

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego opublikował interpretację dotyczącą konieczności dołączania decyzji o warunkach zabudowy do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pr. bud., 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, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Przepisy ustawy – Prawo budowlane nie nakładają na inwestora obowiązku dołączania decyzji o warunkach zabudowy do zgłoszenia budowy lub robót budowlanych, o których mowa w art. 30 pr. bud. Wyjątki w tym zakresie przewidziane są jednak w art. 30 ust. 4b pr. bud.

Zgodnie z art. 30 ust. 4b w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a pr. bud., do zgłoszenia budowy 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<sup>2</sup> oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) - dalej u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy; przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Tym samym stosując odpowiednio przepis art. 50 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p., należy stwierdzić, że nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę. Ww. ustawa przewiduje jednak pewne wyjątki (zob. art. 50 ust. 2a i art. 59 ust. 2a u.p.z.p.), które dotyczą budowy 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<sup>2</sup> oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych.

W omawianych sytuacjach w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Reasumując, wymóg ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji może dotyczyć wyłącznie sytuacji, gdy planowana inwestycja będzie realizowana w trybie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b oraz 19a pr. bud. Tym samym w przypadku zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych innych niż wymienione powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może żądać dostarczenia omawianej decyzji.