



**Arkadiusz Wierciński**

# **Roboty budowlane**

**Poradnik dla organizacji pozarządowych**

Warszawa 2018

Stowarzyszenie Akademia Rozwoju Filantropii w Polsce  
ul. Marszałkowska 6 lok. 6  
00-590 Warszawa

Ten utwór jest dostępny na warunkach licencji  
Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska  
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)

Tekst licencji można znaleźć pod adresem: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/pl/>

## **Spis treści**

I. Wstęp do problematyki robót budowlanych .....	2
II. Analiza sytuacji (własność i przeznaczenie nieruchomości) .....	4
III. Pozwolenia związane z wykonywaniem robót budowlanych .....	7
IV. Obiekty i obszary zabytkowe .....	11
V. Istotne aspekty wykonywania prac budowlanych .....	14
VI. Załączniki .....	17

## I. Wstęp do problematyki robót budowlanych

Organizacje pozarządowe coraz częściej, a co ważniejsze coraz skuteczniej, sięgają po dotacje i granty na realizację przedsięwzięć, których efektem jest poprawa estetyki, atrakcyjności lub też funkcjonalności otaczającej przestrzeni. Źródło finansowania takich przedsięwzięć stanowią środki publiczne oraz prywatne, dostępne poprzez różnorodne programy dotacyjne i konkursy grantowe.

Powszechność tego typu projektów jest także zauważalna w przypadku programu Działaj Lokalnie, w którym przypadki finansowania i realizacji tego rodzaju przedsięwzięć są stosunkowo liczne, pod warunkiem, że towarzyszy im włączenie i zaangażowanie lokalnej społeczności.

Również etiologia tych zjawisk jest raczej oczywista i zrozumiała. Bierze swój początek w łatwo dostrzeganych mankamentach przestrzeni publicznej, która często boryka się z problemami natury estetycznej, dotkliwymi brakami funkcjonalnymi, lub z różnych przyczyn po prostu nie odpowiada potrzebom ludzi z niej korzystających.

O ile taka postawa organizacji ma pozytywny wydźwięk i jest przejawem działania obywateli dążących do poprawy jakości życia w najbliższym sobie środowisku, to jednocześnie naszą uwagę zwracają częste problemy organizacji związane z prawidłowym przygotowaniem i realizacją robót budowlanych, które są nieodłącznym elementem projektów, o których mowa powyżej. Z codziennej praktyki współpracy wiemy, że niewielkie organizacje pozarządowe o czysto lokalnym charakterze, skupiają na ogół „ludzi pozytywnie zakręconych”, lecz nie zawsze mają w szeregach osoby biegłe w zawiłościach administracji i przepisów prawa. Tym samym, często nie zdają sobie sprawy, że prawo budowlane oraz wąski na pierwszy rzut oka termin „roboty budowlane”, rozciągają się stosunkowo szeroko i swoim rygiem obejmują również projekty nie będące stricte budowlanymi, a dotyczące w szczególności i najczęściej realizacji:

- placów zabaw, siłowni plenerowych, boisk oraz innych obiektów do rekreacji,
- parków, skwerów i terenów do rekreacji i wypoczynku (ławki, alejki, ogrodzenia, itp.),
- obiektów kultu (figur przydrożnych, kapliczek, krzyży, itp.),
- miejsc do obsługi mieszkańców lub turystów (wiat, palenisk, miejsc odpoczynku lub postoju, itp.),
- tablic, słupów lub urządzeń informacyjnych i reklamowych.

Z tych powodów i w celu merytorycznego wsparcia organizacji w realizacji takich projektów, powstał niniejszy skrypt. Choć bowiem zapał wszystkich projektodawców i ich chęć do społecznej pracy są bezcenne, to nie zwalniają ich niestety z obowiązku przestrzegania przepisów regulujących proces planowania i realizowania prac budowlanych w Polsce. Podstawowym aktem prawnym regulującym zachowania w tym zakresie jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku, Prawo budowlane, która jednak nie wyczerpuje całości tematyki. O innych istotnych aktach prawnych będziemy wspominać na kolejnych stronach tego opracowania, jednak tylko o tyle o ile będzie to konieczne aby zwrócić Państwa uwagę na szczególnie istotne problemy lub kwestie, które należy indywidualnie i uważnie przeanalizować (np.: w kontekście planowanego przez siebie projektu).

Należy podkreślić, że organizacja, która przeprowadza bądź zamierza przeprowadzić jakiegokolwiek rodzaj lub zakres robót budowlanych podlega obowiązkowi wynikającym z przepisów prawa, a tym samym ponosi odpowiedzialność cywilnoprawną za realizację tych robót zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W praktyce, odpowiedzialność ta spoczywa na osobach, które wchodzi w skład organów reprezentujących i zarządzających daną organizacją.

## *Praktyczna informacja!*

*Rozpoczynając planowanie jakiegokolwiek projektu przewidującego roboty budowlane, pamiętajmy iż w każdym urzędzie gminy znaleźć można pracownika, którego zadaniem jest prowadzenie działań z zakresu współpracy z organizacjami pozarządowymi. W warunkach dobrze rozumianej misji oraz współpracy prawidłowo prowadzonej przez samorząd gminny, pracownik ten winien merytorycznie wesprzeć działania organizacji. Jeśli nawet nie będzie w stanie konkretnie pokierować naszymi krokami ponieważ nie będzie specjalistą od prac budowlanych czy nieruchomości, to zwróćmy się z prośbą o skontaktowanie z urzędnikami którzy tę wiedzę posiadają i skorzystanie z ich umiejętności.*

