

ARTYKUŁ:

„CO NIE WYMAGA POZWOLENIA NA BUDOWĘ”

DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
BIEGLY SĄDOWY
WYKŁADOWCA
KATEDRA BUDOWNICTWA
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA
W KATOWICACH
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl

„CO NIE WYMAGA POZWOLENIA NA BUDOWĘ”

I.Co nie wymaga pozwolenia na budowę ?

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane;
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Jeżeli chcesz budować ,remontować legalnie sprawdź czy Prawo Budowlane na to zezwala i jakie są ograniczenia budowę? Czy montaż klimatyzatora wymaga zgłoszenia? Co z budową ogrodzenia? Wyjaśniamy, jakich formalności wymagają niektóre prace remontowo-budowlane. Sprawdź, co na to prawo budowlane i buduj lub remontuj legalnie.

Art.28 Prawa budowlanego mówi, że roboty budowlane można rozpocząć tylko na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednak są wyjątki od tej zasady ,mianowicie wykonywanie remontu na podstawie zgłoszenia.

Art. 29 zwiera listę budynków, obiektów i robót budowlanych, które można wykonać bez pozwolenia:

- 1.indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m3 na dobę;
- 2.miejsca postojowe dla samochodów osobowych do dziesięciu stanowisk;
- 3.pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 4.instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m3;
- 5.przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłe i telekomunikacyjne;
- 6.ogrodzenia;
- 7.instalacje telekomunikacyjne w obrębie użytkowanych budynków;
- 8.docieplenie budynków o wysokości do 12 m;
- 9.utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych;
- 10.instalowanie krat na obiektach budowlanych;
- 11.instalowanie urządzeń w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych;

12.montaż wolno stojących kolektorów słonecznych.

Art. 30 zawiera które z tych robót wymagają zgłoszenia.

A Zatem pozwolenie czy zgłoszenie ?????

- 1.Adaptacja poddasza na pomieszczenia mieszkalne ,przebudowa poddasza - pozwolenie na budowę
- 2.Zmiana,wymiana i naprawa pokrycia dachu, więźby, rynien i rur spustowych - zgłoszenie
- 3.Okna połaciowe, dachowe wstawienie bez zmiany konstrukcji dachu - zgłoszenie
- 4.Wykonanie lukarny na poddaszu w połaci dachu - pozwolenie na budowę
- 5.Zmiana konstrukcji dachu-pozwolenie
- 6.Montaż na budynku kolektorów słonecznych,anteny satelitarnej ,TV,klimatyzatora - bez formalności
- 7.Wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej bez ingerencji w ściany (bez powiększenia lub zmniejszenia otworów) - bez formalności
- 8.Zmiana wielkości lub wybicie nowych otworów okiennych albo drzwiowych - pozwolenie na budowę
- 9.Zmiana układu funkcjonalnego budynku połączona z przebudową ścian konstrukcyjnych - pozwolenie na budowę
- 10.Likwidacja/wstawienie ścian działowych - zgłoszenie
- 11.Przebudowa stropu, schodów, wykonanie otworów w ścianach - pozwolenie na budowę
- 12.Dobudowa schodów zewnętrznych - pozwolenie na budowę
- 13.Malowanie ścian wewnątrz budynku - bez formalności
- 14.Tynkowanie ścian zewnętrznych, malowanie elewacji - zgłoszenie
- 15.Docieplenie budynków o wysokości do 12 m - zgłoszenie
- 16.Docieplenie budynków o wysokości ponad 12 m - pozwolenie na budowę
- 17.Wymiana posadzki w pomieszczeniach - bez formalności
- 18.Naprawa/wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej - zgłoszenie
- 19.Poprowadzenie nowej instalacji gazowej - pozwolenie na budowę
- 20.Zainstalowanie systemu alarmowego w domu - bez formalności
- 21.Rozprowadzenie instalacji telekomunikacyjnych albo wewnętrznej sieci komputerowej - bez formalności
- 22.Wymiana kotła C.O. podgrzewacza ciepłej wody - zgłoszenie
- 22.Wymiana kominka - zgłoszenie

23. Budowa kominka i nowych przewodów dymowych, wentylacyjnych wewnątrz lub na zewnątrz domu - pozwolenie na budowę
24. Urządzenie sauny w domu - bez formalności
25. Wymiana grzejników - bez formalności
26. Naprawa izolacji ścian fundamentowych - zgłoszenie
27. Budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych zgłoszenie
28. Utwardzenie powierzchni gruntu na działce budowlanej (na przykład ułożenie kostki brukowej) - zgłoszenie
29. Budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych (do dziesięciu stanowisk) - zgłoszenie
30. Budowa ogrodzenia od strony ulicy lub ogrodzenia o wysokości powyżej 2,2 m - zgłoszenie
31. Budowa ogrodzenia o wysokości do 2,2 m pomiędzy sąsiednimi działkami - bez formalności
32. Naprawa ogrodzenia - zgłoszenie
33. Wykonanie przyłącza do sieci kanalizacyjnej - zgłoszenie
34. Budowa szamba - pozwolenie na budowę
35. Budowa indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę – zgłoszenie

II. Jak ustrzec się przed skutkami samowoli budowlanej ?

Wszelkie prace i roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeniu tego faktu w Powiatowym Nadzorze Budowlanym. Wcześniejsze rozpoczęcie robót, lub prowadzenie robót bez decyzji niezgodne z prawem powoduje drastyczne konsekwencje .

