



Zagadnienie nr 14:

Zasady konieczności uzyskania decyzji warunków zabudowy, pozwolenia na budowę, zgłoszenia dla realizacji zadaszeń nad balkonami.

Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.



Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 (inwestycja celu publicznego) i art. 86 (obowiązuje plan miejscowy), wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

art. 50 ust. 2:

2. Nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane:

1) polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo

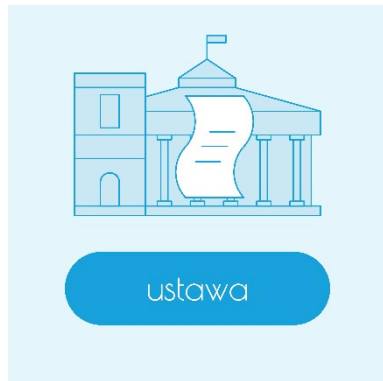
2) niewymagające pozwolenia na budowę.

inwestycje wymagające WZ

Z powyższych przepisów wynika zatem, że decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wymagają inwestycje polegające na:

- budowie zmieniającej zagospodarowanie terenu
- innych robotach zmieniających zagospodarowanie terenu
- zmianie sposobu użytkowania obiektu
- zmianie formy architektonicznej obiektu budowlanego

przepisy

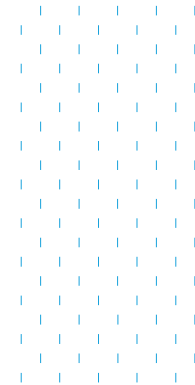


Ponadto, zgodnie z treścią art. 29 ust. 3 pkt 3a ustawy Prawo budowlane:

3. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na: (...)

3) instalowaniu:

a) na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości powyżej 3 m (...)



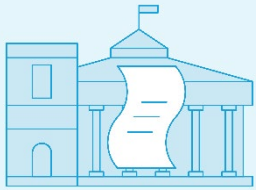
wyjaśnienie

Analizując powyższe przepisy w kontekście urządzenia stanowiącego zadaszenie, instalowane na obiekcie, można podzielić takie urządzenia na dwie grupy. Urządzenia, które nie wymagają pozwolenia na budowę tylko zgłoszenia i te które wymagają pozwolenia na budowę. Do pierwszej grupy można zaliczyć na przykład, zadaszenie na wysięgniku wspornikowo wsparte na elewacji obiektu budowlanego. Taki wysięgnik nie wymaga zatem zarówno wydania decyzji pozwolenia na budowę, jak i uzyskania decyzji warunków zabudowy.



W przypadku jednak projektowania zadaszenia jako elementu o parametrach złożonych, budowli która podtrzymuje zadaszenie wraz z warstwami technologicznymi, rozwiązaniem sposobem odprowadzenia wód opadowych, wraz z dodatkowym podparciem o istniejącą płytę balkonu lub podparciem na gruncie, zadaszenie takie, jako zmieniające istniejące zagospodarowanie terenu a także formę architektoniczną obiektu budowlanego, wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy w przypadku braku mpzp jak i wydania decyzji pozwolenia na budowę.

Zaznacza się, iż zgodnie z art. 29 ust. 7 roboty budowlane wykonywane przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków zawsze wymagają wydania pozwolenia na budowę, a na terenie wpisanym do rejestru zabytków zgłoszenia. Przy czym do wniosku o pozwolenie i do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie konserwatorskie.



ustawa

Dodatkowo zwraca się uwagę na treść art. 34 ust. 3 pkt 1:

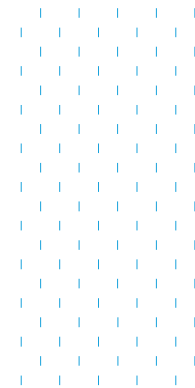
3. Projekt budowlany zawiera:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych

Oraz ust. 3a:

3a. Przepisu ust. 3 pkt 1 nie stosuje się do projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, jeżeli, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z przepisów powyższych wynika, że inwestycje dla których wymagane jest uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy wymagają sporządzenia projektu zagospodarowania terenu na podstawie aktualnej mapy do celów projektowych.



podsumowanie

Oznacza to, że zadania do których uzyskano decyzję ustalającą warunki zabudowy objęte są obowiązkiem uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, co wiąże się z koniecznością pozyskania mapy do celów projektowych.

Natomiast inwestycje które podlegają zgłoszeniu robót budowlanych i nie są objęte obowiązkiem uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, mogą być opracowane bez uzyskania mapy do celów projektowych.

