

Wykonanie przy budynku robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, tj. wykonanie zadaszenia nad tarasem w budynku mieszkalnym objętym ochroną konserwatorską wymaga uprzedniego uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, co wynika z art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz z art. 36 ust. 1 i 8 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, 29 marca 2018 r., II SA/Go 931/17).

Jako punkt wyjścia rozważań prawnych w powołanej sprawie Sąd przyjął dokonanie kwalifikacji w świetle przepisów prawa budowlanego obiektu (a ściślej rzecz ujmując części budynku mieszkalnego) mającego stanowić przedmiot planowanej inwestycji tj. tarasu.

W przepisach prawa powszechnie obowiązującego brak jest legalnej definicji tarasu, zaś w języku potocznym taras opisywany jest jako odkryta, płaska część budynku, otoczona balustradą, umieszczona na parterze (często połączona schodami z ogrodem), piętrze lub płaskim dachu (Słownik języka polskiego pod red. M. Szymczaka, t. III, str. 480, PWN Warszawa 1979); rodzaj dużego balkonu, umieszczonego na parterze, na piętrze lub płaskim dachu, względnie również określone ukształtowanie terenu (Słownik PWN, [www.sjp.pwn.pl](http://www.sjp.pwn.pl)).

Taras stanowi część budynku, co wynika z § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jak wynika z powyższego przepisu, kubatura tarasu obliczana do wysokości balustrady wliczana jest do kubatury brutto budynku. Stanowi całość funkcjonalno-użytkową z budynkiem mieszkalnym, zapewniając jego obsługę. Jego istnienie rzutuje na podniesienie wartości użytkowych samego budynku. Objęty postępowaniem obiekt spełniał powyższe cechy.

Jak wynika z akt sprawy roboty budowlane objęte zgłoszeniem miały dotyczyć wykonania zadaszenia nad tarasem stanowiącym, jak wyżej wskazano, część budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Prace te miały polegać na wykonaniu zadaszenia nad tarasem, które jak wynika z dokumentacji znajdującej się w aktach administracyjnych sprawy, tj. opisu sposobu wykonania tego zadaszenia sporządzonego przez stronę, jak i z dokumentacji fotograficznej przedstawiającej m.in. fragment budynku mieszkalnego wraz z tarasem ma być oparty na drewnianych słupkach przymocowanych do tarasu oraz przylegać ma do ściany budynku.

Prace te należało, zdaniem Sądu zakwalifikować jako przebudowę budynku w rozumieniu art. 3 ust. 7a u.p.b. Prace te zmieniają bowiem parametry użytkowe i techniczne istniejącego budynku. Zmiana ta dotyczy zarówno zwiększenia powierzchni zadaszenia, budynku, jego modyfikacje poprzez wykonanie zadaszenia nad tarasem. Prace te nie zmieniają zdaniem Sądu charakterystycznych parametrów budynku (kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości szerokości bądź liczby kondygnacji), o których mowa w art. 3 ust. 7a u.p.b., co by uzasadniał zakwalifikowanie tych prac jako rozbudowy. W tym miejscu zaznaczyć należy, że prac objętych zamiarem wykonania przez inwestora nie można zakwalifikować jako wykonanie ganku. Obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane nie zawierają legalnej definicji ganku. Uwzględniając jednak powszechne rozumienie tego pojęcia przyjąć należy, że ganek jest elementem budynku, który może występować jako przybudówka z zewnętrznymi schodami przed wejściem do budynku, nakryty daszkiem podparty słupkami, otwarta, lub zamknięta ścianami z oknami lub otwarty korytarz na zewnątrz budynku, łączący jego pomieszczenia. Takiego charakteru nie posiada objęte zamierzeniem inwestycyjnym zadaszenie tarasu od strony ogrodu.

## Wykonanie przy budynku robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 26, maj 2018 21:40

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 6692

---

Zgodnie z podstawową zasadą wyrażoną w art. 28 ust. 1 u.p.b. roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyjątek od powyższej zasady stanowi katalog budów i robót budowlanych, na realizację których nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Jest to katalog zamknięty. Nadto zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych dokonując wykładni przepisów zawartych w art. 29-30 cytowanej ustawy, które określają wyjątki od zasady wyrażonej w art. 28 u.p.b. nie można stosować wykładni rozszerzającej. Przedstawione roboty budowlane jakie zamierzała wykonać strona w niniejszej sprawie nie zawierają się w katalogu budów i robót budowlanych określonych w art. 29 u.p.b.

W niniejszej sprawie organy nadto stwierdziły, iż budynek mieszkalny jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Powyższe oznacza, że wykonanie przy budynku robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wymagają uprzedniego uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, a co wynika z art. 39 ust. 1 u.p.b. oraz z art. 36 ust. 1 i 8 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

*Źródło: [CBOSA](#)*