*Sprawnie funkcjonujący samorząd, mając na względzie zasadę pomocniczości (subsydiarności), wynikającą choćby ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, jest w stanie i powinien nam udzielić daleko idącej pomocy, szczególnie jeśli po raz pierwszy realizujemy projekt przewidujący prace budowlane. Taka postawa gminy znacząco ułatwi właściwe przygotowanie oraz zrealizowanie projektu. Wiele będzie zależeć od pozytywnego nastawienia samorządowców oraz tego jak układają się relacje na linii organizacja – urząd gminy.*

*Dobrze jest skorzystać z pomocy zaprzyjaźnionego projektanta lub architekta, który pomoże w takiej sytuacji a który później może być pomocny przy sporządzaniu projektu budowlanego bądź dokumentów niezbędnych do zgłoszenia.*

*Prawdopodobnie bardzo często spotkamy się też z sytuacją, w której właścicielem nieruchomości, na której organizacja planuje wykonanie robót budowlanych, jest lokalny samorząd (gminny lub powiatowy). Wówczas bezapelacyjnie warto na wstępie porozmawiać z wójtem (burmistrzem, prezydentem), przedstawić projekt i poprosić o pomoc oraz wsparcie dla jego realizacji. Dopiero w ślad za naszymi ustaleniami przygotujemy stosowne pisma. Ten sposób postępowania warto także zastosować przez analogię, gdy właścicielem terenu są lokalne instytucje publiczne (nadleśnictwo, ośrodek kultury lub sportu, instytucja utrzymania terenów zielonych, prywatny przedsiębiorca).*

W opanowaniu tematyki robót budowlanych występujących w naszych projektach pomocne będzie przyswojenie kilku podstawowych pojęć.

**Obiekt budowlany** – oznacza budynek, budowlę lub obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z właściwym mu przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

*W świetle powyższej definicji, należy zwrócić uwagę, że obiektem budowlanym są nie tylko budynki, ale również rozmaite budowle i obiekty małej architektury jak np. wolno stojące tablice i urządzenia reklamowe, ławki i kosze na śmieci, różne budowle ziemne i konstrukcje oporowe (murki, schodki, itp.), budowle i urządzenia sportowe, ogrodzenia, fundamenty pod dowolne maszyny lub urządzenia, obiekty liniowe (alejki, ścieżki, sieci kablowe i rurowe).*

**Roboty budowlane** – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego:

***budowa*** – oznacza wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu budowlanego

***przebudowa*** – oznacza wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak np.: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji

**remont** – oznacza wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

**montaż i rozbiórka obiektu budowlanego** nie posiadają swoich odrębnych definicji.

Powyższe definicje, wynikające z art. 3 ustawy Prawo budowlane, wprowadzają pewne kategorie robót budowlanych i decydują o zakresie stosowania prawa budowlanego. Na próżno szukać w nich używanych niekiedy (czasem potocznie) kategorii „modernizacji” lub „bieżącej konserwacji”. Dlatego musimy pamiętać, że użycie tych potocznych określeń w stosunku do prac planowanych przez nas w projekcie nie oznacza wyłączenia naszych działań spod przepisów ustawy. W takim przypadku musimy uważnie przeanalizować cel i zakres naszych działań porównując je z wyżej przytoczonymi definicjami. Zależnie od wyników tej analizy, powinniśmy być w stanie przypisać nasze działania do danej kategorii robót i ocenić czy wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia robót budowlanych do właściwego organu, lub nie wymagają podejmowania czynności formalnoprawnych (więcej na ten temat w części III).

*Dobra praktyka!*

*W przypadku wątpliwości lub napotkania trudności w jednoznacznym stwierdzeniu czy zaplanowane przez nas prace stanowią budowę, przebudowę, remont, montaż czy rozbiórkę obiektu budowlanego, warto zapytać o to pracowników Urzędu Gminy, architekta, projektanta, bądź też pracowników Starostwa Powiatowego pracujących w wydziale do spraw budownictwa. Pomogą nam zakwalifikować nasze przedsięwzięcie do właściwej grupy. Jednocześnie warto zapamiętać, że właśnie w odpowiednim wydziale Starostwa Powiatowego załatwiać będziemy wszelkie formalności niezbędne do prawidłowej realizacji robót budowlanych zaplanowanych w projekcie.*

## **II. Analiza sytuacji (własność i przeznaczenie nieruchomości)**

Planowanie przedsięwzięcia zaczynamy od określenia miejsca, w którym realizować chcemy nasze działania i koniecznych uzgodnień z osobami lub instytucjami które tymi miejscami władają. Jest to szczególnie ważne w przypadku projektów zakładających roboty budowlane – tym bardziej, że zależy nam na trwałym zachowaniu wykonanych obiektów budowlanych na przyszłość.

Na tym etapie musimy więc podjąć działania, **które powinny zakończyć się uzyskaniem zgody właściciela nieruchomości na wykonanie robót budowlanych i zachowanie uzyskanych efektów rzeczowych** (tj.: utrzymanie w przyszłości wykonanych obiektów budowlanych). Drugim krokiem w planowaniu przedsięwzięcia zakładającego prace budowlane (nieodzownym choć występującym w przypadku tylko niektórych robót), jest analiza przeznaczenia i możliwości zagospodarowania nieruchomości, na której chcielibyśmy zlokalizować nasze przedsięwzięcie.

### **Prawo własności nieruchomości**

Zależnie od faktycznej sytuacji i konkretnej nieruchomości można spotkać się z wieloma różnymi przypadkami stanu prawnego konkretnej nieruchomości.

**Po pierwsze** – właściciel nieruchomości może być jeden (co upraszcza sprawę uzyskania zgody), lub może ich być wielu (wówczas musimy uzyskać zgodę każdego z nich).

**Po drugie** – właściciel nieruchomości może być osobą fizyczną (wówczas zgodą wyraża osobiście) bądź też może być osobą prawną lub instytucją (wówczas zgodę wyraża osoba reprezentująca taką instytucję np.: gminę, nadleśnictwo, starostwo powiatowe, różne agencje skarbu państwa).

