

# Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

## W jakim zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza projekt budowlany dołączony do wniosku o pozwolenie na budowę?

Zgodnie z art. 35 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane* organ administracji architektoniczno-budowlanej w ramach prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 *ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie*

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. poz. 1235). Bada również zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Organ weryfikuje także kompletność projektu budowlanego i dołączonych do niego stosownych opinii, pozwoleń, uzgodnień i sprawdzeń. Wynika z tego, że organy administracji architektoniczno-budowlanej są uprawnione do oceny pod względem techniczno-budowlanym jedynie projektu zagospodarowania działki lub terenu, natomiast nie są upoważnione do sprawdzania rozwiązań przyjętych przez projektanta w projekcie architektoniczno-budowlanym.

## Warunki niezbędne do przeprowadzenia postępowania legalizacyjnego

Budowa obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego pozwolenia na budowę, bez dokonania zgłoszenia, bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ jest samowolą budowlaną (art. 48 ust. 1 i art. 49b ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*). Konsekwencją budowy lub wybudowania obiektu budowlanego w ramach samowoli budowlanej jest rozbiorka obiektu budowlanego lub jego części. Jeżeli jednak zostaną spełnione przesłanki określone w art. 48 ust. 2 *ustawy*, dopuszczalna jest legalizacja samowolnie wybudowanego obiektu. Przesłanki te to zgodność budowy z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz nienaruszanie przez budowę przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

Prowadząc postępowanie legalizacyjne w trybie art. 48-49 *ustawy – Prawo budowlane*, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych. W postanowieniu organ nadzoru budowlanego ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedstawienia, w wyznaczonym terminie, dokumentów wskazanych w art. 48 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*. Na wydane na podstawie art. 48 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane* postanowienie nie

służy zażalenie. Jeżeli inwestor nie spełni nałożonych obowiązków w wyznaczonym terminie, wydawana jest decyzja nakazująca rozbiorcę samowoli budowlanej. Natomiast przedłożenie w wyznaczonym terminie wymaganych dokumentów traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona (art. 48 ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane*).

W dalszym ciągu postępowania legalizacyjnego organ nadzoru budowlanego dokonuje sprawdzenia przedłożonej przez inwestora dokumentacji w zakresie zgodnym z art. 49 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane* (dopuszczalne jest jedynie sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kompletności projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz wykonania projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane). W razie spełnienia tych wymagań organ nadzoru budowlanego ustala w drodze postanowienia wysokość opłaty legalizacyjnej, a następnie po jej uiszczeniu wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona, nakładając jednocześnie obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 49 ust. 1 i 4 w zw. z art. 49 ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane*).

## Jak powinien być sporządzony projekt zamienny?

Do projektu budowlanego zamiennego mają zastosowanie m.in. przepisy art. 34 i art. 35 *ustawy – Prawo budowlane*, określające wymagania, jakie powinien spełniać projekt budowlany, jak również przepis art. 20 ust. 4 *ustawy*, nakładający na projektanta oraz sprawdzającego projekt, o którym mowa w art. 20 ust. 2, obowiązek dołączenia do projektu budowlanego oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Tym samym obowiązkiem projektanta jest opracowanie projektu budowlanego zamiennego w sposób zgodny z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

obowiązującymi w dniu składania projektu budowlanego zamiennego.

Jednocześnie podczas prowadzenia postępowania naprawczego na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*, organ nadzoru budowlanego dokonuje oceny istotnych odstępstw pod kątem wykonanych robót budowlanych. Zatem poza tym, że projekt budowlany zamienny powinien spełniać wymagania dotyczące projektów budowlanych, nie może pozostawać w sprzeczności ze zrealizowanymi już robotami budowlanymi, a jednocześnie te roboty oraz roboty budowlane pozostałe do wykonania muszą stanowić spójną całość.

## Czy inwestor budujący przyłączy wodociągowe ma obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego?

W myśl art. 42 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, inwestor jest obowiązany zapewnić nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Zgodnie z art. 42 ust. 3 *ustawy*, obowiązek ten nie dotyczy budowy lub rozbiórki obiektów, w przypadku których nie jest wymagane pozwolenie na budowę.

Natomiast jak wynika z art. 29 ust. 1 pkt 20 *ustawy – Prawo budowlane*, budowa przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych nie wymaga pozwolenia na budowę. Pra-

wo budowlane przewiduje dwa tryby wykonania przyłączy: bez zgłoszenia (zob. art. 29a wymienionej *ustawy*) lub na podstawie zgłoszenia (zob. art. 29 ust. 1 pkt 20 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1a wymienionej *ustawy*). Wybór trybu należy do inwestora. W konsekwencji w przypadku realizowania przyłączy w trybie art. 29 ust. 1 pkt 20 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1a albo art. 29a *Prawa budowlanego*, nie ma obowiązku ustanawiania inspektora nadzoru inwestorskiego. Jednakże jak wynika z art. 18 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*, inwestor może ustanowić go z własnej woli.

## Czy niski budynek użyteczności publicznej powinien zostać wyposażony w urządzenie ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym?

Ogólnie zasadę dostępu osób niepełnosprawnych do obiektów (użyteczności publicznej i budownictwa wielorodzinnego) reguluje *ustawa – Prawo budowlane*. Zgodnie z art. 5 ust. 1 *ustawy*, obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany czas użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących m.in. bezpieczeństwa użytkowania, a także zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Natomiast szczegółowe regulacje dotyczące wyposażenia budynku w urządzenia zapewniające dostęp dla osób niepełnosprawnych zawierają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia przez budynek

użyteczności publicznej należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji. Za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny. W myśl § 55 ust. 2 rozporządzenia, w niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, o których mowa w § 54 ust. 1, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Nie dotyczy to budynków koszarowych, zakwaterowania w zakładach karnych, aresztach śledczych oraz zakładach poprawczych i schroniskach dla nieletnich.