

Pytanie klienta: **Chcę wybudować niewielki garaż na mojej działce. Czy muszę uzyskać pozwolenie na budowę?**

Przepisy regulujące kwestie związane z działalnością obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych zostały zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r, Prawo budowlane. Zgodnie z powyższą ustawą, przed rozpoczęciem robót budowlanych, co do zasady, należy uzyskać pozwolenie na budowę, tj. decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego przed rozpoczęciem robót budowlanych.

Jednakże, aby uprościć oraz przyspieszyć postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych, które nie należą do najważniejszych, największych i najbardziej skomplikowanych pod względem techniczno-budowlanym, ustawodawca, stworzył katalog prac (art. 29 p.b.), które nie wymagają wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę. Wśród tych prac znajduje się m. in. budowa wolno stojącego parterowego garażu, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki 9 art. 29 ust 1 pkt 2 p.b.)

Należy jednak pamiętać, że mimo braku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, nie można postawić tego rodzaju obiektu bez wiedzy właściwego organu architektoniczno budowlanego.

Wymóg uzyskania pozwolenia na budowę, został zastąpiony wymogiem dokonania zgłoszenia (art. 30 ust. 1 pkt 1 p.b.). **Zgłoszenie** powinno zostać złożone przed rozpoczęciem prac budowlanych oraz zawierać informacje takie jak **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** (np. akt własności, umowa dzierżawy, użyczenia), które należy złożyć pod rygorem odpowiedzialności karnej (art. 32 ust. 4 pkt 2), oraz, w zależności od potrzeb, **odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie** wymagane odrębnymi przepisami (art. art. 30 ust. 2 p.b.).

Jak już zostało wyżej wskazane, zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Natomiast właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej (w tym przypadku starosta lub prezydent miasta na prawach powiatu), może złożyć **sprzeciw**. Na złożenie sprzeciwu organ ma **21 dni**, jeśli nie został wniesiony w tym terminie to można rozpocząć roboty budowlane (art. 30 ust. 5 p.b.). Organ ten może również z urzędu, przed upływem ww. terminu wydać zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu (art. 30 ust. 5aa p.b.).

Natomiast gdyby okazało się, że zgłoszenie wymaga uzupełniania, z powodu niedostatecznej ilości załączonych dokumentów organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada **obowiązek**

uzupełnienia brakujących dokumentów we wskazanym terminie. Przekroczenie zakreślonego terminu skutkuje wniesieniem sprzeciwu. Nałożenie powyższego obowiązku powoduje przerwanie biegu terminu na wniesienie sprzeciwu, oznacza to że po uzupełnieniu dokumentów, termin 21 dni biegnie na nowo. (art. 30 ust. 5c-5d).

Odpowiadając na zadane pytanie, o ile garaż będzie obiektem budowlanym parterowym o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² to nie trzeba uzyskiwać pozwolenia na budowę. Należy jednak pamiętać, o obowiązku zgłoszeniu planowanych robót właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.