**Po trzecie** – dana nieruchomość, oprócz właściciela, może posiadać użytkownika, który również jest zainteresowany kwestiami związanymi z realizacją naszego projektu (np. dzierżawcę, najemcę). I choć, z formalnego punktu widzenia, wymagana jest tylko zgoda właściciela nieruchomości (a nie jej użytkownika), to warto jednak również zadbać o dobre z nim relacje i uzgodnić (informować go) o planowanym przedsięwzięciu.

**Po czwarte** – możemy mieć problem ze zlokalizowaniem właściciela z uwagi np. na nieobecność w kraju, śmierć właściciela lub brak spadkobierców, likwidację osoby prawnej będącej właścicielem (przedsiębiorstwa, instytucji). W przypadku napotkania takich problemów niestety i być może będziemy musieli zmierzyć się z koniecznością zmiany miejsca/ lokalizacji projektu.

#### *Praktyczna informacja!*

*W identyfikacji działki i jej właścicieli warto wykorzystać nowoczesne narzędzia teleinformatyczne (np. Geoportal z danymi katastralnymi [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)), które pomogą zidentyfikować numer i oznaczenie geodezyjne danej nieruchomości.*

*Z kolei informacje o aktualnych właścicielach nieruchomości gromadzi się w rejestrze w postaci Ewidencji Gruntów i Budynków, prowadzonym przez wydział Starostwa Powiatowego właściwy do spraw geodezji i kartografii. Ewidencja Gruntów i Budynków jest rejestrem publicznym, więc obywatelowi przysługuje prawo do skorzystania z informacji w niej zawartych. Pomoc i informacje w zakresie stanu własności nieruchomości powinniśmy również uzyskać w naszym urzędzie gminy (o ile na przeszkodzie nie staną przepisy dotyczące ochrony danych osobowych).*

#### **W trakcie uzyskiwania zgody właściciela nieruchomości pamiętajmy o:**

- precyzyjnym przedstawieniu zakresu robót budowlanych planowanych do realizacji (wymaga uprzedniego zastanowienia się i gruntownego uszczegółowienia przedsięwzięcia),
- wyraźnym określeniu, że chodzi o nieodpłatne udostępnienie nieruchomości na ten cel,
- uzgodnieniu, kto i w jaki sposób oraz na jakich zasadach, będzie w przyszłości (po zakończeniu projektu) odpowiedzialny za utrzymanie i konserwację wykonanych obiektów budowlanych.

#### **Ważne!**

Niezmiennie i w każdym przypadku zalecamy uzyskanie **zgody właściciela na piśmie**, które należy starannie przechowywać w dokumentach organizacji. Pamiętajmy, że obiekty budowlane wykonuje się z zamiarem zachowania uzyskanych efektów na wiele lat i prawidłowe udokumentowanie zgody właściciela, może nam zaoszczędzić w przyszłości kłopotów związanych np.: z kwestionowaniem w przyszłości przez inne osoby faktu uzyskania zgody właściciela.

Konieczność wyrażenia przez właściciela/ właścicieli nieruchomości zgody na wykonywanie robót budowlanych, posiada w przepisach prawa budowlanego swój odpowiednik w formie **oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**. Organizacja ubiegająca się o uzyskanie stosownego zezwolenia na wykonanie robót budowlanych, składa wnioski o zezwolenie wraz z takim oświadczeniem. Złożenie takiego oświadczenia bez faktycznego uzyskania zgody właściciela nieruchomości, stanowi poświadczenie nieprawdy zagrożone odpowiedzialnością karną.

### **Przeznaczenie i możliwość zagospodarowania nieruchomości**

Na etapie analizy sytuacji nieruchomości, warto także zorientować się, czy planowane przez nas roboty budowlane lub zagospodarowanie nieruchomości są zgodne z jej przeznaczeniem ustalonym w dokumentach definiujących kierunki i plany zagospodarowania przestrzennego gminy (tzw. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego MPZP). Choć ma to znaczenie w przypadku tylko niektórych robót (szczególnie polegających na budowie nowego obiektu wymagającego uzyskania pozwolenia na budowę, a także w przypadku robót dotyczących obiektów lub obszarów zabytkowych), to warto uzgodnić te kwestie w urzędzie gminy (z osobą na stanowisku właściwym do zadań z zakresu gospodarki przestrzennej).

W szczególnych przypadkach może się bowiem okazać, że realizacja naszego przedsięwzięcia na danej nieruchomości jest niemożliwa lub uwarunkowana przeprowadzeniem dodatkowych procedur administracyjnych z zakresu planowania przestrzennego czyli uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy**

1. Aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy należy złożyć stosowny wniosek w odpowiednim urzędzie – czyli zgodnie z właściwością miejscową.
2. Urząd sprawdzi kompletność i poprawność wniosku oraz załączników. W przypadku braków, urząd wezwie cię do ich usunięcia. Na uzupełnienie braków będziesz mieć co najmniej 7 dni – licząc od dnia otrzymania wezwania. Jeżeli braki nie zostaną usunięte w terminie, urząd pozostawi wniosek bez rozpoznania.
3. Dokumenty niezbędne do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy to:
  - a) Wniosek o ustalenie warunków zabudowy.
  - b) Mapa zasadnicza.
  - c) Mapa katastralna.
  - d) Opisowe oraz graficzne określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu.
  - e) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.
  - f) Dokument potwierdzający możliwość uzbrojenia terenu objętego wnioskiem.
  - g) Dowód zapłacenia opłaty skarbowej.
  - h) Pełnomocnictwo.
  - i) Dowód zapłacenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

W przypadku trudności ze złożeniem takiego wniosku i skompletowaniem załączników – najlepiej zlecić to architektowi.