Zmiana zagospodarowania terenu polegająca w szczególności na wykonaniu, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie obiektu budowlanego wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nie wymagane jest ustalenie warunków zabudowy w przypadku obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejsca inwestycji.

Nie wymagają ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) roboty budowlane polegające na remoncie, montażu, przebudowie, zmianie przeznaczenia

budynku lub jego części, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu,

2) roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę.

Rozpoczęcie robót budowlanych bez ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, określane jest jako samowola budowlana.

W szczególnych przypadkach pozwolenie nie jest wymagane, wymagane jest zgłoszenie rozpoczęcia robót:

1. obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:

-parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,

-płyt do składowania obornika,

-szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,

-naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,

-suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²,

2. wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

3. indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;

4. altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;

5. parkometrów z własnym zasilaniem;

6. boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;

7. miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie;

8. zatok parkingowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych;

9. 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 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu; zwolnienie to nie dotyczy obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

10. przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m²;

11. pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do: cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łodzie,

kajaki, jachty, uprawiania wędkarstwa, rekreacji;

12. pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

13. instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

14. przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;

15. obiektów małej architektury;

16. ogrodzeń;

17. obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;

18. tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;

19. instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu.

IV. Pozwolenia na budowę nie wymaga:

1. rozbiórka budynków i budowli – niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską – o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości;

2. rozbiórka obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę, których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie, jako zabytki.
Rozbiórka obiektów budowlanych wymaga uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi, w którym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót.

3. remont istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

4. dociepleni budynków o wysokości do 12 m;

5. utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych;

6. instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;

7. wykonywaniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z wyjątkiem:

ziemnych stawów hodowlanych, urządzeń melioracji wodnych szczegółowych usytuowanych w granicach parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;

8.wykonywaniu ujęć wód** śródładowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m³/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych;

9.przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych,** kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;

10.przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;

11. instalowaniu krat na obiektach budowlanych;

12.instalowaniu urządzeń na obiektach budowlanych;**

13.montażu wolno stojących kolektorów słonecznych.

Nawet jeżeli nie musimy uzyskać pozwolenie na budowę, to prawo budowlane wymusza zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych odpowiedniemu organowi.

Rozpoczęcie prac budowlanych bez zgłoszenia jest samowolą budowlaną.

V.Samowolą budowlaną są:

1.budowa obiektu budowlanego bez pozwolenia na budowę lub bez zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych w przypadkach określonych powyżej;

2.rozbudowę obiektu budowlanego bez pozwolenia na budowę, lub bez zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych w przypadkach określonych powyżej;

3.użytkowanie budynku bez zgody nadzoru budowlanego;

4.zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części bez wymaganego pozwolenia;

5.odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę bez uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę;

6.prowadzenie robót budowlanych bez kierownika budowy.

VI.Skutki i konsekwencje samowoli budowlanej

Inspektor nadzoru budowlanego Skutkiem samowoli budowlanej jest decyzja o rozbiórce.

Samowola budowlana stanowi przestępstwo zagrożone karą pozbawienia wolności do lat dwóch, karą ograniczenia wolności albo karą grzywny.

VII.Legalizacja samowoli budowlanej

Niezbędnym wymogiem przy legalizacji samowoli budowlanej jest, aby budowa była zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Legalizacja samowoli budowlanej może nastąpić (w przypadku, gdy budowa nie została jeszcze zakończona), jeżeli budowa:

1) jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności: ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

2) nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych, ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedstawienia:

-zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;

-cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem o wpisie autora projektu na listę członków właściwej izby samorządu terytorialnego aktualnym na dzień opracowania projektu;

-oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa wyżej, traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona. Jeżeli roboty zostały ukończone, inwestor może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego. Właściwy organ, przed wydaniem decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, bada:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

3) wykonanie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane

– oraz, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie. W razie spełnienia wymagań, określonych powyżej, właściwy organ wydaje decyzję:

1) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót;

2) o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona.

Wysokość opłaty legalizacyjnej

Opłata legalizacyjna stanowi iloczyn stawki opłaty (s) podwyższonej 50-krotnie współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu (w). Przy czym: stawka opłaty(s) wynosi 500 zł gdzie kategorie obiektów, współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu określa załącznik do ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane. I tak np. w przypadku budynków mieszkalnym jednorodzinnych $k=2,0$ $w=1,0$, więc opłata legalizacyjna wynosi 50 000 złotych, w przypadku garaży do dwóch stanowisk włącznie $k=1,0$ i $w=1,0$, czyli opłata wynosi 25 000 złotych, itd. Jedną z najwyższych kar za wybudowanie bez pozwolenia jest wybudowanie pensjonatu, sklepu, restauracji, garażu powyżej dwóch stanowisk o kubaturze do 2500 m³, wynosi ona: 375 000 zł. Wymierzoną karę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia w kasie właściwego urzędu wojewódzkiego lub na rachunek bankowy tego urzędu. W przypadku nie uiszczenia kary w terminie podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a w konsekwencji może prowadzić do rozbiórki budynku.

Krzysztof Michalik