

Kiedy pozwolenie, a kiedy zgłoszenie?

Co do zasady budowę można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, chyba że chodzi o obiekty budowlane lub roboty, które w *Prawie budowlanym* zostały zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia.

Wtedy zazwyczaj jest potrzebne zgłoszenie, które jednak nie wymaga tak wielu dodatkowych dokumentów.

Poniżej podajemy, jakie prace budowlane i remontowe wymagają pozwolenia, a jakie zgłoszenia.



foto: Robert Szarafka

■ To, czy przed ociepleniem domu trzeba uzyskać pozwolenie, czy wystarczy ten zamiar zgłosić, zależy od wysokości domu

Na co pozwolenie, na co zgłoszenie

Budowa domu	Pozwolenie*
Budowa garażu	Pozwolenie*
Budowa wiaty garażowej, altany, budynku gospodarczego	Pozwolenie* – jeżeli powierzchnia zabudowy jest większa niż 10 m ² Zgłoszenie – jeżeli powierzchnia nie przekracza 10 m ² i będzie tylko 1 obiekt na 500 m ² działki
Rozbiórka	Pozwolenie – jeśli obiekt jest zabytkowy lub ma wysokość ponad 8 m Zgłoszenie – jeśli obiekt jest nie wyższy niż 8 m, a odległość od granicy nie mniejsza niż połowa jego wysokości lub jeśli na budowę takiego obiektu nie trzeba pozwolenia
Budowa wiaty-śmietnika	Nie wymaga pozwolenia ani zgłoszenia
Budowa szamba	Pozwolenie*
Budowa oczyszczalni ścieków	Pozwolenie* – jeśli wydajność oczyszczalni przekracza 7,5 m ³ na dobę Zgłoszenie – jeśli wydajność nie przekracza 7,5 m ³ na dobę
Budowa studni	Zgłoszenie Uwaga! Jeżeli studnia ma zasilać obiekt usługowy lub produkcyjny, potrzebne jest pozwolenie wodnoprawne
Obiekt tymczasowy niepołączony trwale z gruntem	Zgłoszenie Uwaga! Musi być rozebrany lub przeniesiony w inne miejsce przed upływem 120 dni od dnia zgłoszenia
Obiekt stanowiący zaplecze budowy	Nie wymaga pozwolenia ani zgłoszenia
Dobudowa tarasu, ganku, werandy, ogrodu zimowego	Pozwolenie*
Budowa przyłączy	Zgłoszenie Uwaga! Trzeba dołączyć projekt zagospodarowania działki z opisem technicznym instalacji
Budowa ogrodzenia i bramy wjazdowej	Zgłoszenie – tylko ogrodzenia od ulicy lub wyższe niż 2,2 m, pozostałych nie trzeba nawet zgłaszać
Budowa zjazdu z drogi na działkę	Pozwolenie* Uwaga! Jeśli jest to zjazd z drogi publicznej, dodatkowo konieczna zgoda zarządcy drogi
Budowa parkingu na samochody osobowe do 10 stanowisk	Zgłoszenie
Przydomowy basen lub oczko wodne	Pozwolenie* – jeśli powierzchnia jest większa niż 30 m ² Zgłoszenie – jeśli powierzchnia nie przekracza 30 m ²
Wymiana dachu	Pozwolenie* – jeżeli dotyczy konstrukcji Zgłoszenie – jeżeli dotyczy tylko pokrycia dachu
Nowe okno/drzwi w ścianie zewnętrznej	Pozwolenie
Likwidacja otworu okiennego	Zgłoszenie
Budowa nowych schodów zewnętrznych	Pozwolenie*
Ocieplenie budynku na zewnątrz	Pozwolenie – jeżeli budynek jest wyższy niż 12 m Zgłoszenie – jeżeli budynek ma do 12 m
Otynkowanie domu na zewnątrz	Zgłoszenie
Malowanie elewacji	Zgłoszenie
Budowa komina zewnętrznego	Pozwolenie*
Wymiana instalacji c.o.	Zgłoszenie
Wymiana instalacji elektrycznej	Zgłoszenie
Wymiana/montaż instalacji gazu ziemnego	Pozwolenie
Montaż instalacji gazu płynnego i zbiornika	Zgłoszenie Uwaga! Dodatkowo projekt zagospodarowania działki z opisem technicznym instalacji uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych
Wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej	Zgłoszenie
Wymiana grzejników	Zgłoszenie
Remont kotłowni (np. wymiana kotła węglowego na gazowy)	Zgłoszenie

*gdy nie ma planu miejscowego, potrzebna jest decyzja o warunkach zabudowy

Jak dostać pozwolenie na budowę?

Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę składamy w starostwie powiatowym w wydziale architektury i budownictwa (nazwa może się różnić w poszczególnych powiatach) na gotowym formularzu, który można dostać w tym urzędzie.

Do wniosku dołączamy:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego;
- opinie, uzgodnienia, pozwolenia wymagane przepisami szczególnymi (na przykład projekt obiektu produkcyjnego i usługowego trzeba uzgodnić z sanepidem, inspektorem do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z inspekcją pracy, jeśli będą w nim stanowiska pracy, a projekt prac budowlanych w obiekcie zabytkowym lub projekt budowy w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków);
- aktualne zaświadczenie o przynależności projektanta do odpowiedniej izby samorządu zawodowego (na przykład regionalnej izby architektów);
- oświadczenie o posiadaniu przez inwestora prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (wzór otrzymamy w urzędzie);
- decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (to znaczy gdy nie ma planu miejscowego; gdy plan jest, nie jest potrzebna decyzja, nie trzeba też

dołączać wypisu i wyrysów z planu, gdyż urzędnicy powinni dysponować takim planem).

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydaje starosta, zaś w miastach na prawach powiatu – prezydent miasta. Oprócz inwestora otrzymują ją także właściciele sąsiednich nieruchomości, które znajdują się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji (na przykład będą zacieniane).

Odwołanie od decyzji wnosi się do wojewody – ale za pośrednictwem organu, który wydał pozwolenie – w terminie 14 dni od jej otrzymania. Z kolei na decyzję wojewody można wnieść skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego w terminie 30 dni od otrzymania decyzji organu II instancji. **Pozwolenie na budowę jest wydawane bezterminowo** (można budować dziesięć lat i dłużej), ale budowę trzeba rozpocząć w ciągu dwóch lat, w przeciwnym razie decyzja wygaśnie. Przerwa w budowie dłuższa niż dwa lata również skutkuje wygaśnięciem decyzji.



JAKIE SĄ KOSZTY

Wnioski i decyzje w sprawach budownictwa mieszkaniowego są zwolnione z opłaty skarbowej. Jest ona natomiast pobierana w przypadku budynków o innym przeznaczeniu oraz związanych z nimi urzędzeń (na przykład garaży, budynków gospodarczych i usługowych). Wtedy już za samo złożenie wniosku trzeba zapłacić 5 zł i 50 gr za każdy załącznik (w znaczkach skarbowych).

Jak długo czekamy na pozwolenie

Według przepisów *Kodeksu postępowania administracyjnego* organy administracji powinny załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Decyzja musi być wydana nie później niż w ciągu miesiąca, a w sprawie szczególnie skomplikowanej – **nie później niż w ciągu dwóch miesięcy** od dnia złożenia wniosku. Natomiast *Prawo budowlane* przewiduje kary dla organu, który spóźnia się z wydaniem decyzji. Otóż w przypadku gdy starosta nie wyda pozwolenia na budowę w terminie **65 dni** od dnia złożenia wniosku, organ wyższego stopnia (województwo)

wymierza mu, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Kary te stanowią dochód budżetu państwa. Do określonego w *Prawie budowlanym* 65-dniowego terminu na załatwienie sprawy nie wlicza się jednak terminów przewidzianych w przepisach prawa na dokonanie przez urząd określonych czynności (na przykład uzgodnienia projektu decyzji), okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych winą inwestora albo z przyczyn niezależnych od urzędu.



PROJEKT BUDOWLANY JEST KOMPLETNY, JEŚLI ZAWIERA:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie, określający granice działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni – ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
- projekt architektoniczno-budowlany określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe;
- stosownie do potrzeb, oświadczenia zakładów o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci, a także zarządcy drogi o dostępie do drogi publicznej;
- w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadawienia obiektów budowlanych.