Wraz z decyzją o warunkach zabudowy otrzymuje się załącznik graficzny. Sporządzony on będzie na dołączonej do wniosku kopii mapy zasadniczej lub mapy katastralnej.

Wniosek o wydanie WZ powinien być załatwiony w ciągu miesiąca. W szczególnych przypadkach, termin ten może się wydłużyć do dwóch miesięcy, o czym poinformuje cię urząd.

W praktyce termin ten może być dłuższy, gdyż nie wlicza się do niego terminów przewidzianych w przepisach na uzyskanie uzgodnień, opinii, czy też okresów zawieszenia postępowania. Ponadto wydanie decyzji może się opóźnić z innych przyczyn, np. winy strony, czy też przyczyn niezależnych od urzędu.

Decyzja o warunkach zabudowy nie daje prawa do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Urząd poinformuje cię o tym w wydanej decyzji. Nie możesz domagać się zwrotu nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, jeśli nie uzyskałeś prawa do terenu, którego ona dotyczy.

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę dotyczące terenu, którego dotyczy ta decyzja.

### III. Pozwolenia związane z wykonywaniem robót budowlanych

Jak wspomnieliśmy na wstępie, w początkowym etapie powinniśmy rozważyć i przeanalizować zakres naszych robót budowlanych tak aby określić, czy naszym zamiarem jest budowa nowego obiektu budowlanego, czy też prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu istniejącego. Niekiedy spotkamy się też z sytuacją, w której nasze przedsięwzięcie będzie łączyło sobie kilka kategorii robót (np. rozbiórkę i przebudowę, remont i montaż). Będzie to miało szczególne znaczenie w związku z koniecznością uzyskania pozwolenia na realizację robót.

Obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych wynika z treści art. 28 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że co do zasady „**roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31**”. Decyzję pozwolenia na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej (najczęściej właściwy miejscowo Starosta Powiatu), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w tej sprawie. Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę wiąże się jednak z szeregiem trudności, które dla małej organizacji mogą być sporą trudnością i wiązać się ze znacznymi wydatkami finansowymi (np. sporządzenie projektu budowlanego, uzyskania szeregu opinii i uzgodnień). Jest także czasochłonna bowiem na wydanie takiej decyzji możemy oczekiwać aż do 65 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie.

Od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę istnieje jednak szereg wyjątków, w stosunku do których przewidziano procedurę **zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych** i wyrażenia przez organ braku sprzeciwu wobec tego zamiaru. To szybsza i prostsza ścieżka wykonywania robót budowlanych zgodnie z prawem, jednak dostępna tylko dla ściśle określonych przedsięwzięć.

#### Sposób postępowania

W celu ustalenia czy jesteśmy zobowiązani do uzyskania pozwolenia na budowę, konieczne będzie sięgnięcie po tekst ustawy Prawo budowlane aby ocenić, czy zachodzi jedna z poniższych sytuacji:

- czy przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa obiektu, który wymaga pozwolenia na budowę?
- czy przedmiotem przedsięwzięcia jest wykonywanie robót budowlanych, które wymagają pozwolenia na budowę?

Jeśli odpowiemy sobie „tak” na którekolwiek z powyższych pytań – będziemy zmuszeni wystąpić o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Jeśli odpowiedź na obydwie powyższe pytania brzmi „nie”, trzeba ocenić, czy nasze przedsięwzięcie wymaga dokonania zgłoszenia robót budowlanych.

**W celu uzyskania ostatecznej odpowiedzi musimy porównać nasze przedsięwzięcie budowlane z wykazem zawartym w treści art. 29 ust. 1 i ust. 2, a następnie z wykazem z art. 30 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.** W ten sposób, drogą ostrożnej eliminacji powinniśmy ustalić:

- czy nasze przedsięwzięcie sytuuje się w ramach art. 29 ust. 1 lub art. 29 ust. 2 ustawy Prawo budowlane?
- jeśli „nie” – konieczne będzie uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę,
- jeśli „tak” – czy nasze przedsięwzięcie sytuuje się w ramach art. 30 ust. 1 ustawy Prawo budowlane?
- jeśli „tak” – wówczas konieczne będzie zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych,
- jeśli „nie” – nie będzie wymagane zezwolenia administracyjne.



Art. 29 ustawy Prawo budowlane zawiera wykaz:

- obiektów budowlanych, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę (ust. 1),
- robót budowlanych, których wykonywanie nie wymaga pozwolenia na budowę (ust. 2).

Art. 30 ust. 1 ustawy Prawo budowlane zawiera wykaz:

- obiektów, których budowa wymaga zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych,
- robót budowlanych, których wykonywanie wymaga takiego zgłoszenia.

### **Ważne!**

W przypadku gdy nasze przedsięwzięcie kwalifikuje się do zgłoszenia robót budowlanych, a nie do pozwolenia na budowę musimy zwrócić uwagę na kolejne przepisy regulujące formalnoprawny status zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych:

#### **Art. 30 ust. 2**

W zgłoszeniu (*zgłoszeniu robót budowlanych*) należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 (*oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane*), oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki (*sporządzone przez projektanta lub architekta*) a także pozwolenia uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

#### **Art. 30 ust. 4**

W zgłoszeniu budowy, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 (*budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych*), należy ponadto przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane.

#### **Art. 30 ust. 5**

Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1 (*zgłoszenia robót budowlanych*), należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

#### **Art. 30 ust. 6**

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli:

1. zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,
2. budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy,
3. zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12, w miejscu, w którym taki obiekt istnieje.

