

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy elektrownia wiatrowa jako całość jest budowlą w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane?

Definicja budowli zawarta jest w art. 3 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Ustawodawca ograniczył się do stwierdzenia, że jest to obiekt budowlany (zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy obiektem budowlanym jest budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami) niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury (definicja negatywna), wyluczając następnie obiekty budowlane zakwalifikowane jako budowle. Zgodnie z tym katalogiem budowlą są

m.in. części budowlane urządzeń technicznych (np. elektrowni wiatrowych) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Należy więc przyjąć, że za budowlę nie uznaje się całego urządzenia technicznego (elektrowni wiatrowej), a jedynie jego części budowlane (jak np. fundamenty, maszty, słupy) jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Czym jest dziennik budowy i kto jest odpowiedzialny za jego prowadzenie?

Zgodnie z art. 45 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, *dziennik budowy* stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W myśl § 6 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia* (Dz.U. nr 108, poz. 953 z późn. zm.), dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy, rozbiórki lub montażu (§ 8 ust. 1 *rozporządzenia*). Wpisów w dzienniku budowy dokonuje się w sposób trwały i czytelny na oryginałach i kopiach stron, zamieszczając je w porządku chronologicznym, w sposób uniemożliwiający dokonanie późniejszych uzupełnień. Wpis powinien być podpisany przez osobę dokonującą wpisu i może być dodatkowo opatrzony jej pieczęcią. Zgodnie z § 11 ust. 2 *rozporządzenia*, za właściwe prowadzenie dziennika budowy, jego stan oraz właściwe przecho-

wywanie na terenie budowy jest odpowiedzialny kierownik budowy. Natomiast o wydanie dziennika budowy występuje inwestor do organu administracji architektoniczno-budowlanej, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę (§ 4 ust. 1 *rozporządzenia*). Zgodnie z § 4 pkt 2 *rozporządzenia* organ ten wydaje dziennik budowy w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, którym zostało powierzono kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji (art. 45 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*). Także zgodnie z § 6 ust. 2 *rozporządzenia* na pierwszej stronie dziennika budowy inwestor zamieszcza imię i nazwisko m.in. osób sprawujących kierownictwo robót budowlanych, podając ich specjalności i numery uprawnień budowlanych. Osoby te potwierdzają podpisem i datą przyjęcie powierzonych im obowiązków. Oznacza to, że kierownik robót budowlanych powinien być wpisany do dziennika budowy przed ich rozpoczęciem oraz potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych mu obowiązków.

Czy budowa oczka wodnego wymaga uzyskania pozwolenia na budowę?

Budowa przydomowych oczek wodnych o powierzchni do 30 m², bez względu na ich liczbę (o ile nie są połączone ze sobą oraz nie stanowią konstrukcyjnej całości) i powierzchnię działki, nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a jedynie, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, dokonania zgłoszenia. Należy zwrócić uwagę na określenie oczka wodnego jako *przydomowe*, czyli usytuowane bezpośrednio przy budynku miesz-

kalnym lub zespole budynków mieszkalnych oraz na określenie jego maksymalnej powierzchni do 30 m². Jeżeli inwestycja będzie dotyczyć budowy przydomowego oczka wodnego o powierzchni całkowitej większej niż 30 m² lub oczka wodnego niebędącego przydomowym oczkiem wodnym, to zgodnie z art. 28 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane* będzie wymagała uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Czy przed przeniesieniem obiektu budowlanego należy uzyskać pozwolenie na rozbiórkę i budowę (odbudowę)?

Ustawa – Prawo budowlane nie posługuje się pojęciem *przeniesienia* obiektu budowlanego. Niemniej z zakresu robót budowlanych niezbędnych do dokonania przeniesienia obiektu wynika konieczność uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub pozwolenia na budowę (odbudowę). Wiążące stanowisko w sprawie zajmuje właściwy miejscowo organ administracji architektoniczno-budowlanej (staro-

sta), który po zbadaniu stanu faktycznego, a także na podstawie przepisów ustawy oraz po dokonaniu oceny rodzaju i zakresu planowanych robót wydaje decyzję administracyjną, w której udziela pozwolenia na wykonanie robót rozbiórkowych, jak również budowę obiektu budowlanego stanowiącego odpowiednik rozebranego obiektu budowlanego.

Jak należy rozumieć pojęcie „trwałe związanie z gruntem”?

Przepisy *ustawy – Prawo budowlane* nie definiują pojęcia *trwałego związania z gruntem*. Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 23 marca 2011 r., sygn. akt: II OSK 514/10 oraz z 4 marca 2011 r., sygn. akt: II OSK 427/10 wyjaśnił, że cecha *trwałego związania z gruntem* sprowadza się do posadowienia obiektu na tyle trwale, by zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym, mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie

czy przemieszczenie na inne miejsce. NSA zwracał również uwagę na fakt, że w celu przyjęcia *trwałego związania z gruntem* nie ma znaczenia, czy obiekt ma fundamenty, ani głębokość jego zagłębienia w gruncie. Istotne jest, czy posadowienie jest na tyle trwałe, że opiera się czynnikiem mogącym zniszczyć ustawioną na nim konstrukcję (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 czerwca 2006 r., sygn. akt: II OSK 923/05).

Na jakiej mapie sporządza się projekt zagospodarowania działki lub terenu?

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane* projekt budowlany powinien zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie. Wymagania formalne, które powinien spełniać projekt zagospodarowania, zawiera *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. nr 120, poz. 1133 z późn. zm.). Zgodnie z § 8 ust. 1 oraz § 10 tego rozporządzenia, część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu powinna być sporządzona na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego, zapewniającej jego czytelność. Przepisy rozporządzenia nie wymagają, by część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu była sporządzona ręcznie, na ory-

ginalnie aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej. Mapy muszą być jednak aktualne, co oznacza, że zostały sprawdzone w terenie – pod kątem zmian – w obszarze wskazanym przez inwestora lub projektanta. Klauzulę potwierdzającą zaktualizowanie (lub sprawdzenie aktualności mapy zasadniczej w terenie) w celu wykorzystania jej treści do celów projektowych na udostępnionej kopii mapy zasadniczej umieszcza właściwy ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Przepisy rozporządzenia wymagają natomiast, aby na rysunkach wchodzących w skład projektu zagospodarowania działki lub terenu) umieścić metrykę projektu zawierającą nazwę i adres obiektu budowlanego, tytuł (nazwę), skalę i numer rysunku, imię i nazwisko projektanta (projektantów), specjalność oraz numer uprawnień budowlanych, datę i podpis (§ 4 ust. 1 rozporządzenia).

Czy zainstalowanie pompy ciepła wymaga pozwolenia na budowę?

Pompa ciepła to urządzenie budowlane, którego zadaniem jest wytwarzanie i dostarczanie do budynku energii cieplnej wykorzystywanej w instalacji centralnego ogrzewania (co) lub instalacji ciepłej wody użytkowej (cuw). Podłączenie pompy ciepła w obiekcie budowlanym do istniejącej instalacji centralnego ogrzewania lub instalacji ciepłej wody użytkowej nie wymaga uzyskania pozwole-

nia na budowę ani dokonania zgłoszenia. Jeżeli w obiekcie budowlanym, w którym ma być zainstalowana pompa ciepła, nie ma odpowiednich instalacji (co lub cuw), to ich wykonanie będzie wymagało uzyskania pozwolenia na budowę, natomiast późniejsze podłączenie pompy ciepła będzie poza reglamentacją przepisów *ustawy – Prawo budowlane*.