



## SŁOWNICZEK POJĘĆ BUDOWLANYCH

autor opracowania: ETUDE – Pracownia Architektoniczna  
stan prawny: październik 2009r.

### POWIERZCHNIA ZABUDOWY

przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

Obrazowo mówiąc – Powierzchnia zabudowy to powierzchnia terenu zajęta przez wszystkie kondygnacje nadziemne budynku. Do powierzchni zabudowy należy zaliczyć również wszelkie przewieszenia, które występują na elewacji (balkony, loggie itp.)

Podstawa prawna: Norma PN-ISO 9836:1997

### POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

Może być pojmowana w dwojaki sposób, ponieważ może być liczona na podstawie 2 norm:

PN – 70/B-02365 oraz,

PN-ISO 9836:1997

Zasadne jest stosowanie normy PN-ISO 9836:1997.

Norma: PN – 70/B-02365 nakazuje sumować powierzchnie wszystkich pomieszczeń, bez uwzględnienia grubości tynków lub innych okładzin ściennych. Do powierzchni użytkowej zgodnie z ową normą nie wlicza się:

garażu,  
pomieszczeń gospodarczych i technicznych,  
balkonów, loggii, tarasów,  
lokalu użytkowego,  
strychu.

Poddasze wlicza się do powierzchni użytkowej w proporcjach zależnych od jego wysokości:

dla poddasza, którego wysokość w świetle pomieszczenia przekracza 2,20 m, wlicza się 100% powierzchni do powierzchni użytkowej;

dla poddasza, którego wysokość w świetle pomieszczenia wynosi od 1,40 do 2,20 m wlicza się 50% owej powierzchni do powierzchni użytkowej;

jeśli poddasze ma wysokość w świetle pomieszczenia poniżej 1,40 m nie wlicza się go do powierzchni użytkowej; Pomiaru powierzchni dokonuje się 1,00 m nad podłogą.

Zgodnie z Normą: PN-ISO 9836:1997 sumuje się wszystkie powierzchnie całkowicie wykończone (z uwzględnieniem tynków i okładzin), wyłączając pomieszczenia, których wysokość w świetle jest mniejsza niż 1,90 m (określa się ją wówczas jako powierzchnie pomocnicza). Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi. Jeśli w pomieszczeniach są skosy, powierzchnię dzielimy na 2 części: powierzchnię użytkową i pomocniczą. O powierzchni pomocniczej mówimy gdy wysokość jest mniejsza niż 1,90m, a powierzchnia użytkowa to wszystko powyżej tej wysokości.

Podstawa prawna: Norma PN-ISO 9836:1997 oraz PN – 70/B-02365

### BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY

to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Podstawa prawna: rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami).

projektujemy z pasją...

DANE ADRESOWE:

ETUDE PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA  
os. JAGIELLOŃSKIE 23 lok. 29; 61-231 POZNAŃ  
www.etude.pl

DANE FIRMY:

NIP: 753-224-80-81  
REGON: 1600289172

KONTAKT:

[biuro@etude.pl](mailto:biuro@etude.pl)  
[r.lis@etude.pl](mailto:r.lis@etude.pl)

KONTAKT TELEFONICZNY:

mob: (+48) 668 301 629  
tel.: (+48 61) 668 20 99  
fax: (+48 61) 668 20 97



## ANTRESOLA

rozumie się przez to górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, nie zamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

*Podstawa prawna: rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami).*

## SUTERENA

rozumie się przez to kondygnację budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej takiego terenu, przylegającego do tej strony budynku.

*Podstawa prawna: rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami).*

## POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.

*Podstawa prawna: rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami).*

## BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

to budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny.

*Podstawa prawna: rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami).*

## DECYZJA ŚRODOWISKOWA

to zgoda na realizację danego przedsięwzięcia z punktu widzenia spełnienia wymagań ochrony środowiska. W szczególności ta zgoda dotyczyć będzie: miejsca realizacji danego przedsięwzięcia, warunków wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w projekcie budowlanym, a także - w miarę potrzeby- wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych oraz ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko. Dodatkowo do decyzji dołącza się charakterystykę całego przedsięwzięcia. Oczywiście decyzja taka w każdym przypadku wymaga uzasadnienia, a dane w niej umieszczane będą w publicznie dostępnym wykazie. Organem właściwym do wydania decyzji środowiskowej jest wójt, burmistrz, lub prezydent miasta.