### *Dobra praktyka!*

*Z uwagi na ogromną różnorodność przedsięwzięć budowlanych możliwych do przeprowadzenia, jak też zbieganie się przy okazji wykonywania robót budowlanych, przepisów z różnych dziedzin życia (prawa cywilnego, gospodarowania nieruchomościami, planowania przestrzennego, ochrony zabytków, itp.), zaleca się nawiązanie współpracy z naszym najbliższym samorządem gminnym, który powinien wesprzeć nas merytorycznie w zakresie dopełnienia niezbędnych formalności.*

*Urzędy dysponują bowiem kadrą posiadającą niezbędną wiedzę, doświadczenie i instrumenty do wsparcia organizacji pozarządowej realizującej projekt zakładający wykonanie prac budowlanych.*

### **Dokumenty wymagane do wniosku o pozwolenie na budowę**

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1. cztery egzemplarze projektu budowlanego opracowanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane, wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem dotyczącym uprawnień budowlanych projektanta (art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane),
2. oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, a także w części II skryptu),
3. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Dokumenty do zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych**

W zgłoszeniu zamiaru wykonania robót budowlanych należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Zgłoszenie wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu będzie ważne przez dwa lata od wskazanego terminu rozpoczęcia robót.

Do zgłoszenia należy dołączyć w szczególności:

1. oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, a także w części II skryptu),
2. odpowiednie szkice lub rysunki, oraz pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami (w zależności od potrzeb),
3. projekt zagospodarowania działki (terenu), wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane (w przypadku obiektów małej architektury w miejscach publicznych)

### *Praktyczna informacja!*

*W krajowym systemie prawnym brak jest definicji pojęcia „przestrzeń publiczna”, mimo iż szereg regulacji prawnych odwołuje się do tej kategorii przestrzeni. To czy działka znajduje się w miejscu publicznym, określać może miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ale też faktyczny sposób użytkowania działki. Nie zawsze pokrywa się to z własnością działki – tzn. działka może nie być własnością komunalną (gminną) a mimo to stanowić przestrzeń publiczną!!! Przykładem takiej sytuacji mogą być szlaki turystyczne lub narciarskie biegnące po terenach prywatnych lub leśnych, a mimo to stanowiące miejsca publiczne. Z ostrożności zaleca się traktować ten termin stosunkowo szeroko, i interpretować go przez pryzmat charakteru przestrzeni interesującej nas jako miejsce wykonywania robót budowlanych (ogólnodostępność, znamiona użyteczności publicznej).*

### **Praktyczne przykłady zastosowania Prawa budowlanego**

#### **Przykład 1 – Zagospodarowanie terenu zielonego (np. skwery, parki lub ich fragmenty, zieleńce)**

*Organizacja zamierza zagospodarować nieużytkowaną przestrzeń w swojej miejscowości, w celu poprawy estetyki otoczenia i udostępnienia mieszkańcom do rekreacji. W takim przypadku zakres zadania obejmować będzie najczęściej: odrestaurowanie terenu zieleni (drzew, krzewów, kwiatów),*

*montaż ławek i koszy na śmieci. Opcjonalnie, w grę wchodzi także montaż urządzeń zabawowych lub rekreacyjnych (place zabaw lub siłownie plenerowe), jak też ogrodzenie terenu.*

Sposób oceny:

1. ławki, kosze na śmieci, rozmaite urządzenia parkowe i zabawowe dla dzieci, stanowią obiekty małej architektury gdyż bez wątpienia służą rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku (art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane),
2. w art. 29 ust. 1 pkt 22) ustawy Prawo budowlane wymieniono obiekty małej architektury jako nie podlegające obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę,
3. jednakże w art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy Prawo budowlane wymieniono obiekty małej architektury w spisie przedsięwzięć, których budowa wymaga zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, o ile jest zlokalizowana w miejscu publicznym,
4. w art. 30 ust. 4 ustawy Prawo budowlane wskazano, że wraz ze zgłoszeniem robót budowlanych, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4) (*tj. omawiana budowa małej architektury w miejscu publicznym*), należy przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane,
5. obiektami małej architektury nie są ogrodzenia, które w art. 29 ust. 1 pkt 23) ustawy Prawo budowlane również wymieniono jako nie podlegające obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę,
6. w art. 30 ust. 1 pkt 3) wymieniono ogrodzenia w spisie przedsięwzięć, których budowa wymaga zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, o ile wysokość ogrodzenia jest większa niż 2,20 m.

Wnioski:

1. Czynności polegające wyłącznie na odrestaurowaniu terenu zielonego – pielęgnacji i nasadzeń drzew, krzewów i kwiatów nie stanowią robót budowlanych dlatego w związku z nimi nie jest konieczne uzyskanie żadnego zezwolenia wynikającego z przepisów Prawa budowlanego (należy jednak przestrzegać przepisów dotyczących ewentualnych wycinek drzew i krzewów).
2. Montaż ławek, koszy na śmieci, rozmaitych urządzeń parkowych i zabawowych dla dzieci, nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia – jeśli powstanie w miejscu innym niż miejsce publiczne (wyłącznie!!!).
3. Jeżeli obiekty małej architektury powstaną w miejscu publicznym, należy dokonać zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, wraz z załączeniem wymaganych dokumentów (np.: oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością, projekt zagospodarowania terenu wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane).
4. Jeżeli planowane ogrodzenie ma wysokość większą niż 2,20 m, konieczne będzie zgłoszenie zamiaru jego wykonania; w przypadku ogrodzeń o mniejszej wysokości nie jest konieczne uzyskanie żadnego z zezwoleń wynikających z przepisów Prawa budowlanego.

