

## Pozwolenia na budowę

Jakie są nowe zasady odległości budynku od granicy działki? W jaki sposób weryfikować przepisy przeciwpożarowe? Jakie są procedury związane z obiektami tymczasowymi? Jak wyglądają procedury wznowienia, uchylecia i wygaszania?

Wideoszkolenie PCCPoland skierowane do Starostw Powiatowych, pracowników wydziału architektury i budownictwa zajmujących się pozwoleniami na budowę oraz warunkami technicznymi budynków

### **Omówimy zmiany w warunkach technicznych budynków!**

Szkolenie skierowane dla pracowników wydziału architektury i budownictwa zawiera wiele zagadnień z zakresu wydawania pozwoleń na budowę i rozbiórkę. Prelegent omówi również nowe warunki techniczne budynków oraz przepisy przeciwpożarowe, które wiemy, że przysparzają spore trudności. Doświadczony praktyk dzięki pracy z danymi zagadnieniami, w prosty i przejrzysty sposób pomoże zrozumieć wszystkie zagadnienia, które zebraliśmy podczas rozmów z Państwem.

### W programie m.in.:

- Co zawierają nowe zapisy o warunkach technicznych?
- Jakie są procedury zgłoszeń zbiorników bezodpływowych?
- Jaka powinna być lokalizacja budynków pod względem przepisów przeciwpożarowych?
- Jakie przedsięwzięcia wymagają decyzji środowiskowej?
- Jakie wymagania muszą spełniać projekty budowlane od projektantów?
- W jaki sposób sprawdzać czy działka ma dostęp do drogi publicznej?

### Szczegółowy program szkolenia:

#### **Pytania uczestników szkolenia, na które odpowiedzieliśmy w trakcie ostatniego terminu:**

- Co w przypadku, gdy budynek oznaczony jest na mapie jako „w budowie”?
- Czy można do budowy oczyszczalni ścieków żądać zaświadczenia o braku możliwości przyłączenia do kanalizacji miejskiej?
- Czy stanowisko, które zajmuje organ w sprawie Natura 2000 powinno być pisemne?
- Czy treść § 12 ust. 11 WT odnosząca się do minimalnej odległości między projektowanym budynkiem produkcyjnym lub magazynowanym, a istniejącym budynkiem mieszkalnym albo zamieszkania zbiorowego należy stosować również w przypadku projektowania budynku mieszkalnego w stosunku do istniejącego budynku produkcyjnego lub magazynowego?
- Czy biorąc pod uwagę minimalną odległość 30 m wynikająca z § 12 ust. 11 WT należy wymagać zakresu aktualizacji mapy do celów projektowych wynoszącego minimum 30 m od ściany projektowanego budynku?
- Co w przypadku budynków będących w gminnej ewidencji zabytków?
- Czy niezabudowana działka budowlana, na której można wybudować budynek produkcyjny lub magazynowy o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> powinna być objęta obszarem oddziaływania obiektu przy

projektowaniu budynku mieszkalnego na działce sąsiedniej w odległościach zgodnych z § 12 ust. 1 WT?

- Czy rozbiórka podziemnego zbiornika LPG wymaga zgłoszenia lub pozwolenia na rozbiórkę, jeżeli zbiornik zlokalizowany jest w miejscu publicznym?
- Co w przypadku, gdy konserwator na wniosek inwestora przy opinii dot. rozbiórki wyłączył z gminnej ewidencji?
- Czy zasadne jest żądanie udziału projektantów branży konstrukcyjnej, elektrycznej i sanitarnej w projekcie PAB w przypadku domu jednorodzinnego w myśl zasady, że należy zapewnić użytkowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem?
- Czy możliwe jest dokonanie w trybie zgłoszenia budowy instalacji gazowej w istniejącym budynku mieszkalnym, jeżeli budynek widnieje w gminnej ewidencji zabytków?
- Czy organ może żądać od inwestora do zgłoszenia budowy obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę decyzji o warunkach zabudowy?
- Czy garaż w bryle budynku mieszkalnego podlega opłacie skarbowej za zaświadczenie?
- Czy w przypadku budowy budynków gospodarczych do 150 m<sup>2</sup> i do 300 m<sup>2</sup> inwestorem musi być rolnik?
- Co w przypadku, gdy osoba prywatna posiada hotel zadeklaruje, że chce wybudować budynek do 1500 m<sup>2</sup> i oświadczy, że jest związany z produkcją rolną?
- Czy zmiany sposobu użytkowania wymaga utwardzony teren działki budowlanej na plac składowy materiałów budowlanych, jeżeli zgodnie z MPZP działka jest przeznaczona pod usługi?
- Czy przyjęcie magazynu energii do paneli słonecznych wymaga zgłoszenia?
- Czy na podstawie przepisu art. 59 powinniśmy wyłącznie powiadomić inwestora o konieczności uzyskania WZ, czy można na tej podstawie żądać go jako załącznika i sprawdzić na jej podstawie przedmiotowe zgłoszenie?
- Jeżeli droga wewnętrzna prywatna jest utwardzona żwirem, ale nie jest wyłączona z produkcji rolnej, to czy należy wymagać od inwestora decyzji o wyłączenie z tej produkcji?
- Jeżeli droga wewnętrzna gminna o szerokości 3 m jest częściowo zlokalizowana na działkach prywatnych, to czy może stanowić drogę dojazdową do projektowanych budynków mieszkalnych? Pas drogowy jest o szerokości 3 m, ale jezdnia częściowo przesunięta na działki prywatne?
- Czy zgłoszenie budowy budynku tymczasowego po raz drugi w tym samym miejscu będzie wymagać decyzji o warunkach zabudowy po wcześniejszej jego rozbiórce?
- Jeżeli tymczasowe budynku na podstawie przepisu art. 59 ust. 2a wymaga decyzji WZ, to na jakiej podstawie mamy nie wymagać WZ?
- Czy tunel foliowy typu Farmer o wymiarach 10 m na 20 m nieogrzewany i niezwiązany trwale z gruntem wymaga zgłoszenia lub pozwolenia?
- Jak określić obszar oddziaływania wiaty? Czy w odniesieniu do budowy wiat związanych z produkcją rolniczą, która nie będzie użytkowana jako stanowisko postojowe?

