

Budynek gospodarczy bez pozwolenia?

Autor: Małgorzata Chojnicka

Data: 1 marca 2017

Ustawa z 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców wprowadziła szereg ułatwień do prawa budowlanego. Z jednej strony zredukowała niektóre obowiązki administracyjne i doprecyzowała zagadnienia, które nastęrczały wątpliwości interpretacyjnych, a z drugiej wprowadziła zapisy wspierające i usprawniające sam proces inwestycyjny.

Uzyskanie pozwolenia na budowę kojarzy się nierozzerwalnie ze **skomplikowaną procedurą administracyjną**. Zgromadzenie wszystkich dokumentów wymaga przede wszystkim czasu. Może to być nawet kilka miesięcy. Od kilku lat można zaobserwować jednak tendencję do odchodzenia od tak wygórowanych wymagań w stosunku do **budynków gospodarczych o powierzchni do 35 m²**, czyli tych stosunkowo niewielkich.

Ostatnie zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia br. i wprowadziły zwolnienia niektórych robót budowlanych nie tylko z pozwolenia na budowę, ale też z samego zgłoszenia.

Budynek gospodarczy bez pozwolenia z urzędu!

Co to oznacza dla rolników? Otóż to, że garaż lub wiatę, czy inny budynek gospodarczy do 35m² wybudują **bez pozwolenia, czyli bez wizyty w jakimkolwiek urzędzie**. Zamiast tracić czas na gromadzenie różnych dokumentów, zabiorą się za realizację inwestycji. Wprawdzie niezbyt dużej, ale **mającej istotne znaczenie w gospodarstwie**. Drogi sprzęt rolniczy nie może przecież stać pod gołym niebem!

Ostatnie zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia br. i wprowadziły zwolnienia niektórych robót budowlanych nie tylko z pozwolenia na budowę, ale też z samego zgłoszenia. Dotyczy to budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną i **uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej już działki siedliskowej**. Są to parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m oraz suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m². Dotychczas wykonanie takich robót budowlanych wymagało zgłoszenia.



Bez pozwolenia wybudujemy parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m oraz suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m². (fot. AgroFoto.pl, użytkownik: mario98)

– Wolnostojące budynki gospodarcze o powierzchni do 35m² w istniejącej zabudowie zagrodowej **nie wymagają ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia** – informuje Dariusz Kapuściński, naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa [Starostwa Powiatowego w Lipnie](#) (woj. kujawsko-pomorskie). – Zgłoszenia wymagają budynki gospodarcze i garaże o powierzchni do 35 m², ale na działkach innych niż w zabudowie zagrodowej oraz na działkach niezabudowanych, przy czym **łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać 2 na każde 500 m² powierzchni działki**. Podobnie wiaty o powierzchni do 50 m² nie wymagają ani pozwolenia na

budowę, ani zgłoszenia na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinym, natomiast na działkach niezabudowanych można wybudować wiatę na zgłoszenie o powierzchni do 35 m².



Zmiany w prawie ucieszą przede wszystkim rolników gospodarujących na małych obszarach, dla których budynki gospodarcze o powierzchni 35 m² są wystarczające. (fot. AgroFoto.pl, użytkownik: bratrolnika)

Mniej czasu na sprzeciw

Zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia budowy budynku gospodarczego może dokonać osoba, która posiada prawo do dysponowania nieruchomością. Nie trzeba być właścicielem, by zostać inwestorem. Może to być dzierżawca, jeżeli stosowne zapisy znalazły się w umowie dzierżawy.

– *Od stycznia br. zgodnie z nowelizacją ustawy o prawie budowlanym mamy **21 dni na załatwienie takowej sprawy, czyli na wyrażenie naszego sprzeciwu*** – kontynuuje Dariusz Kapuściński.
– *Jeśli tego nie zrobimy, po upływie terminu można rozpoczynać budowę. W zgłoszeniu należy wskazać rodzaj, zakres i sposób wykonania robót, termin ich rozpoczęcia oraz dołączyć mapę sytuacyjno-wysokościową ze wskazaniem miejsca usytuowania robót. **Z tego tytułu nie ma u nas żadnych opłat skarbowych.** Jeśli komuś bardzo zależy na czasie, możemy wydać mu przed upływem tego terminu zaświadczenie, że nie złożymy żadnego sprzeciwu co do powstania budynku gospodarczego.*

W zgłoszeniu należy wskazać rodzaj, zakres i sposób wykonania robót, termin ich rozpoczęcia oraz dołączyć mapę sytuacyjno-wysokościową ze wskazaniem miejsca usytuowania robót.