## **Przykład 2 – Postawienie wiaty wraz z montażem wolnostojącej tablicy informacyjnej**

*Organizacja zamierza na terenie leśnym wybudować wiatę drewnianą do odpoczynku, wraz z ławostółem, i tablicą informacyjną zawierającą opisy przyrody, w celu poprawy stanu istniejącej infrastruktury turystycznej. W takim przypadku zakres zadania obejmować będzie najczęściej wykonanie wiaty na gruncie i elementów małej architektury (pod wiatą lub w jej sąsiedztwie).*

Sposób oceny:

1. Wiata drewniana nie stanowi obiektu małej architektury w rozumieniu ustawy Prawo budowlane – choć służy celom rekreacji codziennej to nie można jej przypisać cech obiektu niewielkiego; tym samym wiata drewniana stanowi budowlę (art. 3 ust. 3 ustawy Prawo budowlane).
2. Wolnostojąca tablica informacyjna, w zależności od jej konkretnej formy i przeznaczenia, może zostać uznana za obiekt małej architektury lub też za budowlę (art. 3 ust. 3 i ust 4 ustawy Prawo budowlane), choć w przypadku projektów turystycznych będzie to najczęściej ten pierwszy przypadek.
3. W art. 29 ust. 1 pkt 2) ustawy Prawo budowlane wskazano, że budowa wiaty wolno stojącej nie podlega obowiązkowi uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, o ile jej powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m<sup>2</sup>, a łączna liczba tego typu obiektów na danej nieruchomości (działce gruntu) nie przekroczy dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki.
4. W art. 29 ust. 2 pkt 6) ustawy Prawo budowlane wskazano, że montaż tablic reklamowych (za wyjątkiem tablic na obiektach zabytkowych oraz tablic świetlnych i podświetlanych), nie wymaga uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.
5. W art. 30 ust. 1 pkt 1) oraz pkt 2) zawarto budowę wolno stojących wiat i tablic reklamowych w spisie przedsięwzięć, których budowa wymaga zgłoszenia wykonania robót budowlanych.
6. W art. 30 ust. 4 ustawy Prawo budowlane wskazano, że wraz ze zgłoszeniem robót budowlanych, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4) (*tj. omawiana budowa małej architektury w miejscu publicznym*), należy przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane.

Wnioski:

1. Budowa wiaty i towarzyszącej jej małej infrastruktury wymaga zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.
2. Jeżeli obiekty małej architektury zostaną wykonane poza powierzchnią zabudowy wiaty (*nie bezpośrednio pod zadaszeniem wiaty lecz w jej sąsiedztwie tj. na terenie otaczającym wiatę*) oznaczać to może ich budowę w miejscu publicznym, w związku z czym (jak w przykładzie 1) konieczny będzie projekt zagospodarowania terenu opracowany przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane).

## **IV. Obiekty i obszary zabytkowe**

Podstawowymi formami ochrony obiektów i obszarów zabytkowych są:

1. wpis do rejestru zabytków,
2. uznanie za pomnik historii,
3. ustalenia ochrony zawarte w:
  - a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w postaci stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary zabudowy posiadające wartości zabytkowe, dla których obowiązuje nakaz uzgadniania i opiniowania działań inwestycyjnych z powiatowym konserwatorem zabytków),
  - b) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - c) decyzji o warunkach zabudowy.

Poza wyżej określonymi formami ochrony zabytków i obszarów zabytkowych, należy wspomnieć o gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez wójta (burmistrza, prezydenta), do której wpisowi podlegają:

1. zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków,
2. inne zabytki nieruchomości znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
3. inne zabytki nieruchomości wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Jak już wspomniano w części I, informacje czy obiekt (lub obszar) interesujący nas jako przedmiot planowanych prac budowlanych, najszybciej uzyskamy w urzędzie gminy (polecamy kontakt z osobą prowadzącą zadania z zakresu gospodarki przestrzennej lub z zakresu ewidencji zabytków).

W przypadku realizacji prac budowlanych przy zabytkach lub na obszarach zabytkowych (*układach urbanistycznych lub ruralistycznych bądź w otoczeniu zabytku*), musimy liczyć się z dodatkowymi wymogami formalnoprawnymi i szczególnymi zasadami wykonywania robót budowlanych. Ze względu na wartość historyczną, artystyczną lub naukową tego rodzaju obiektów, przepisy prawa budowlanego odsyłają nas wówczas do wojewódzkiego konserwatora zabytków i do przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które wprowadzają następujące pojęcia:

Zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

**Historyczny układ urbanistyczny/ ruralistyczny** to przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg.

**Otoczenie** – teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Przenosząc powyższe informacje na grunt prawa budowlanego należy przytoczyć:

**art. 29 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że:**

pkt 1) roboty budowlane wykonywane przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.

pkt 2) roboty budowlane wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych.

**art. 39 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że:**

pkt 1) prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

pkt 2) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego właściwy organ wydaje w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Kluczowe dla naszej sprawy jest ustalenie:

- 1) Czy interesujący nas obiekt budowlany jest wpisany do rejestru zabytków?
- 2) Czy obszar, na których chcemy realizować prace jest wpisany do rejestru zabytków?

*Jeżeli zachodzi okoliczność wymieniona w pkt 1) lub w pkt 2), konieczne jest zwrócenie się z wnioskiem do konserwatora zabytków o udzielenie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu. Należy podkreślić, że pozwolenie takie jest wydawane w odrębnym postępowaniu, niezależnym i poprzedzającym postępowanie związane z wydaniem decyzji pozwolenia na budowę prowadzone przez Starostę Powiatu.*

- 3) Czy przedmiotowy obiekt budowlany lub obszar podlega szczególnym zasadom ochrony ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – tzw. „obszar ochrony konserwatorskiej”?
- 4) Czy przedmiotowy obiekt budowlany lub obszar nie jest wpisany do rejestru zabytków lecz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków?

