

Pozwolenie na budowę

Rozpoczęcie budowy bez uzyskania pozwolenia jest karane nakazem rozbiórki domu.

Jakie uzgodnienia są potrzebne przed pozwoleniem na budowę?

W większości przypadków gromadzenie potrzebnych dokumentów należy rozpocząć od uzyskania **wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, a jeśli takiego nie ma, to od pozyskania **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (działki)**. Oba dokumenty są wydawane przez wydziały architektury urzędów miast, gmin lub dzielnic. Zawarte w nich informacje mogą szczegółowo określać wymagania dotyczące wyglądu domu, dachu, kąta nachylenia połaci, wysokości budynku, a nawet materiałów wykończeniowych i wielkości terenów zielonych.

Następnym krokiem jest zlecenie uprawnionemu geodecie uzyskania **aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej**, przeznaczonej do celów projektowych (w skali 1:500). Dzięki temu możliwe będzie dokładniejsze oszacowanie kosztów przyszłej budowy (robót ziemnych, długości przyłączy instalacyjnych itp.). Kolejnymi załącznikami są **warunki techniczne dostawy mediów**, np. wody i odbioru ścieków (uzgodnione z okręgowym lub miejskim zakładem wodociągów i kanalizacji), energii elektrycznej (z dzielnicowym, okręgowym lub miejskim zakładem energetycznym) oraz gazu (z dzielnicowym, okręgowym lub miejskim zakładem gazowniczym). W razie braku możliwości przyłączenia budynku do którejś z sieci, trzeba będzie przedstawić rozwiązanie alternatywne (w przypadku np. kanalizacji – projekt szamba lub przydomowej oczyszczalni ścieków).

Trzeba także uzyskać **wyciąg z mapy ewidencyjnej gruntów**. Zazwyczaj jest to mapa w skali 1:1000 wydawana przez Wydział Geodezji i Ewidencji Gruntów urzędu gminnego, dzielnicowego lub miejskiego. Gdy na działce są skomplikowane warunki terenowe lub gruntowo-wodne, niezbędna może okazać się ekspertyza (opinia) geologiczna, ewentualnie tylko oświadczenie projektanta o geotechnicznych warunkach posadowienia budynku.

Jakie czekają nas opłaty?

Podania i załączniki do podań, czynności urzędowe, zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego są zwolnione z opłat skarbowych. Określa to ustawa o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. nr 253 z 2004, poz. 2532). Nie znaczy to jednak, że podczas zała-

twiania spraw urzędowych nie ponieśliśmy żadnych kosztów. Na niektóre czynności i wnioski (np. wniosek i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyrys z tego planu itd.) obowiązują tzw. opłaty administracyjne, których wysokość jest ustalana w poszczególnych powiatach.

Co musi zawierać projekt budowlany, żeby uzyskać pozwolenie na jego realizację?

W skład projektu budowlanego wchodzi projekt domu i działki.

Projekt architektoniczno-budowlany. Projekt typowy nie jest projektem budowlanym. Trzeba go zaadaptować (opłacając autora projektu typowego albo innego architekta) do konkretnej działki – lokalnych warunków terenowych i gruntowo-wodnych oraz wytycznych zawartych w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli zamawiamy projekt indywidualny, spada z nas załatwianie dodatkowych formalności, ponieważ jego autor ma obowiązek uzyskać wymagane uzgodnienia, dokumenty i ekspertyzy. W projekcie architektoniczno-budowlanym musi być określona charakterystyka energetyczna, ekologiczna i rozwiązania techniczno-materiałowe.

Projekt zagospodarowania działki to nic innego, jak naniesiony na aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową zarys projektowanych (i istniejących) obiektów: budynku, szamba, śmietnika, dojazdów, ogrodzenia a także przebieg sieci uzbrojenia terenu. Integralną częścią projektu są opisy i rysunki przyłączy – np. wodociągowego, elektrycznego, gazowego, kanalizacyjnego. W zależności od warunków zabudowy może być dodatkowo wymagany projekt ogrodzenia lub wjazdu na działkę (np. jeżeli znajduje się tam rów melioracyjny).

Wszystkie projekty muszą być wykonane przez osoby mające odpowiednie uprawnienia. Architekt (projektant) powinien legitymować się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do Izby Architektów RP. Dodatkowo wymagane jest oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Niezbędne jest też uzgodnienie projektów przyłączy w odpowiednich zakładach (wodociągów i kanalizacji, energetycznym, gazowniczym), a projektu budowlanego w zakładzie uzgodnień dokumentacji projektowej.

W przypadku, gdy działka znajduje się na gruncie klasy od I do III, konieczne jest uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej.

W jakim terminie pozwolenie na budowę?

