

**Obiekty
i roboty
budowlane
niewymagające
pozwolenia
na budowę**

Magdalena Myszura
oprawiebudowlanym.pl

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| Wstęp | 5 |
| 1. Od czego zacząć | 8 |
| 2. Pozwolenie, zgłoszenie, a może brak formalności | 10 |
| 2.1. Pozwolenie na budowę – kiedy wyjątek nie działa | 11 |
| 2.2. Zgłoszenie zgłoszeniu nierówne – rodzaje zgłoszeń | 13 |
| 2.3. Zgłoszenie lub bez zgłoszenia – możesz wybrać procedurę | 16 |
| 2.4. Zgłoszenie lub jego brak to nie wszystko | 18 |
| 3. Obiekty i roboty niewymagające pozwolenia – spis | 22 |
| 3.1. Obiekty, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę, ale wymaga zgłoszenia | 24 |
| 3.2. Obiekty, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia | 37 |

3.3. Roboty niewymagające pozwolenia na budowę, ale wymagające zgłoszenia 45

3.4. Roboty niewymagające pozwolenia na budowę ani zgłoszenia 49

4. Dokumenty – spis 52

4.1. Zgłoszenie 52

4.2. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót 69

4.3. Zawiadomienie o zakończeniu budowy 72

Co dalej 81

2

Pozwolenie, zgłoszenie, a może brak formalności

Gdy już wiesz, jakie roboty budowlane będą wykonywane i przy jakim obiekcie, możesz sprawdzić, jakie formalności przeprowadzić.

Ogólna zasada jest taka, że roboty budowlane można rozpocząć jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego). Od tej zasady istnieje jednak kilka wyjątków.

W rozdziale 3 znajdziesz spis robót budowlanych, które można wykonać bez pozwolenia na budowę lub bez pozwolenia i bez zgłoszenia (co nie oznacza, że w zupełnie dowolny sposób – ale o tym przeczytasz w rozdziale 2.4).

Wszystkie pozostałe roboty budowlane, które nie zostały wymienione wśród wyjątków w rozdziale 3, wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. Oprócz tego pozwolenie jest potrzebne również w kilku wyjątkowych sytuacjach, o których przeczytasz w rozdziale 2.1.

w praktyce – w wyniku licznych nowelizacji – powstało kilka różnych trybów zgłoszenia i nie wszystkie są takie proste do zastosowania. Sprawy nie ułatwia fakt, że choć w praktyce są to różne postępowania wymagające różnych dokumentów, to każde z nich w Prawie budowlanym jest nazwane po prostu „zgłoszenie”. Żeby ułatwić Ci korzystanie z tego poradnika (a w szczególności z rozdziałów 3 i 4), wprowadzę własne nazewnictwo tych zgłoszeń i omówię w dużym skrócie, czym się między sobą różnią. Listę dokumentów potrzebnych do każdego ze zgłoszeń znajdziesz w rozdziale 4.

Rodzaje zgłoszeń w Prawie budowlanym (na podstawie art. 30 Prawa budowlanego):

- zgłoszenie zwykłe – rysunki lub szkice do zgłoszenia inwestor może przygotować samodzielnie. Może – nie oznacza, że musi i że sobie z tym poradzi. Inwestor przy takim zgłoszeniu jak najbardziej może skorzystać z pomocy projektanta;
- zgłoszenie z projektem zagospodarowania i opisem – do tego zgłoszenia potrzebny jest projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji wykonany przez projektanta z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi;

3

Obiekty i roboty niewymagające pozwolenia – spis

W tym rozdziale znajdziesz spis robót budowlanych, które nie wymagają pozwolenia na budowę. To są wyjątki od ogólnej reguły, która mówi, że roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie pozwolenia na budowę. W dodatku od tych wyjątków też istnieją wyjątki. Jeśli pominęłaś lub pominąłeś rozdziały 1 i 2 niniejszego poradnika, to koniecznie się z nimi zapoznaj, bo znajdziesz tam ważne informacje dotyczące m.in. tego, kiedy określone roboty nie są zwolnione z pozwolenia (mimo że zostały wymienione wśród robót niewymagających pozwolenia).

Przy robotach wymagających zgłoszenia – **jeśli jest to zgłoszenie inne niż „zwykłe”** – znajdziesz informację o rodzaju zgłoszenia (rodzaje te są wymienione w rozdziale 2.2) oraz o konieczności przeprowadzenia dodatkowych formalności m.in. związanych z zawiadomieniem o rozpoczęciu lub zakończeniu robót. To jednak mogą nie być wszystkie niezbędne do dopełnienia formalności, o czym była mowa w rozdziale 2.4.

3.1. Obiekty, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę, ale wymaga zgłoszenia

Obiekty, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia (zgodnie z art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego):

1) wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

▷ *zgłoszenie z projektem (zgodnie z art. 30 ust. 4b Prawa budowlanego)*

▷ *zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót (zgodnie z art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego)*

▷ *ustanowienie kierownika budowy (zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b Prawa budowlanego)*

▷ *geodezyjne wyznaczenie w terenie i geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego)*

▷ *zawiadomienie o zakończeniu budowy (zgodnie z art. 54 ust. 1 Prawa budowlanego)*

Zgłoszenie z dokumentacją techniczną

Do zgłoszenia trzeba dołączyć (art. 30 ust. 2a pkt 1-3a Prawa budowlanego):

- oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, czyli oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, złożone na formularzu, którego wzór został określony przez Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 1170);
- odpowiednie szkice lub rysunki – w zależności od potrzeb;
- pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

Zgodnie z art. 57 ust. 1–1c Prawa budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie trzeba dołączyć (w związku z tym, że dokumentów jest sporo, numeracja poszczególnych punktów pozostała taka sama jak w ustawie Prawo budowlane, żeby w razie potrzeby móc łatwo odszukać dany punkt):

- 1) oryginał dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej, a w przypadku prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej numer tego dziennika, o którym mowa w art. 47h ust. 2 Prawa budowlanego (każdemu wydawanemu dziennikowi budowy prowadzonemu w postaci elektronicznej nadaje się w systemie EDB indywidualny numer); nie dotyczy to budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

- 1a) projekt techniczny, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w art. 36b ust. 2 Prawa budowlanego (odstąpienie od projektu technicznego jest dopuszczalne po dokonaniu przez projektanta zmian w tym projekcie oraz sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego, o ile to sprawdzenie jest wymagane);

Niniejszy materiał to **fragmenty** miniporadnika „Obiekty i roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę”. **Cały poradnik dostępny jest na stronie: oprawiebudowlanym.pl/sklep**

Copyright by Magdalena Myszura 2023

oprawiebudowlanym.pl

Niniejszy materiał jest chroniony prawem autorskim. Proszę, uszanuj moją pracę i nie rozpowszechniaj, nie kopiuj, publicznie nie odtwarzaj tego materiału – ani w całości, ani w częściach.
