

## Procedury budowlane

Co do zasady roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Pb). Prawo budowlane zawiera jednak katalog inwestycji, które można realizować na podstawie zgłoszenia, albo w ogóle bez informowania organów administracji architektoniczno-budowlanej. Katalog inwestycji, które nie wymagają pozwolenia na budowę zawiera art. 29 Pb. Natomiast art. 30 ust. 1 Pb wskazuje, które roboty budowlane zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wymagają zgłoszenia właściwemu organowi.

W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (wzór oświadczenia), a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Bez względu na katalog robót budowlanych zwolnionych z procedury administracyjnej, uzyskanie pozwolenia na budowę jest konieczne w odniesieniu do:

- przedsięwzięć, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków (do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Natomiast roboty budowlane wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają dokonania zgłoszenia (do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Przedstawiony w tabeli katalog zamierzeń budowlanych, opracowano na podstawie art. 29 i 30 Pb, w odniesieniu do których ustawodawca zrezygnował ze ścisłej reglamentacji administracyjnej.

Tytułem wyjaśnienia do niniejszej tabeli należy wskazać, że przez budowę należy rozumieć również nadbudowę i rozbudowę. Wyjaśnienie to jest szczególnie istotne w odniesieniu do obiektów, co do których ustawodawca posłużył się wielkością powierzchni zabudowy bądź parametrem wysokości lub rozpiętości konstrukcji jako kryterium zwolnienia z uzyskania pozwolenia na budowę. Jeżeli w wyniku rozbudowy lub nadbudowy obiekt jako całość przekroczy wskazaną przez ustawodawcę maksymalną wartość, konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Analogiczna prawidłowość wystąpi w przypadkach, w których

ustawodawca uzależnił zwolnienie budowy danego obiektu z procedury administracyjnej od stosunku powierzchni działki do przypadających na nią obiektów lokalizowanych na działce – przekroczenie przyjętego limitu będzie skutkowało koniecznością wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.

Procedury dla rodzajów obiektów			
Rodzaj obiektu	Budowa, rozbudowa, nadbudowa	Przebudowa	Remont
<p>obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,</li> <li>2. suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m<sup>2</sup></li> </ol>	brak procedury	brak procedury	brak procedury
<p>obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. płyty do składowania obornika,</li> <li>2. szczelne zbiorniki na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25 m<sup>3</sup>,</li> <li>3. naziemne silosy na materiały sypkie o pojemności do 30 m<sup>3</sup> i wysokości nie większej niż 7 m,</li> </ol>	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
<p>wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane</p>	zgłoszenie z projektem budowlanym	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozwolenie na budowę, jeśli przebudowa prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania budynku</li> <li>• zgłoszenie z projektem budowlanym, jeśli przebudowa nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania budynku i dotyczy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynku</li> <li>• brak procedury, jeśli przebudowa nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania budynku i nie dotyczy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych</li> </ul>	brak procedury
<p>wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty lub przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki</p>	zgłoszenie	brak procedury	brak procedury

Procedury dla rodzajów obiektów			
Rodzaj obiektu	Budowa, rozbudowa, nadbudowa	Przebudowa	Remont
wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, rozumiane jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup> , przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m <sup>2</sup> powierzchni działki	zgłoszenie	brak procedury	brak procedury
wolno stojące parterowe budynki stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup>	zgłoszenie z projektem budowlanym	zgłoszenie	brak procedury
wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m <sup>2</sup> , sytuowane na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m <sup>2</sup> powierzchni działki	brak procedury	brak procedury	brak procedury
wolno stojące altany o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup> , przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m <sup>2</sup> powierzchni działki	brak procedury	brak procedury	brak procedury
przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m <sup>3</sup> na dobę	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m <sup>3</sup>	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
altany działkowe i obiekty gospodarcze, o których mowa w ustawie z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych	brak procedury	brak procedury	brak procedury
wiaty przystankowe i peronowe	brak procedury	brak procedury	brak procedury
parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup> , służące jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa	<ul style="list-style-type: none"> <li>● zgłoszenie na obszarze Natura 2000,</li> <li>● w pozostałych przypadkach brak procedury</li> </ul>	brak procedury	brak procedury
wolno stojące kabiny telefoniczne, szafy i słupki telekomunikacyjne	brak procedury	brak procedury	brak procedury
parkometry z własnym zasilaniem	brak procedury	brak procedury	brak procedury