Na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę urzędy mają 65 dni od daty złożenia wniosku. Do tego terminu nie wlicza się okresów zawieszenia postępowania oraz opóźnień z winy inwestora albo z przyczyn niezależnych od urzędu. Oznacza to, że w przypadku np. wpływnia dwołań składanych przez sąsiadów, postępowanie może się wydłużyć. Pozwolenie na budowę wydawane jest na formularzu urzędowym. Dokument staje się prawomocny, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania od decyzji w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania. Gdy np. sąsiedzi takie odwołanie wniosą, a urząd je przyjmie, z rozpoczęciem budowy trzeba poczekać, aż sprawa zostanie rozpatrzona powtórnie. Pozwolenie na budowę jest ważne 2 lata. Oznacza to, że w tym terminie należy rozpocząć prace i nie wolno ich przerwać na dłużej niż 2 lata. Gdy pozwolenie wygaśnie lub przerwa była za długa, trzeba się starać o nowe lub o pozwolenie na wznowienie robót.

Co można zmienić w projekcie?

Praktycznie każdy projekt katalogowy wymaga zmian. Bez pisemnej zgody jego autora można:

- wykonać lustrzane odbicie projektu;
- zamienić materiały i elementy konstrukcyjne (stropy, ściany), pod warunkiem zachowania nie gorszych właściwości technicznych;
- nieznacznie zmienić usytuowanie wewnętrznych elementów niekonstrukcyjnych (drzwi, ścianek działowych);
- zmienić rodzaj pokrycia dachowego, pod warunkiem zachowania zaprojektowanych spadków i nieprzekroczenia pierwotnego ciężaru;
- zmienić elementy wystroju zewnętrznego.

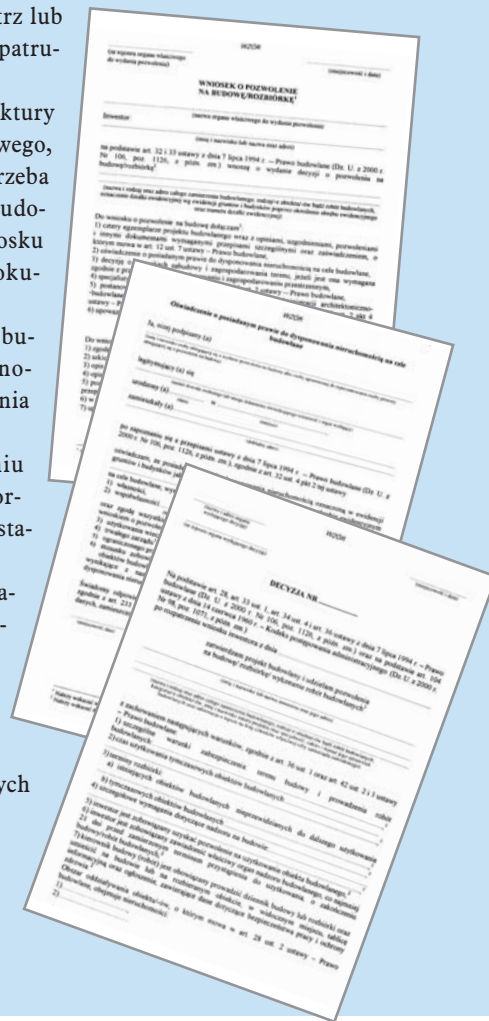
Większe ingerencje (np. podpiwniczenie budynku, adaptacja poddasza na mieszkalne) są możliwe, ale konieczne jest wówczas przeprojektowanie domu i pisemna zgoda autora projektu. Usługa ta jest płatna.

Gdzie składamy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę?

Pozwolenie na budowę, użytkowanie lub rozbiórkę wydaje starosta powiatowy. Może on przekazać gminom uprawnienie do wydawania tych pozwoleń. Wówczas decyzję wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Odwołania rozpatruje wojewoda.

W tym celu, w wydziale architektury bądź urbanistyki urzędu powiatowego, gminnego lub dzielnicowego, trzeba złożyć wniosek o pozwolenie na budowę (formularz urzędowy). Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego (architektoniczno-budowlanego i zagospodarowania działki);
- oświadczenie o dysponowaniu prawem do nieruchomości (formularz urzędowy dostępny w starostwach powiatowych);
- wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania terenu lub decyzję o warunkach zabudowy;
- wszystkie zgromadzone uzgodnienia, opinie, zaświadczenia i pozwolenia (np. w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną – pozwolenie Konserwatora Zabytków).



Co można budować bez pozwolenia?

Niektóre obiekty nie wymagają pozwolenia na budowę. Wystarczy je zgłosić w odpowiednim urzędzie (tym samym, który wydaje pozwolenia). Jeśli w ciągu 30 dni nie zgłosi on sprzeciwu, można zgodnie z prawem rozpocząć prace.

Do obiektów tych należą: wiaty i altany do 25 m², pochylnie dla osób niepełnosprawnych, przydomowe baseny i oczka wodne do 30 m², indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę, instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³ (przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w domach jednorodzinnych). Ponadto wszystkie przyłącza elektroenergetyczne, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne, tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce – ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy (podanego w zgłoszeniu), barakowozy i inne obiekty czasowo użytkowane w trakcie robót budowlanych.

Uwaga! Jeżeli obiekty małej architektury umieściliśmy na projekcie zagospodarowania działki, nie musimy nawet zgłaszać rozpoczęcia ich budowy.