

# Pozwolenie na budowę

## Co to jest pozwolenie na budowę?

Jest to decyzja administracyjna, wydawana na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2013, poz. 1409) – dalej jako „pr.bud.” przez właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej, której uzyskanie jest niezbędne, przed rozpoczęciem robót budowlanych.

Jako roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Przy czym „budowa” oznacza wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, czy nadbudowę obiektu budowlanego.

## Co to jest obiekt budowlany?

- budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
- budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami;
- obiekt małej architektury, jak kapliczka, krzyż, posąg, fontanna, a także obiekt użytkowy służący rekreacji i utrzymaniu porządku.

## Co to jest budynek?

To obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

## Co to jest budowla?

To obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, taki jak np. obiekt liniowy, lotnisko, most, wiadukt, estakada, tunel, przepust, sieć techniczna, wolno stojący maszt antenowy, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, budowla ziemna, zbiornik, wolno stojąca instalacja przemysłowa lub urządzenie techniczne, oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów, stacja uzdatniania wody, nadziemne i podziemne przejście dla pieszych, cmentarz, pomnik, a także część budowlana urządzenia technicznego (kotła, pieca przemysłowego, elektrowni wiatrowej, elektrowni jądrowej i innego urządzenia)<sup>1</sup>;

## Co to jest obiekt liniowy?

To obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i umieszczona bezpośrednio w ziemi, linia podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa.

## Co to jest obiekt małej architektury?

Jest to niewielki obiekt, w szczególności:

- kultu religijnego, jak: kapliczka, krzyż przydrożny, figura;

<sup>1</sup> Katalog ustawowy obejmuje więcej budowli, których wymienianie jest niecelowe na potrzeby niniejszego opracowania.

- posąg, wodotrysk i inny obiekt architektury ogrodowej;
- obiektużytkowy służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownica, huśtawka, drabinki, śmietnik.

### **Czy każda budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę?**

**Nie.** Art. 29 pr. bud. zawiera obszerny katalog obiektów, przed rozpoczęciem budowy których pozwolenie nie jest wymagane. Wśród nich na uwagę zasługują:

- parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
- wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, wiaty i altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 25 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;
- indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę;
- altany i obiekty gospodarcze na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;
- wiaty przystankowe i peronowe;
- wolno stojące kabiny telefoniczne, szafy i słupki telekomunikacyjne;
- parkometry z własnym zasilaniem;
- boiska szkolne oraz boiska, korty tenisowe, bieżnie służące do rekreacji;
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie;
- zatoki parkingowe na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- przydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;
- przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne;
- obiekty małej architektury;
- ogrodzenia;

**Nadto, pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:**

- remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- dociepleniu budynków o wysokości do 12 m;
- utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych;
- 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;
- wykonywaniu ujęć wód śródlądowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m<sup>3</sup>/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych;
- przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłnych i telekomunikacyjnych;
- przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;

## **Kto wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę?**

W zależności od rodzaju przedsięwzięcia budowlanego, jest to starosta lub wojewoda. W przeważającej liczbie przypadków, organem wydającym decyzję o pozwoleniu na budowę jest starosta. Kompetencje w tym zakresie przesunięte są na wojewodę, jedynie w określonych, wyliczonych przez ustawę, a wyjątkowo także we wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów<sup>2</sup>, przypadkach.

## **Kto rozpatruje odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę?**

Jeżeli pozwolenie wydał starosta, będzie to wojewoda, a w przypadku, gdy pozwolenie zostało wydane przez wojewodę - Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

## **Kto może być stroną postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę?**

- inwestor;
- właściciele;
- użytkownicy wieczystości;
- zarządcy

nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

Określenie, który z podmiotów może wystąpić jako strona postępowania, możliwe jest na podstawie przepisów prawa materialnego, przede wszystkim techniczno-budowlanych. Przepisy te określają m.in. odległości pomiędzy obiektami i urządzeniami budowlanymi od innych obiektów i granic nieruchomości, dopuszczalne normy hałasu itp<sup>3</sup>. Jeżeli przedsięwzięcie zostanie zrealizowane w zgodzie z tymi przepisami, to nie dojdzie do oddziaływania obiektu budowlanego na okoliczne nieruchomości. W konsekwencji właścicielom, użytkownikom wieczystym i zarządcom tych nieruchomości nie będzie przysługiwał przymiot strony w postępowaniu i nie będą mieli oni możliwośći kwestionowania decyzji w drodze odwołania.

Obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej jest wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu i zawiadomienie osób będących stronami w sprawie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

## **Czy organizacje społeczne mogą brać udział w postępowaniu wydanie pozwolenia na budowę na prawach strony?**

Co do zasady – nie, chyba że mamy do czynienia z organizacją ekologiczną<sup>4</sup>, a postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę jest postępowaniem, w ramach którego przeprowadza się postępowanie

---

2 Rozporządzenie w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda jest wydawane na podstawie art. 82 ust. 4 pr. bud. Obecnie obowiązuje rozporządzenie z dnia 25 listopada 2010 r. (Dz. U. 2010, nr 235, poz. 1539).

3 Wydaje się, że aktem prawnym o najistotniejszym znaczeniu dla ustalenia obszaru oddziaływania jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002, nr 75, poz. 690).

4 Organizacja ekologiczna to organizacja społeczna, której celem statutowym jest ochrona środowiska.

wymagające udziału społeczeństwa w rozumieniu 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 środowisko (t.j. Dz. U. 2013, poz. 1235). Wymóg udziału społeczeństwa w postępowaniu dotyczy przedsięwzięć budowlanych, które kwalifikują się jako:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i w związku z tym wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w każdym przypadku;
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko<sup>5</sup> - jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został nałożony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Postępowaniem wymagającym udziału społeczeństwa jest też postępowanie, w ramach którego przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.

---

<sup>5</sup> Przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 listopada 2008 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010, nr 213, poz. 1397).