Procedury dla rodzajów obiektów			
Rodzaj obiektu	Budowa, rozbudowa, nadbudowa	Przebudowa	Remont
boiska szkolne oraz boiska, korty tenisowe, bieżnie służące do rekreacji	zgłoszenie	brak procedury	brak procedury
miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie	zgłoszenie na obszarze Natura 2000, W pozostałych przypadkach brak procedury	brak procedury	brak procedury
zjazdy z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatoki parkingowe na tych drogach	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
zjazdy z dróg powiatowych i gminnych oraz zatoki parkingowe na tych drogach	brak procedury	brak procedury	brak procedury
przepusty o średnicy do 100 cm	brak procedury	brak procedury	brak procedury
tymczasowe obiekty budowlane, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
gospodarcze obiekty budowlane o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup> , przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położone na gruntach leśnych Skarbu Państwa	zgłoszenie na obszarze Natura 2000, W pozostałych przypadkach brak procedury	brak procedury	brak procedury
obiekty budowlane piętrzące wodę i upustowe o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
prydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m <sup>2</sup>	brak procedury	brak procedury	brak procedury
pomosty o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służące do: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łodzie, kajaki, jachty,</li> <li>2. uprawiania wędkarstwa,</li> <li>3. rekreacji</li> </ol>	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
opaski brzegowe oraz inne sztuczne, powierzchniowe lub liniowe umocnienia brzegów	brak procedury	brak procedury	brak

Procedury dla rodzajów obiektów			
Rodzaj obiektu	Budowa, rozbudowa, nadbudowa	Przebudowa	Remont
rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych			procedury
pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych	brak procedury	brak procedury	brak procedury
instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m <sup>3</sup> , przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych	zgłoszenie (do zgłoszenia należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane; projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)	zgłoszenie	brak procedury
sieci: a) elektroenergetyczne obejmujące napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, b) wodociągowe, c) kanalizacyjne, d) ciepłne, e) telekomunikacyjne	zgłoszenie z projektem budowlanym	zgłoszenie	brak procedury
przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne	zgłoszenie (do zgłoszenia należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane)	brak procedury	brak procedury
telekomunikacyjne linie kablowe	brak procedury	brak procedury	brak procedury
kanalizacja kablowa	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
urządzenia pomiarowe, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:  1. posterunki: wodowskazowe, meteorologiczne, opadowe oraz wód podziemnych, 2. punkty: obserwacyjne stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych, 3. piezometry obserwacyjne i obudowane źródła	brak procedury	brak procedury	brak procedury

Procedury dla rodzajów obiektów			
Rodzaj obiektu	Budowa, rozbudowa, nadbudowa	Przebudowa	Remont
obiekty małej architektury	<ul style="list-style-type: none"> <li>brak procedury, gdy obiekt małej architektury budowany jest poza miejscem publicznym</li> <li>zgłoszenie w przypadku budowy w miejscu publicznym (w zgłoszeniu należy przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane)</li> </ul>	brak procedury	brak procedury
ogrodzenia	brak procedury do wysokości 2,20 m – powyżej tej wysokości zgłoszenie	brak procedury	brak procedury
obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położone na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych	brak procedury	brak procedury	brak procedury
tymczasowe obiekty budowlane stanowiące wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniące jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowane na terenach przeznaczonych na ten cel	brak procedury	brak procedury	brak procedury
znaki geodezyjne, a także obiekty triangulacyjne, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody	brak procedury	brak procedury	brak procedury
instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, klimatyzacyjne i telekomunikacyjne wewnątrz użytkowanego budynku	brak procedury	brak procedury	brak procedury
obiekty budowlane służące bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów	zgłoszenie	zgłoszenie	brak procedury
poligonowe obiekty budowlane, w szczególności: stanowiska obronne, przeprawy, budowle ziemne, budowle fortyfikacyjne, instalacje tymczasowe oraz obiekty kontenerowe, lokalizowane na terenach zamkniętych wyznaczonych przez Ministra Obrony Narodowej do prowadzenia ćwiczeń wojskowych z wykorzystaniem obozowisk polowych oraz umocnień terenu do pozoracji bezpośredniego prowadzenia walki	brak procedury	brak procedury	brak procedury