Dariusz Kapuściński, naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Lipnie

Skrócenie terminu na wniesienie sprzeciwu do zgłoszeń budowy z 30 do 21 dni służy przyspieszeniu rozpoczęcia procesu inwestycyjnego w zakresie inwestycji na podstawie zgłoszenia. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw w drodze decyzji. Wydanie zaświadczenia przed upływem 21 dni wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

Łatwiej zmagazynujesz zboże

Kolejna zmiana dotyczy wielkości [silosów na materiały sypkie](#) (np. mieszanki paszowe, otręby), które nie wymagają wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jakie wymogi musi spełniać taki budynek gospodarczy bez pozwolenia na budowę? **Teraz silosy mogą mieć do 30 m³ i do 7 m wysokości.** Jednak w tym przypadku rolnicy zazwyczaj budują dużo większe i muszą przejść przez całą procedurę administracyjną. Jest to uwarunkowane wielkością produkcji danego gospodarstwa.

– *Jeśli ktoś nie dopełni formalności, musi liczyć się z **koniecznością uiszczenia opłat legalizacyjnych*** – podsumowuje Dariusz Kapuściński. – *Może to być 2,5 tys. zł, a nawet 5 tys. zł. Wszystko zależy od wielkości i rodzaju przeprowadzonych robót budowlanych.*

BUDYNKI GOSPODARCZE

wymagane formalności



BEZ POZWOLENIA

te budynki wybudujesz
bez zezwolenia, musisz
jednak zgłosić je do urzędu

Budynki gospodarcze i garaże o powierzchni do 35 m², ale na działkach innych niż w zabudowie zagrodowej oraz na działkach niezabudowanych, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki.

Wiaty o powierzchni do 35 m² na działkach niezabudowanych.

Silosy na materiały sypkie (np. mieszanki paszowe, otręby) do 30 m³ i do 7 m wysokości.



BEZ ZGŁOSZENIA

te budynki wybudujesz
bez zgłoszenia

Parterowe budynki gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej już działki siedliskowej o powierzchni zabudowy do 35 m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m.

Suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m².

Wiaty o powierzchni do 50 m² na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinym.

Wymagane formalności przy poszczególnych typach budynków gospodarczych.

Z myślą o tych mniejszych

– *Zmiany w prawie budowlanym dotyczą w zasadzie mniejszych gospodarstw – stwierdza Stanisław Piątkowski, doradca z [Kujawsko-Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego](#) w Minikowie. – Powierzchnia do 35 m² w przypadku budynków gospodarczych jest zbyt mała, podobnie sytuacja wygląda z silosami do 30 m³ pojemności. **Rolnicy nastawieni na dużą produkcję nie są takimi zainteresowani. Nie mniej jednak jest to i tak duże ułatwienie dla rolników, którzy decydują się na **mniejsze budynki gospodarcze, które teraz będą powstawać bez pozwolenia.** Ograniczanie biurokracji jest zawsze dobrym trendem, bo szybciej można zabrać się za konkretne działanie, a nie skupiać się na administracyjnych formalnościach.***

Ograniczanie biurokracji jest zawsze dobrym trendem, bo szybciej można zabrać się za konkretne działania, a nie skupiać się na administracyjnych formalnościach.

Stanisław Piątkowski, doradca z KPODR

– *Wszystkie budynki gospodarcze mam o powierzchni powyżej 35m², co wynika m.in. z przepisów o [dobrostanie zwierząt](#) – mówi Mirosław Lenczkiewicz, rolnik z Makówca (gm. Chrostkowo, woj. kujawsko-pomorskie). – **Moje gospodarstwo specjalizuje się w hodowli trzody chlewnej i w tej chwili mam ok. 100 świń. Jednak budowałem 3 silosy zbożowe i dzięki temu, że wystarczy tylko zgłoszenie, wszystkie formalności załatwiłem „od ręki”.***

– *Uważam, że powinno być jak najmniej biurokracji – dzieli się swoimi refleksjami Stanisław Jagielski, przewodniczący Stowarzyszenia Sołtysów Gminy Lipno (woj. kujawsko-pomorskie). – **Jeśli ktoś buduje niewielki budynek gospodarczy na swoim gruncie i w dodatku on nikomu nie przeszkadza, to dobrze, że nie musi tego nigdzie zgłaszać, takie rzeczy powinno się załatwiać bez pozwolenia. Tak jest prościej i wygodniej.***

Na rolnikach i tak spoczywa wiele obowiązków natury administracyjnej, od których nie ma odwrotu. Dobrze, że chociaż w prawie budowlanym znalazły się ułatwienia dotyczące budynków gospodarczych do 35m². **To mała rzecz, która jednak cieszy.**

Zobacz również: [Silos: jak postawić go zgodnie z prawem?](#)