## DZIAŁKA BUDOWLANA

to zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

## PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

to tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

## STRONY W POSTĘPOWANIU W SPRAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

to inwestor, właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

projektujemy z pasją...

DANE ADRESOWE:

ETUDE PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA  
os. JAGIELLOŃSKIE 23 lok. 29; 61-231 POZNAŃ  
www.etude.pl

DANE FIRMY:

NIP: 753-224-80-81  
REGON: 1600289172

KONTAKT:

[biuro@etude.pl](mailto:biuro@etude.pl)  
[r.lis@etude.pl](mailto:r.lis@etude.pl)

KONTAKT TELEFONICZNY:

mob: (+48) 668 301 629  
tel.: (+48 61) 668 20 99  
fax: (+48 61) 668 20 97



## POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Pozwolenie na budowę to decyzją administracyjną, na podstawie, której można po jej uprawomocnieniu przystąpić do robót budowlanych. Zanim jednak złożymy do właściwego organu wniosek (podanie) o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać szereg niezbędnych dokumentów, które muszą być dołączone do tego wniosku. Przygotowanie niezbędnej dokumentacji wymaga czasu, warto więc rozpocząć jej gromadzenie z wyprzedzeniem.

Poniżej zostały wymienione dokumenty, jakie należy uzyskać by złożyć kompletny wniosek o pozwolenie na budowę np.: budynku mieszkalnego (domu jednorodzinne):

- **aktualna mapa do celów projektowych** (mapę wykonuje uprawniony geodeta)
- **decyzję o warunkach zabudowy** w przypadku braku **planu miejscowego** na danej działce. (więcej na temat decyzji o Warunkach Zabudowy potocznie nazywanej wuzetką znaleźć można w naszym dziale Porady),
- **oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.** Osobami uprawnionymi do dysponowania nieruchomością na cele budowlane są właściciele nieruchomości.  
Osobą uprawnioną do dysponowania nieruchomością jest także osoba, która uzyskała zgodę właściciela zezwalającą na jej korzystanie w formie np.: użyczenia, dzierżawy, najmu itp.. Ten zapis występuje w momencie budowy np. przyłącza wodociągowego na nie swoim terenie.
- **projekt budowlany**  
projekt budowlany składa się z 2 części. Inwestor składa projekt w organie wydającym pozwolenie na budowę w 4 egzemplarzach, przy czym wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę zostaną zwrócone 2 egzemplarze. (Jeden egzemplarz zostaje w wydziale, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, drugi natomiast zostaje przesłany do nadzoru budowlanego).  
Pierwsza część projektu budowlanego składa się z:  
projektu zagospodarowania terenu wraz ze wszystkimi decyzjami, pozwoleniami, uzgodnieniami i warunkami lub zapewnieniami o dostawie mediów.  
Druga część projektu budowlanego to projekt architektoniczno – budowlany wskład, którego wchodzi rysunki i opisy wszystkich branż. Część ta zawiera projekt architektoniczny, konstrukcyjny, instalacji ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej.  
Wszystkie czynności opisane jako projekt budowlany musi wykonać uprawniony projektant.  
**Projekt budowlany nie musi zawierać informacji o przyłączach:** przyłącza nie są obecnie objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, ale należy zgłosić fakt ich budowy właściwemu organowi. Chodzi tutaj o przyłącza do budynków - elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłone i telekomunikacyjne.

Pozwolenie na budowę wydaje starosta, w miastach na prawach powiatu (np.: Poznań, Legnica) prezydent miasta. Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć we właściwym dla lokalizacji działki wydziale architektury.

Do wniosku należy dołączyć:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt budowlany,
- decyzję o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego
- inne dokumenty wynikające z zapisów decyzji o Warunkach Zabudowy lub planu miejscowego.

Czas rozpatrywania wniosku o pozwolenie na budowę wynosi ustawowo - max. do 65dni. Po otrzymaniu decyzji musimy doliczyć dodatkowo 14 dni na jej uprawomocnienie się. Po tym terminie możemy zgłosić rozpoczęcie budowy. Na rozpoczęcie prac budowlanych mamy 3 lata - po tym terminie pozwolenie przestaje być ważne. Pozwolenie wygasa również, jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Więcej na temat zgłaszania prac budowlanych do nadzoru budowlanego, czy też w temacie: jak uzyskać pozwolenie na budowę można przeczytać w naszym dziale: Porady

Wszystkie czynności związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wykonaniu projektu architektoniczno- budowlanego można zlecić naszej pracowni projektowej.

projektujemy z pasją...