Ponadto z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę zwolnione są roboty budowlane polegające na:

- dociepleniu budynków o wysokości do 25 m – **brak procedury w przypadku budynków o wysokości do 12 m**, natomiast w odniesieniu do budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m wymagane jest zgłoszenie,
- utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych – **brak procedury, 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 – w takim przypadku wymagane jest zgłoszenie,
- wykonywaniu i przebudowie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – w takim przypadku wymagane jest zgłoszenie,
- wykonywaniu obudowy ujęć wód podziemnych – **brak procedury**,
- budowie kanałów technologicznych, w rozumieniu art. 4 pkt 15a ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w pasie drogowym w ramach przebudowy tej drogi – w takim przypadku wymagane jest zgłoszenie,
- instalowaniu krat na obiektach budowlanych – **brak procedury, z wyjątkiem** instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w których to przypadkach konieczne jest dokonanie zgłoszenia
- instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych – **brak procedury, z wyjątkiem** instalowania urządzeń o wysokości powyżej 3 m - w takim przypadku wymagane jest zgłoszenie.
- montażu pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW oraz wolno stojących kolektorów słonecznych – **brak procedury**.

Tabela przedstawia zestawienie procedur budowlanych w odniesieniu do przebudowy i remontu obiektów budowlanych, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Ponadto tabela odnosi się także do przebudowy i remontu urządzeń budowlanych.

Zestawienie procedur budowlanych w odniesieniu do przebudowy i remontu obiektów budowlanych, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a także procedura przebudowy i remontu urządzeń budowlanych		
Rodzaj obiektu	Przebudowa	Remont
budynki, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozwolenie na budowę, jeśli przebudowa dotyczy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych</li> <li>• pozwolenie na budowę w przypadku każdej przebudowy budynków, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej</li> <li>• <b>brak procedury w pozostałych przypadkach</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zgłoszenie w przypadku remontu przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych</li> <li>• <b>brak procedury w pozostałych przypadkach</b></li> </ul>
budowle, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zgłoszenie w przypadku dróg, torów i urządzeń kolejowych oraz sieci gazowych i sieci elektroenergetycznych</li> </ul>	zgłoszenie

Zestawienie procedur budowlanych w odniesieniu do przebudowy i remontu obiektów budowlanych, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a także procedura przebudowy i remontu urządzeń budowlanych

Rodzaj obiektu	Przebudowa	Remont
	<ul style="list-style-type: none"><li>obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV</li><li>• pozwolenie na budowę – pozostałe budowlane których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę</li></ul>	
Urządzenia budowlane	brak procedury	brak procedury

## Uproszczenie wzorów wniosków o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę oraz zgłoszenie budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego

16 września 2016 r. w Dzienniku Ustaw opublikowano Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę.

Rozporządzenie wychodzi naprzeciw oczekiwaniom społecznym, wzory wniosków będą maksymalnie uproszczone oraz bardziej czytelne. Ponadto realizuje ono uwagi NIK dotyczące uwzględnienia we wzorze decyzji o pozwoleniu na budowę miejsca na wpisanie stron postępowania.

Rozporządzenie określa wzory:

1. Wniosek o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę (B-1), który stanowi załącznik nr 1 do rozporządzenia;
2. Zgłoszenie budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (B-2), które stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia;
3. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (B-3), które stanowi załącznik nr 3 do rozporządzenia;
4. Informacja uzupełniająca do wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (B-4), która stanowi załącznik nr 4 do rozporządzenia;
5. Decyzja o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (B-5), która stanowi załącznik nr 5 do rozporządzenia.

Rozporządzenie weszło w życie 17 grudnia 2016 r.