### **Dotychczasowe warunki techniczne oraz następstwa zmian**

- Jakie nowe zapisy zawiera rozporządzenie dot. warunków technicznych?
- Paragraf 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych - Jakie będą nowe zasady odległości budynku od granicy działki?
- W jaki sposób weryfikować usytuowanie budynków? Jakie są zasady warunków technicznych dotyczące usytuowania obiektów na działkach?
- Jakie są zasady dotyczące usytuowania budynków na działkach?

- Jak stosować zapisy paragrafu 14. o dojściach i dojazdach?
- Jak interpretować zapisy o akustyce?
- Czy możliwe jest uzyskanie odstępstwa od nowych warunków technicznych?
- Co w sytuacji, gdy zaprojektowany obiekt nie spełnia warunków technicznych?
- Jakie przepisy warunków technicznych muszą spełniać place zabaw dla dzieci?
- Jakie warunki techniczne mają spełnić silosy? Czy podczas budowy silosów, można budować całą infrastrukturę z nimi związaną (przenośniki kubełkowe itp.) ?

### **Przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej**

- Jakie projekty wymagają uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. p.poz.?
- Jakie muszą być odległości między budynkami ze względu- na ochronę przeciwpożarową?
- Jaka powinna być odległość budynku drewnianego NRO od ściany lasu?
- Co oznacza, że dany budynek jest NRO?

### **Pozwolenia wodno-prawne, przydomowe oczyszczalnie, zbiorniki na deszczówkę**

- Jakie są wymagania dotyczące budowy przydomowych oczyszczalni ścieków?
- Czy na terenach zalewowych można wybudować przydomową oczyszczalnię?
- Jak rozpatrywać zgłoszenia na budowę przydomowych oczyszczalni?
- Czy do zgłoszenia budowy przydomowej oczyszczalni ścieków jest wymagana opinia Wód Polskich ?
- Kiedy przydomowa oczyszczalnia ścieków wymaga pozwolenia wodnoprawnego?
- Podziemne zbiorniki na deszczówkę - budowa, zgłoszenie
- Czy zbiorniki na deszczówkę podlegają zgłoszeniu czy pozwoleniu na budowę?
- Czy można zbiornik na ścieki przekształcić na zbiornik na deszczówkę?
- Czy konieczne jest zatwierdzenie projektu zamiennego w sytuacji, gdy wnioskodawca chce zmienić zbiornik wodny na przydomową oczyszczalnię?
- Jak wygląda procedura zgłoszenia budowy zbiorników bezodpływowych?

### **Pozwolenia na budowę, a decyzje środowiskowe**

- Kiedy jest wymagana decyzja środowiskowa? Jakie przedsięwzięcia wymagają decyzji środowiskowej?
- Jak przeprowadza się procedurę oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko
- Co w sytuacji, gdy pozwolenie na budowę wymaga decyzji środowiskowej, ale inwestor o nią nie wystąpił?
- Jak przeanalizować czy dany obiekt może wpływać na obszary Natura 2000 i chronionego krajobrazu?

