

Wspólny komunikat Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Starosty Nowotarskiego, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nowym Targu i Wójta Gminy Nowy Targ w sprawie zasad odbudowy i remontów budynków zniszczonych w wyniku działania pożaru w miejscowości Nowa Biała.

Szczegółowo zasady odbudowy i remontów obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku działania żywiołu określają:

- Ustawa o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. 2001 Nr 84, poz. 906, t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 764),
- Ustawa Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89, poz. 414, t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) wraz z przepisami wykonawczymi,
- Uchwała Nr VIII/54/2011 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Biała 3 oraz Uchwała Nr XXII/167/2000 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 26 czerwca 2000 r. w sprawie „Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Nowy Targ.

Zasady bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- Wszelkie prace wykonywane w obrębie pogorzelniska wymagają zachowania szczególnej ostrożności i przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Wszelkie roboty budowlane związane z czynnościami zabezpieczającymi i budowlanymi mogą być wykonywane pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane – Kierownika budowy.

Czynności zabezpieczające i porządkowe

Decyzja Nr 80/2021 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 22.06.2021r. nakazuje m.in.:

- usunięcie elementów budowlanych zagrażających bezpieczeństwu ludzi bądź mienia, w tym usunięcie nadpalonych elementów więźby dachowej, elementów ścian grożących zawaleniem, usunięcia z pogorzelniska innych zniszczonych fragmentów konstrukcji budynków,
- oznakowanie budynków informującego o istniejącym stanie zagrożenia oraz zakazie wstępu osób postronnych

Remont budynków

Przez pojęcie remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Remontem budynku będzie m.in.: wymiana pojedynczych elementów konstrukcji dachu, wymiana pokrycia dachowego, wymiana rynien, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w istniejących otworach, skucie i wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych, wymiana ocieplenia ścian zewnętrznych, wymiana podłóg i inne roboty mające na celu usunięcie skutków działania pożaru bądź akcji ratunkowej, a nie powodujące zmiany parametrów technicznych budynku takich jak wymiary zewnętrzne, wysokość i kubatura.

Remont budynków nie wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Uwaga: powyższe zwolnienie dotyczy budynków o kubaturze niższej niż 1000m³ i wysokości niższej niż 12m.

Odbudowa budynków

Odbudowa obejmuje odtworzenie obiektu budowlanego w całości lub w części:

- a) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego - w dotychczasowym miejscu,
- b) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego albo o innych wymiarach - na terenie tej samej gminy w innym miejscu wskazanym w miejscowym planie odbudowy, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Odbudowa budynków mieszkalnych w dotychczasowym miejscu o wymiarach budynku zniszczonego, kubaturze mniejszej niż 1000m³ i wysokości niższej niż 12m wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej - Staroście Nowotarskiemu.

Odbudowa budynku mieszkalnego w miejscu obiektu dotychczasowego o wymiarach obiektu zniszczonego wymaga złożenia następujących dokumentów:

- wniosek, w którym określa się zakres i sposób wykonania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia,
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- szkice lub rysunki,
- mapa z zaznaczoną lokalizacją budynku,
- opinia techniczna sporządzona przez inżyniera posiadającego stosowne uprawnienia budowlane.

Uwaga: rekomenduje się, aby dokumenty obejmujące określenie zakresu i sposobu wykonania robót budowlanych oraz szkice lub rysunki były wykonane przez osobę posiadającą wiedzę techniczną (posiadającą uprawnienia budowlane). Powyższa prośbą wynika z obowiązku przedłożenia po zakończeniu odbudowy dokumentacji technicznej określonej w art. 12 ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Odbudowa budynków mieszkalnych o kubaturze mniejszej niż 1000m³ i wysokości niższej niż 12m w innym miejscu wymaga zgłoszenia z projektem właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej – Staroście Nowotarskiemu.

Odbudowa budynku mieszkalnych w innym miejscu albo o innych wymiarach wymaga złożenia następujących dokumentów:

- wniosek , w którym określa się zakres i sposób wykonania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia,
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, sporządzony w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego,
- opinia techniczna sporządzona przez inżyniera posiadającego uprawnienia budowlane. .