*Jeżeli zachodzi okoliczność wymieniona w pkt 3) lub w pkt 4) (i jednocześnie stwierdziliśmy, że dla zaplanowanych robót budowlanych będziemy musieli uzyskać decyzję pozwolenia na budowę), nie będzie konieczne uzyskanie pozwolenia od konserwatora zabytków przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, lecz zakres prac i projekt budowlany podlega uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Starosta Powiatu, do którego zwróciliśmy się z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, sam prześle nasz projekt budowlany do konserwatora zabytków celem uzgodnienia.*

*Z kolei jeśli zachodzi okoliczność wymieniona w pkt 3) lecz nasze prace budowlane nie podlegają obowiązkowi uzyskania decyzji pozwolenia na budowę (wystarczy zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych), konserwator powinien zaopiniować planowane przez nas prace budowlane.*

*Nie jest w tym celu konieczne sporządzanie projektu budowlanego - można wystąpić ze stosownym pismem do konserwatora zabytków, w którym opiszemy planowane przez nas prace i poprosimy o wydanie opinii konserwatorskiej w tym zakresie. Następnie załączymy ją do zgłoszenia robót.*

### **Przykład 3 – Odnowienie przydrożnego obiektu kultu religijnego (np. kapliczki, figury, krzyża)**

*Organizacja zamierza odrestaurować zaniedbany obiekt kultu, w celu poprawy estetyki otoczenia i przywrócenia mu świetności. Obiekt jest zabytkiem podlegającym ochronie. Zakres przykładowych prac obejmuje najczęściej: remont ścian elewacji, dachu, schodów wejściowych (w przypadku większych kapliczek), oczyszczenie, uzupełnienie ubytków, konserwację i malowanie (w przypadku figur przydrożnych lub niewielkich kapliczek). Opcjonalnie, w grę wchodzi ogrodzenie terenu.*

Sposób oceny:

1. wszelkie niewielkie obiekty kultu religijnego (kapliczki, przydrożne krzyże i figury) stanowią obiekty małej architektury (art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane), jednak należy zwrócić uwagę, że większych rozmiarów kapliczki stanowią budynek bowiem posiadają ściany, dach, i przestrzeń użytkową umożliwiającą pobyt ludzi (art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane).
2. W art. 29 ust. 2 pkt 1) ustawy Prawo budowlane wymieniono wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie obiektów budowlanych (tj. zarówno obiektów małej architektury jak i budynków), jako nie podlegające obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę.

3. W naszym konkretnym przypadku tj. obiektu zabytkowego należy jednak obowiązkowo ustalić czy obiekt będący przedmiotem naszych prac jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków, czy znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, lub też czy jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, lub stanowi obszar ochrony konserwatorskiej.
4. W art. 29 ust. 4 pkt 1) ustawy Prawo budowlane wskazano, że roboty budowlane wykonywane przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków a także uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.
5. W art. 29 ust. 4 pkt 2) wskazano, że roboty budowlane wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków a także zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych.
6. W art. 39 pkt 3) wskazano, że w stosunku do obiektów budowlanych i obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, lecz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego organ wydaje w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

#### Wnioski:

1. Jeżeli obiekt małej architektury lub budynek jest wpisany do rejestru zabytków to jego remont wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę do starosty powiatu.
2. Jeżeli obiekt małej architektury lub budynek jest zlokalizowany na obszarze wpisanym do rejestru zabytków to jego remont wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych do starosty powiatu.
3. Jeżeli obiekt małej architektury lub budynek znajduje się strefie ochrony konserwatorskiej (*zdarza się tak często w przypadku obiektów usytuowanych w cennych historycznie centrach miejscowości*), starosta powiatu, przed wydaniem pozwolenia, sam zwróci się do konserwatora o uzgodnienie planowanych przez nas robót budowlanych,
4. Jeżeli obiekt małej architektury lub budynek został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, powinniśmy zwrócić się do konserwatora zabytków o wydanie opinii względem zakresu prac.
5. Remont niewielkiego obiektu kultu religijnego wymaga zgłoszenia zamiaru robót budowlanych, o ile obiekt ten nie jest wpisany do rejestru zabytków, oraz nie jest zlokalizowany na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

## **V. Istotne aspekty wykonywania prac budowlanych**

Po otrzymaniu oczekiwanego pozwolenia na realizację prac budowlanych bądź pozwolenia czy też opinii konserwatora zabytków, należy uważnie zapoznać się z ich treścią, i zgodnie z nią wykonywać te prace. Z treści tych dokumentów często wynikają bowiem dodatkowe obowiązki jakie nakładają na nas organy wydające te pozwolenia (np. zgłoszenie rozpoczęcia prac, nadzór kierownika budowy lub archeologa, itp.).

Pamiętajmy, że jakiegokolwiek prace budowlane możemy rozpocząć na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę. Nie wystarczy dokument, który wyda urząd. Decyzja musi się stać jeszcze prawomocna.

Wszelkie zaplanowane prace mamy też obowiązek wykonać zgodnie z dokumentacją budowlaną załączoną przez nas do wniosku o wydanie danego pozwolenia (projektami, mapami, rysunkami,

opisami technicznymi, itp.). Nie jest dopuszczalne samowolne wprowadzanie istotnych zmian w zaplanowanych robotach bez informowania organu wydającego pozwolenie na te prace, przy czym przez istotne zmiany rozumie się np.:

- zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości objętej danym pozwoleniem, na przykład inne usytuowanie obiektu względem granic działki i nieruchomości sąsiednich,
- zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, itp.
- sposobu użytkowania obiektu lub jego części,

Nie jest natomiast zmianą istotną zmiana rodzaju użytych materiałów budowlanych (choć może ona stać się zmianą istotną w przypadku obiektów zabytkowych, gdy dane materiały podlegały opinii lub akceptacji konserwatora zabytków), czy kształtu lub wyglądu obiektów małej architektury (urządzeń, ławek, koszy, itp.).