### **Współpraca z projektantami, inwestorami oraz wymagane dokumenty**

- Jak winien być sporządzony projekt budowlany ?
- Jaka powinna być forma i treść dokumentów dołączonych do projektu budowlanego?
- Jaka powinna być forma i zakres projektu architektoniczno-budowlanego?
- Jakie działania podjąć przy błędach projektanta?
- Czy w każdym przypadku powinna być wymagana mapa do celów projektowych?
- Co jeśli Inwestor występuje o pozwolenie dla kilku obiektów na jednym wniosku?
- Co powinien zawierać projekt rozbiórki?
- Czy projekt architektoniczno-budowlany, który zawiera zagadnienia wykraczające poza tematy architektoniczne, może być sporządzony tylko przez architekta, czy wymaga udziału projektantów

innych branż?

## **Prawo budowlane, zgłoszenia, zawiadomienia i pozwolenia na budowę**

- Jakich rodzajów budynków dotyczą zapisy art. 29 PB interpretować zapisy o budynkach niewymagających pozwolenia na budowę?
- Czy garaż blaszany wymaga pozwolenia na budowę?
- Jak powinno wyglądać zaświadczenie o samodzielności lokalu w przypadku garażu?
- Jakie dokumenty należy złożyć do zgłoszenia budowy, a jakie do pozwolenia na budowę?
- Jakie są zasady wydawania pozwoleń przy obiektach zabytkowych?
- Jaki jest zakres zgłoszeń na budowę?
- Co zrobić w sytuacji, gdy w trakcie prowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego pozwolenia na budowę, zmieniają się warunki techniczne?
- Domy na zgłoszenie do 70 m<sup>2</sup> - czego wymagać, jakie dokumenty są potrzebne, jakie są zadania na poszczególnych etapach?
- Jakie są warunki zgłoszenia budowy budynków do 70m<sup>2</sup> ?
- Co w przypadku dwóch wniosków na jeden budynek?
- Czy odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego wymaga zmiany pozwolenia na budowę?
- Jak postępować przy zgłoszeniach budynków gospodarczych (obiektów rolniczych)?

## **Pozwolenia na budowę, a warunki zabudowy**

- Czy przy zgłoszeniach budynków do 35 m<sup>2</sup> wymagane są warunki zabudowy?
- Czy zmiana sposobu użytkowania wymaga decyzji o warunkach zabudowy?
- Co w sytuacji, gdy jest jeden duży teren, na którym są dwie WZ, a inwestor chce je połączyć?
- Art. 59. Nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dołączanie do zgłoszeń warunków zabudowy. Jak ma się ono odbywać? Na co zwrócić uwagę?

## **Pozostałe sytuacje, które mogą okazać się problematyczne podczas wydawania decyzji pozwolenia na budowę i inne zagadnienia z prawa budowlanego**

- Jaka jest procedura przy uzyskania pozwolenia na budowę instalacji gazowej w nieużytkowanym budynku?
- Jak uzyskać pozwolenie na budowę na dojazd do działek przez grunty klasyfikowane (np. III klasy) ?
- Jak interpretować termin „obszar oddziaływania”?
- Co w sytuacji, gdy sąsiad nie zgadza się na prowadzenie prac ocieplenia domu na jego działce, a jest to konieczne przez bliską odległość domu do jej granicy?
- Kto dokonuje wyłączenia działka z produkcji leśnej, na której ma być poprowadzona droga dojazdowa?
- W jaki sposób sprawdzać czy działka ma dostęp do drogi publicznej?
- Jak przebiega procedura udzielenia zgody na budowę tymczasowego obiektu budowlanego w trybie zgłoszenia i pozwolenia na budowę ?
- Czy budynki tymczasowe wymagają decyzji o warunkach zabudowy?
- Czy na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, można postawić budynek rekreacji indywidualnej?
- Czy szklarnia to budynek?
- Czy odległość pomiędzy budynkami jest wiążąca dla lokalizacji wiat o określonej funkcji?
- Jak rozumieć zwrot "o prostej konstrukcji" w odniesieniu do obiektów rolniczych?
- W jaki sposób badać budynek w zakresie nasłonecznienia i zacieniania ? Kiedy i w jakich

przypadkach to robić?

- Inwestycje celu publicznego - Co jest celem publicznym, a co nie?
- Kto organem właściwym do przyjęcia zgłoszenia przyłącza wodociągowego pod autostradą?
- Jak archiwizować i przechowywać dokumenty?
- Jak weryfikować podpisy elektroniczne?

## Prowadzący:

**Sylwia Brange** - od 2008 r. Inspektor wydziału budownictwa Starostwa Powiatowego w Tczewie, od 2019 r. naczelnik a następnie dyrektor Wydziału Budownictwa zajmujący się wydawaniem decyzji, zgód i opinii w zakresie budownictwa. Absolwent Gdańskiej Wyższej Szkoły Humanistycznej, magister administracji. Członek gminnych komisji urbanistycznych.

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*