Oplata skarbowa za wydanie pozwolenia na budowę:

- budynku przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej – 1 zł za metr kwadratowy, ale nie więcej niż 500 zł;
 - garażowego lub gospodarczego – 40 zł;
 - budowli niezwiązanych z produkcją rolną – 140 zł.
- Jeśli budynek ma funkcję mieszaną (mieszkalno-usługową), naliczając opłatę, pomija się część mieszkalną.



Niezależnie od rodzaju budynku, trzeba się też liczyć z kosztami:

- wykonania mapy do celów projektowych – 600-1200 zł;
- projektu – w przypadku gotowego projektu domu jednorodzinnego 1200-1500 zł, projektu indywidualnego – 5-10% kosztu budowy domu;
- uzgodnienia w ZUD-zie przebiegu przyłączy – 40 zł za pierwsze i 6 zł za każde następne.

Jak dokonać zgłoszenia?

Zamiar przeprowadzenia robót budowlanych zgłaszamy w starostwie powiatowym na urzędowym formularzu.

W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.

Do zgłoszenia dołączamy:

- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami (na przykład uzgodnienie z konserwatorem, zarządcą drogi).

Uwaga! Do zgłoszenia budowy instalacji na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w domach jednorodzinnych oraz przyłączy do budynków należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki wraz z opisem technicznym instalacji wykonanej przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. W przypadku zbiorników na gaz projekt ten powinien być uzgodniony ze specjalistą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Jeśli urząd stwierdzi, że konieczne jest uzupełnienie

zgłoszenia, wyda stosowne postanowienie określające termin, w jakim trzeba donieść brakujące dokumenty.

Urząd nie zgodzi się

(wniesie sprzeciw) na wykonywanie robót w trybie zgłoszenia, jeżeli:

- zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia planu miejscowego lub inne przepisy;
- zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego w miejscu, w którym taki obiekt istnieje (na przykład gdy ktoś, chcąc uniknąć konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, chce po raz kolejny zgłosić budowę obiektu tymczasowego, który w ciągu 120 dni od zgłoszenia powinien być rozebrany lub przeniesiony w inne miejsce);
- realizacja obiektu lub robót może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa, pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych, wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Kiedy zgłosić

Zgłoszenia trzeba dokonać co najmniej 30 dni przed zaplanowanym terminem rozpoczęcia robót. Można do nich przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia

właściwy organ nie wniesie w drodze decyzji sprzeciwu, ale nie później niż po upływie dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.



■ Jeśli bez pozwolenia dobudujemy taras, musimy się liczyć z tym, że będzie trzeba go rozebrać, gdyby legalizacja była niemożliwa

Czy warto budować samowolnie?

Samowolą budowlaną jest nie tylko wybudowanie budynku bez wymaganego pozwolenia, ale nawet rozpoczęcie robót przed uprawnieniem się decyzji o pozwoleniu na budowę, a także wzniesienie obiektu bez wymaganego zgłoszenia. Samowolą będzie również istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu bez uzyskania zmiany pozwolenia na budowę.

W razie wykrycia samowoli powiatowy inspektor nadzoru budowlanego wstrzymuje prowadzenie

robót budowlanych i może nakazać rozbiórkę obiektu. Legalizacja samowoli jest możliwa, jeśli budowa:

- nie narusza ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy;
 - jest prowadzona zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- Warunkiem legalizacji jest złożenie odpowiednich dokumentów (projektu, zaświadczenia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zgodności budowy z planem lub decyzją) oraz wniesienie opłaty legalizacyjnej.

→ OPŁATY LEGALIZACYJNE MOGĄ BYĆ BARDZO WYSOKIE

Za wybudowanie bez pozwolenia:

- domu jednorodzinnego – 50 000 zł;
- domu letniskowego, budynku gospodarczego, garażu do dwóch stanowisk – 25 000 zł;
- pensjonatu, sklepu, restauracji, garażu powyżej dwóch stanowisk o kubaturze do 2500 m³ – 375 000 zł;
- parkingu o powierzchni do 1000 m² – 200 000 zł.

Za wykonanie bez zgłoszenia:

- budynku gospodarczego, wiaty lub altany o powierzchni do 10 m² – 5000 zł;
- przydomowej oczyszczalni ścieków – 5000 zł;
- tymczasowego obiektu budowlanego – 5000 zł;
- przydomowego basenu i oczka wodnego o powierzchni do 30 m² – 2500 zł;
- zbiornika na gaz płynny o pojemności do 7 m³ – 5000 zł.