Odbudowa budynków mieszkalnych o kubaturze równej lub większej niż 1000m³ i wysokości równej lub większej niż 12m wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Odbudowa budynku mieszkalnego o kubaturze równej lub większej niż 1000m³ i wysokości równej lub większej niż 12m w wymiarach wymaga złożenia następujących dokumentów:

- wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, sporządzony w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego,

Odbudowa budynków gospodarczych i składowych usytuowanych na działkach siedliskowych.

Przez pojęcie „działki siedliskowej” uważa się grunty rolne pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Odbudowa budynków gospodarczych i składowych o kubaturze do 1000m³ i nie wyższych niż 12 m w miejscu obiektu zniszczonego w ramach działki siedliskowej nie wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Odbudowa budynków gospodarczych i składowych o kubaturze do 1000m³ nie wyższych niż 12m w innym miejscu niż budynek zniszczony wymaga przedłożenia zgłoszenia z projektem właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej – Staroście Nowotarskiemu.

Odbudowa budynku gospodarczego lub składowego w innym miejscu albo o innych wymiarach wymaga złożenia następujących dokumentów: złożenia następujących dokumentów:

- wniosek , w którym określa się zakres i sposób wykonania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia,
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzony w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego.

Odbudowa budynków gospodarczych lub składowych o kubaturze równej lub większej niż 1000m³ i wysokości równej lub większej niż 12m wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Odbudowa budynku o kubaturze równej lub większej niż 1000m³ i wysokości równej lub większej niż 12m wymiarach wymaga złożenia następujących dokumentów:

- wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, sporządzony w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego,

Zakończenie inwestycji i rozpoczęcie użytkowania odbudowanych budynków.

Do użytkowania obiektu budowlanego, na odbudowę którego jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie można przystąpić niezwłocznie po zawiadomieniu właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu odbudowy.

Do zawiadomienia o zakończeniu odbudowy realizowanej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę dołącza się:

- 1) oryginał dziennika budowy;
- 2) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonanej odbudowy obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami;
- 3) protokoły badań i sprawdzeń;
- 4) powykonawczą inwentaryzację geodezyjną.

Podstawowe zasady odbudowy wynikające z obowiązujących przepisów (w szczególności przepisów techniczno - budowlanych), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznych Urzędu Ochrony Zabytków:

1. **odbudowa budynków w granicy działki wymaga wykonania ściany oddzielenia pożarowego.** Ściana oddzielenia przeciwpożarowego musi być wykonana z materiałów niepalnych, wzniesiona na własnym fundamencie opartym na konstrukcji nośnej o klasie odporności ogniowej nie niższej od odporności ogniowej ściany. Przegrodę należy wysunąć na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku lub na całej wysokości ściany zewnętrznej zastosować pionowy pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej EI 60,
2. forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektonicznych tradycyjnej, miejscowej dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej charakterystycznej dla Spisza,
3. wysokość budynków nowo realizowanych nie może przekraczać 11m, w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 11m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
4. nachylenie połaci dachowych dla budynków - od 38° do 45°,
5. dach dwuspadowy lub wielospadowy (półszczytowy naczółkowy),
6. zakaz realizacji dachów asymetrycznych, dachów z kalenicą przesuniętą w pionie oraz otwierania połaci dachowych na całej długości,
7. obowiązek stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych, ciemnej kolorystyki dachów oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, tradycyjnego zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego,
8. pokrycia dachowe wykonane z blachy na rąbek stojący, bądź blachy w formie gontu na połaciach eksponowanych z frontu budynków parterowych oraz parterowych z poddaszem

- mieszkalnym. Dopuszczalne są pokrycia dachowe z blachy trapezowej na połaci dachowej niewidocznych z frontu budynku,
9. dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych dachy jednospadowe,
 10. instalowanie kolektorów słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na połaciach dachowych nieekspozowanych z frontu budynku,
 11. wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% terenu inwestycji,
 12. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 40% terenu inwestycji.
 13. odbudowa budynków powinna być dostosowana do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 14. realizacja 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.
 - 15. Pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a pozostałymi budynkami gospodarczymi, składowymi, inwentarskimi nie dopuszcza się budowy innych obiektów budowlanych (wiat, budynków gospodarczych, itp.)**