

Nie każde przedsięwzięcie związane z budową obiektu wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę. Często budowa niewielkich obiektów takich jak garaż, altana lub pomieszczenie gospodarcze wymaga jedynie zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych w urzędzie.

KTO ZGŁASZA?

Obowiązek zgłoszenia spoczywa na Inwestorze. Inwestorem może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej. Zgłoszenia można dokonać osobiście lub przez pełnomocnika.

W JAKIEJ SYTUACJI NALEŻY DOKONAĆ ZGŁOSZENIA?

Zgłoszenia wymaga budowa min.:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;
- oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³;
- wolno stojących: parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat - o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- przymyślowych: ganków, oranżerii (ogrodów zimowych) - o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy: do 35 m², albo powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m - przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki;
- ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m;
- przymyślowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy powyżej 35 m²;
- przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych
- stacji ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 110 i 1093), z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;
- obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej: płyt do składowania obornika, szczególnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 7 m, silosów na kisonkę;

- stawów i zbiorników wodnych o powierzchni przekraczającej 1000 m² i nieprzekraczającej 5000 m² oraz głębokości nieprzekraczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych;
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
- tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce - w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m;
- instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- kanalizacji kablowej;
- boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;
- zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatek parkingowych na tych drogach;
- kanalów technologicznych, w rozumieniu art. 4 pkt 15a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 i 1595), w pasie drogowym w ramach przebudowy drogi;
- nieciek dezynfekcyjnych, w tym nieciek dezynfekcyjnych z zadaszeniem;
- podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych;
- obiektów małej architektury w miejscach publicznych;
- stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m³;

Pozwolenie na budowę będzie wymagane, w przypadku gdy:

- inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;
- roboty budowlane mają być wykonywane przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków
- budowa lub roboty budowlane będą wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - do zgłoszenia dołącz pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku.

GDZIE I W JAKI SPOSÓB NALEŻY DOKONAĆ ZGŁOSZENIA?

Zgłoszenia dokonuje się w organie administracji architektoniczno-budowlanej.

W większości przypadków organem administracji architektoniczno-budowlanej właściwym do załatwienia sprawy będzie starosta (w miastach na prawach powiatu rolę starosty pełni prezydent miasta). Natomiast, w przypadku niektórych inwestycji (przykładowo:

zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich) właściwym organem do zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych będzie wojewoda.

- Zgłoszenia można dokonać:
- w urzędzie;
 - za pośrednictwem poczty;
 - przez internet (wymaga posiadania profilu zaufanego).

JAKIE DOKUMENTY NALEŻY PRZYGOTOWAĆ?

W celu zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych należy czytelnie wypełnić formularz zgłoszenia. Konieczne będzie wskazanie danych dotyczących inwestora (w tym danych do korespondencji), pełnomocnika (jeżeli inwestor zamierza działać przez pełnomocnika), miejsca, rodzaju, sposobu i zakresu planowanych robót budowlanych, a także wskazać termin rozpoczęcia robót budowlanych.

WAŻNE! Jako termin rozpoczęcia robót budowlanych należy wskazać termin realny do wykonania. Powinno się przy tym uwzględnić termin na rozpatrzenie zgłoszenia,

który wynosi 21 dni. Rozpoczęcie robót budowlanych przed upływem wskazanego 21-dniowego terminu stanowi naruszenie prawa (z wyjątkiem sytuacji, gdy organ wydaje zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu). Do zgłoszenia (w każdym przypadku) należy dołączyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Oświadczenie składa inwestor albo osoba upoważniona do złożenia takiego oświadczenia w imieniu inwestora. Ponadto, w przypadku niektórych robót budowlanych, należy dołączyć

- odpowiednie szkice lub rysunki - w zależności od potrzeb
- pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw

- pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora (wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej) - jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika.

W JAKIM TERMINIE NALEŻY DOKONAĆ ZGŁOSZENIA?

Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych.

CZAS REALIZACJI I OPŁATY

W przypadku dokonywania zgłoszenia przez pełnomocnika, pobierana jest opłata skarbową w wysokości 17 zł.

Opłata skarbową pobierana jest również od przyjęcia zgłoszenia dotyczącego budowy sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych oraz gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa (o długości powyżej 1 kilometra - 2143 zł, o długości do 1 kilometra - 105 zł), a także wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane (1 zł za każdy m² niemieszkalnej powierzchni użytkowej, ale nie więcej niż 539 zł). Organ ma 21 dni (od dnia doręczenia) na rozpatrzenie zgłoszenia.

W powyższym terminie organ może wydać:

- postanowienie o uzupełnieniu zgłoszenia (wówczas inwestor będzie musiał uzupełnić zgłoszenie; nalożenie takiego obowiązku przerywa bieg powyższego terminu)
- decyzję o sprzeciwie (od decyzji takiej przysługuje odwołanie do organu wyższej instancji).

Jeżeli w powyższym terminie organ nie wniesie sprzeciwu, inwestor może rozpocząć roboty budowlane. Brak sprzeciwu stanowi więc milczącą zgodę na roboty budowlane.

Organ może z urzędu, przed upływem powyższego terminu, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

W JAKICH SYTUACJACH ORGAN MOŻE WNIESĆ SPRZECIW?

Organ wyda decyzję o sprzeciwie w przypadku gdy:

- inwestor nie uzupełnił braków w zgłoszeniu;
- zgłoszona budowa lub roboty budowlane wymagają pozwolenia na budowę;
- inwestycja jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania terenu albo decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz innymi aktami prawa miejscowego lub innymi przepisami;
- zgłoszenie dotyczy budowy obiektów tymczasowych (niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie podanym w zgłoszeniu, ale nie później niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu) w miejscu, w którym taki

obiekt istnieje.

- Dodatkowo w decyzji o sprzeciwie organ może nakazać uzyskanie pozwolenia na budowę dla robót budowlanych, które co do zasady wymagają jedynie zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:
- zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - wprowadzenie i zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich (gdy inwestycja oddziałuje na sąsiednie działki).

JAK MOŻNA ODWOŁAĆ SIĘ OD DECYZJI O SPRZECIWIE?

Od wydanej decyzji o sprzeciwie na wykonanie robót budowlanych zawartych w zgłoszeniu przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Jeśli organem właściwym do rozpatrzenia zgłoszenia był wojewoda, inwestorowi przysługuje odwołanie od decyzji o sprzeciwie do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

KONSEKWENCJE NIEDOKONANIA ZGŁOSZENIA

W przypadku niedokonania zgłoszenia albo rozpoczęcia robót budowlanych przed upływem terminu na wniesienie sprzeciwu, organ może uznać obiekt za samowolę budowlaną, co może wiązać się z ko-

niecznością rozbiórki obiektu albo przeprowadzeniem postępowania legalizacyjnego i poniesienia opłat z tym związanych.

PRZENIESIENIE NA RZECZ INNEGO PODMIOTU PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH ZE ZGŁOSZENIA

W przypadku zmiany inwestora (na przykład w wyniku zmiany właściciela nieruchomości), po spełnieniu pewnych warunków możliwe jest przeniesienie zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych na inny podmiot, w drodze decyzji właściwego organu, który przyjął zgłoszenie.