Realizując prace budowlane, w szczególności obejmujące montaż urządzeń zabawowych, siłowych, czy też innych obiektów małej architektury, pamiętajmy koniecznie, że dostawca tych urządzeń powinien przekazać nam w szczególności:

- dokumentację techniczną, w której wskazano w jaki sposób sprzęt został wyprodukowany (powinna być tam na pewno zawarta informacja o konstrukcji urządzenia, jego wymiarach, użytych materiałach, farbach i lakierach i listą zalecanych części zamiennych),
- instrukcję montażu,
- instrukcję obsługi z danymi dotyczącymi bezpiecznych odległości pomiędzy poszczególnymi urządzeniami (najlepiej w formie graficznej), a także zasadach kontroli i konserwacji,
- kartę gwarancyjną z warunkami gwarancji,
- certyfikaty, atesty lub inne dokumenty potwierdzające zgodność urządzenia z obowiązującymi normami technicznymi; najczęściej stosowanym dokumentem jest certyfikat wystawiony przez akredytowaną jednostkę lub deklaracja zgodności producenta (dostawcy),

W przypadku wykonywania miejsc rekreacji (placów zabaw, zieleńców, siłowni plenerowych, itp.), warto również zadbać o umieszczenie w tym miejscu dobrze widocznej tablicy z regulaminem lub zasadami korzystania z tego miejsca i jego urządzeń. Wszystkie te zabiegi pozwolą zabezpieczyć organizację lub zarządcę tego terenu przed ewentualnymi konsekwencjami wypadków jakie mogą mieć miejsce.

W przypadku gdy właścicielem terenu nie jest organizacja, a inna osoba, zgromadzenie tych wszystkich dokumentów ułatwi też przekazanie właścicielowi wykonanego zagospodarowania (np. gminie lub innej jednostce administracji publicznej). Dopiero wówczas będzie się ona mogła zająć jego utrzymaniem i bezpieczną eksploatacją tego miejsca. Taki sposób postępowania (organizacja wykonuje zagospodarowanie i przekazuje je właścicielowi – zarządcy) należy koniecznie uzgodnić już na etapie uzyskiwania zgody na korzystanie z nieruchomości – pozwoli to uniknąć przykrych nieporozumień związanych z przyjęciem obowiązku dbałości o wybudowany obiekt.



Obiekty budowlane, zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1. okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
  - elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
2. okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów.

## VI. Załączniki

### Wzór zgody właściciela terenu na wykonywanie robót budowlanych

....., dnia .....

.....

imię i nazwisko właściciela / współwłaściciela

.....

.....

adres zamieszkania

.....

numer PESEL lub seria i nr dowodu osobistego

### OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA(-LI) NIERUCHOMOŚCI

Będąc właścicielem / współwłaścicielem nieruchomości zlokalizowanej:

**działka nr .... obręb ..... jednostka ewidencyjna .....**

*(podać dane lokalizacji przedsięwzięcia budowlanego według ewidencji geodezyjnej)*

oświadczam(-y), że wyrażam(-y) zgodę na realizację przez:

.....

*(podać nazwę i adres organizacji uzyskującej pozwolenie na wykonywanie robót)*

robót budowlanych bezpośrednio na wyżej wymienionej nieruchomości polegających na:

.....

*(podać nazwę przedsięwzięcia budowlanego lub zakres planowanych robót)*

Jednocześnie oświadczam, że:

- a) zapoznałem się z dokumentacją techniczną opisującą zakres i sposób wykonania wyżej wymienionych robót budowlanych sporządzoną przez:

.....

*(imię i nazwisko projektanta lub osoby sporządzającej projekt techniczny lub opis robót budowlanych)*

i nie wnoszę w tym zakresie zastrzeżeń,

- b) niniejszej zgody udzielam nieodpłatnie i bezterminowo oraz nie wnoszę i nie będę wnosił w przyszłości żadnych roszczeń w związku z wykonaniem przez ..... wyżej wymienionych robót budowlanych.

.....

czytelny podpis

## Wzór protokołu przekazania wykonanego obiektu budowlanego / robót budowlanych

....., dnia .....

### PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA – PRZYJĘCIA

#### Strona przekazująca:

.....

reprezentowana przez .....

#### Strona przyjmująca:

.....

reprezentowana przez .....

#### w obecności:

.....

.....

1. Strona przekazująca przekazuje, a Strona przyjmująca przyjmuje składniki majątkowe wskazane w poniżej tabeli, wytworzone wskutek realizacji robót budowlanych (*opcjonalnie można dodać: „w ramach projektu pod nazwą ...”*):

Lp.	Nazwa składnika majątkowego	Jedn. miary	Liczba	Wartość jednostkowa	Wartość łącznie
	..... ..... <i>(podać nazwę i lokalizację wykonanego obiektu, lub wyszczególnić elementy i urządzenia zamontowane w ramach robót)</i>				
<b>Wartość ogółem:</b>					

2. Strona przyjmująca oświadcza, że przyjmuje wyżej wymienione składniki majątkowe pod względem jakościowym i ilościowym i nie zgłasza zastrzeżeń względem nich.
3. Strona przyjmująca oświadcza, że przyjęte składniki majątkowe użytkować będzie w sposób odpowiadający ich właściwościom i przeznaczeniu, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowej eksploatacji.
4. Strona przyjmująca oświadcza, że przyjęte składniki majątkowe zostaną odpowiednio ujęte w ewidencji księgowej przyjmującego.

.....

Strona przekazująca

.....

Strona przyjmująca

#### Podpisy innych obecnych:

1. ....

2. ....