|  |
| --- |
| **BUDOWA** |

1. **Decyzja o pozwoleniu na budowę**
2. **Zakres**  
   Zgodnie z zasadą określoną w art. 28 ust. 1 ustawy − Prawo budowlane, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Od tej zasady istnieją wyjątki wymienione w art. 29 ustawy. W myśl tych przepisów na budowę niektórych obiektów wymagane jest zgłoszenie, a niektóre inwestycje nie wymagają ani pozwolenia ani zgłoszenia. W przypadku wątpliwości, czy planowany obiekt budowlany wymaga pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia, należy zwrócić się do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (do Starosty lub Wojewody).
3. **Dokumenty dołączane do wniosku o pozwolenie na budowę**  
   Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć dokumenty, zgodnie z przepisami art. 33 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane.
4. **Strony postępowania**

Co do zasady, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (art. 28 ust. 2 ustawy − Prawo budowlane).  
Natomiast w postępowaniach, w których, zgodnie z ustawą 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, wymagany jest udział społeczeństwa, strony postępowania wyznaczane są na zasadach ogólnych, na podstawie art. 28 i 31 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. − Kodeks postępowania administracyjnego. Tym samym stroną w takim postępowaniu jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek, a także organizacje ekologiczne, które powołując się na swoje cele statutowe, zgłosiły chęć uczestniczenia w postępowaniu.

**4. Termin wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i termin jej ważności**  
Jeżeli inwestor spełni określone wymagania, organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę nie później niż w ciągu miesiąca, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej − nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku (art. 35 § 3 ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego).  
Decyzja o pozwoleniu na budowę ważna jest 3 lata - wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 ustawy − Prawo budowlane).

1. **Obiekty i roboty budowlane, na których wykonanie nie jest wymagana decyzja o** pozwoleniu **na budowę, ale jest wymagane zgłoszenie**
2. **Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia:**

* budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane;
* wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane.

Należy pamiętać, że decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 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, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 17-19.

Ponadto roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, a wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia.

1. **Obiekty i roboty budowlane, na których wykonanie nie jest wymagana decyzja o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenie**

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia:

* budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane,
* wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane.

Należy pamiętać, że decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 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.

Ponadto **roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, a wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia.**

**3. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę**

Zgodnie z zasadą określoną w art. 30b ust. 1 ustawy − Prawo budowlane rozbiórkę można rozpocząć po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Od tej zasady istnieją wyjątki wymienione w art. 31 ustawy. W myśl tych przepisów na rozbiórkę niektórych obiektów wymagane jest zgłoszenie, a  niektóre inwestycje nie wymagają ani decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę ani zgłoszenia.

W przypadku wątpliwości, czy planowana rozbiórka obiektu budowlanego wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę czy zgłoszenia, należy zwrócić się do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (do starosty lub wojewody).

**4. Dokumenty dołączane do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę**

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć dokumenty, o których mowa art. 30b ust. 3 ustawy – Prawo budowlane.

**5. Obiekty i roboty budowlane, na których wykonanie nie jest wymagana decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę**

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, ale wymaga zgłoszenia, rozbiórka budynków i budowli o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości (art. 31 ust. 1 ustawy).

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę oraz zgłoszenia rozbiórka:

* obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę (art. 31 ust. 1a pkt 1 ustawy),
* budynków i budowli zlokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej (art. 31 ust. 1a pkt 2 ustawy).

Należy pamiętać, że przepisów art. 31 ust. 1 i ust. 1a pkt 2 nie stosuje się do rozbiórki obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską

1. **Zgłoszenie**
2. **Zakres**  
   Na budowę niektórych obiektów i robót budowlanych wymagane jest zgłoszenie (art. 29 ust. 1 i 3 ustawy – Prawo budowlane). W przypadku wątpliwości, czy planowany obiekt budowlany wymaga pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia, należy zwrócić się do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (do starosty lub wojewody).
3. **Dokumenty dołączane do zgłoszenia**

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 oraz, zależnie od potrzeb, odpowiednie szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami. Do niektórych zgłoszeń należy także dołączyć dodatkowe dokumenty, które wskazano w art. 30 ustawy.

1. **Termin rozpoczęcia robót**

Do robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia można przystąpić, jeżeli w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ (Starosta lub wojewoda) nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie trzech lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia (art. 30 ust. 5 i 5b ustawy – Prawo budowlane).

1. **Decyzja o pozwoleniu na budowę zamiast zgłoszenia**  
   Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy lub robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. **Zgłoszenie z projektem**

**1.**  **Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia z dołączonym projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, budowa:**

* wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
* sieci:  
  a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1kV,  
  b) wodociągowych,  
  c) kanalizacyjnych,  
  d) cieplnych,  
  e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
* wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m2;
* obiektów budowlanych, niewymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 i 5-30 oraz w ust. 2, usytuowanych na terenach zamkniętych, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej lub ministra właściwego do spraw wewnętrznych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej.

**2.** **Obiekty takie mogą być budowane na podstawie zgłoszenia, do którego należy dołączyć przede wszystkim:**

* trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
* oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
* decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**3. Zakres**

Pozwolenia na budowę m.in. nie wymaga budowa:

* wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane,
* wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m kw. oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych i telekomunikacyjnych.

**4. Dokumenty dołączane do zgłoszenia (zgodnie z art. 30 ust. 4b ustawy – Prawo budowlane)**

Obiekty takie mogą być budowane na podstawie zgłoszenia, do którego należy dołączyć przede wszystkim:

* 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi (przeciwpożarowymi, sanitarnymi, ochrony środowiska, ochrony zabytków, itp.) oraz zaświadczeniem wydanym przez właściwą izbę samorządu zawodowego o wpisie projektanta na listę jej członków, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
* oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (przez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. W przypadku gdy prawem do nieruchomości dysponuje więcej niż jedna osoba fizyczna lub prawna wymagana jest zgoda wszystkich tych osób);
* aktualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

**5. Organ, do którego należy złożyć wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie**

Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, inwestor składa we właściwym organie administracji architektoniczno-budowlanej I instancji, którym co do zasady jest Starosta. Natomiast wojewoda jest organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych (art. 82 ust. 3 ustawy − Prawo budowlane):

* usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego,
* hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem urządzeń melioracji wodnych,
* dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu - niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek,
* usytuowanych na obszarze kolejowym,
* linii kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową, obiektami, urządzeniami, służącymi do utrzymania tej infrastruktury i transportu kolejowego oraz sieciami uzbrojenia terenu - także niezwiązanymi z użytkowaniem linii kolejowej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy  lub przebudowy linii kolejowej,
* lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
* usytuowanych na terenach zamkniętych,
* dotyczących strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, o których mowa w ustawie o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
* elektrowni wiatrowych, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
* inwestycji Krajowego Zasobu Nieruchomości.