



## Przepisy prawa dotyczące budowy drewnianych domków, altan i wiat.

Poniższy tekst dotyczy możliwości budowania domków drewnianych i altan bez pozwolenia budowlanego. **Należy pamiętać, że za ostateczną interpretację zapisów ustawy odpowiada zawsze urząd właściwy do lokalizacji działki**, na której ma być budowana konstrukcja.

Ponadto w przypadku budowy konstrukcji na ROD (Rodziny Ogródkach Działkowych) właściwa interpretacja należy również do zarządu ROD. **W trakcie podejmowania decyzji o budowie konstrukcji należy się bezwarunkowo skontaktować z odpowiednim organem.**

Poniższe opracowanie bazuje na oryginalnym tekście ustawy i ma charakter tylko informacyjny. Ze względu na to, że **interpretacje ustaw różnią się w urzędach**, każda budowa musi być traktowana indywidualnie. Firma "Domek na Jurze" nie ponosi odpowiedzialności za złe stosowanie przepisów prawa budowlanego wynikające ze złej interpretacji poniższego tekstu.

### 1. Budowa drewnianego domku, altany, budynku gospodarczego bez pozwolenia

Podstawa prawna:

Ustawa Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami )

*Pełny i aktualny tekst ustawy można pobrać tutaj:*

<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940890414>

W znowelizowanej na początku 2015 roku ustawie Prawo budowlane złagodzeniu ulega wiele zapisów, między innymi dając możliwość budowy bez pozwolenia konstrukcji wycieczkowych o zabudowie **do maksymalnie 35 m<sup>2</sup>**. Powierzchnia zabudowy jest obszarem na działce zajmowanym przez wykończony budynek, obliczanym po obrysie zewnętrznym ścian budynku wyłączając schody zewnętrzne, tarasy i podjazdy. Dla inwestorów planujących postawić konstrukcje drewnianą najważniejsze zmiany występują w artykule 29 ustęp pierwszy, gdzie oprócz pojęcia altan, garaży i oranżerii wprowadzono osobne zapisy dla wolno stojących **parterowych budynków wycieczkowych** czy wiat. Po nowelizacji ustawy inwestor może bez pozwolenia wybudować **parterowy** budynek gospodarczy tzn. altanę, garaż, ganek czy ogród zimowy maksymalnie do 35 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, przy maksymalnie dwóch takich budynkach na każde 500 m<sup>2</sup> działki. Przy czym należy pamiętać, że budynki parterowe mogą mieć poddasze użytkowe.

Z kolei punkt 2a tego samego ustępu jest istotny dla inwestorów chcących wybudować drewniany domek letniskowy. **Wymogiem ustawy, domek powinien być parterowy oraz nie przekraczać powierzchni zabudowy 35 m<sup>2</sup>**. Maksymalną ilość tego rodzaju zabudowań to jedno na każde 500 m<sup>2</sup>. Punkt 2c precyzuje wymogi dla wiat, które nie mogą przekroczyć powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>. Maksymalna ilość wiat do wybudowania na każde 1000 m<sup>2</sup> bez pozwolenia wynosi dwie.

Można zauważyć, że przepisy w żaden sposób nie precyzują rodzaju fundamentu, na jakim powinien być budynek bez zezwolenia. Zgodnie z rodzajami fundamentów wymienionymi w artykule dotyczącym montażu, fundamentem może być wylewana płyta fundamentowa, zwykły fundament, kostka brukowa lub bloczki betonowe. Istotne jest również to, że przepisy dotyczące trwałego połączenia z gruntem nie obowiązują więc konstrukcja może być przymocowana do podłoża.

## **2. Wymagane formalności dotyczące domków, budynków gospodarczych i altan**

Budowa każdej wymienionej wcześniej konstrukcji na działce prywatnej wymaga zgłoszenia do Starostwa Powiatowego lub Urzędu Miasta. Takiego zgłoszenia należy dokonać minimalnie 30 dni przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych. Starosta lub Prezydent Miasta ma 30 dni na zgłoszenie sprzeciwu do budowy, jeżeli tego nie zrobi udzielana jest tzw. milcząca zgoda i po upływie tego terminu możemy rozpocząć budowę. Od momentu wyrażenia zgody, na rozpoczęcie budowy mamy dwa lata. Po upływie tego czasu, jeżeli budowa nie została rozpoczęta należy ponownie wykonać zgłoszenie.

Do wypełnienia formularza należy przygotować informacje o:

- 1) Rodzaju, zakresie i sposobie wykonania prac przewidzianych do realizacji robót budowlanych,
- 2) Termin rozpoczęcia prac budowlanych,
- 3) Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością,
- 4) W zależności od potrzeb: szkice lub rysunki dotyczące inwestycji, które nie muszą być przygotowane przez osobę z uprawnieniami.

W przypadku budowy konstrukcji na Rodzinnych Ogrodach Działkowych, budowy nie musimy zgłaszać do urzędów, ale zgłaszamy ją do Zarządu ROD.



Jurajske Centrum Budownictwa Jednorodzinnego  
*„Domek na Jurze”*  
42-200 Częstochowa, ul. Goszczyńskiego 1  
Tel. 34/361 52 63, kom. 693 564 065,  
info@domeknajurze.pl www.domeknajurze.pl