

# Paragrafy góra

W Sejmie – co prawda – toczą się „boje” o to, abyśmy nie musieli otrzymywać zgody na budowę – a jedynie składali zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych. Jednak póki co obowiązują dotychczasowe przepisy, na mocy których wznoszenie domu oraz związanych z nim obiektów i urządzeń możliwe jest tylko na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Trzeba tego przestrzegać, ponieważ rozpoczęcie robót przed terminem uprawomocnienia się decyzji jest traktowane jako samowola budowlana (w skrajnych przypadkach karana przymusową rozbiórką obiektu).

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

Projektanci mają obowiązek uzyskać wymagane uzgodnienia, dokumenty i ekspertyzy na opracowywany przez siebie projekt. Choćby z tego powodu opłaca się zamówić droższy projekt indywidualny, niż borykać się z problemami związanymi z adaptacją projektu typowego i załatwianiem pozostałych formalności.

W przypadku projektu gotowego, dokumentacja katalogowa, czyli architektoniczno-budowlana, nie jest jeszcze projektem budowlanym. Może się nim stać dopiero w wyniku zlecenia jej adaptacji, czyli dostosowania do lokalnych warunków terenowych i gruntowo-wodnych, wytycznych zawartych w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sugestii inwestora.

W skład projektu budowlanego wchodzi jeszcze projekt zagospodarowania terenu, czyli działki. To nic innego, jak naniesiony na aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową, zarys projektowanych 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.

Wszystkie projekty muszą być wykonane przez osoby mające odpowiednie uprawnienia budowlane. 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.

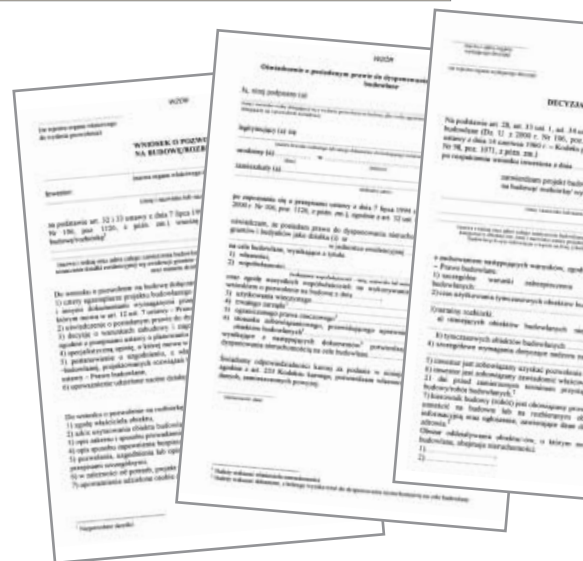
## Co można zmienić w projekcie katalogowym?

Bez pisemnej zgody autora dokumentacji katalogowej możliwe są raczej niewielkie zmiany polegające na:

- › wykonaniu lustrzanego odbicia projektu;
- › zamianie materiałów i elementów konstrukcyjnych (stropów, ścian), pod warunkiem zachowania nie gorszych właściwości technicznych;
- › drobnych zmianach usytuowania wewnętrznych elementów niekonstrukcyjnych (drzwi, ścianek działowych);

- › zmianie rodzaju pokrycia dachowego, pod warunkiem zachowania zaprojektowanych spadków i nieprzekroczenia pierwotnego ciężaru;
- › niewielkiej zmianie elementów wystroju zewnętrznego.

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



## Jakie opłaty trzeba będzie wnieść w trakcie kompletowania dokumentów i na samo pozwolenie?

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

## Jakie uzgodnienia są potrzebne przed pozwoleniem na budowę?

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 wykonania 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 wypis i wyrys 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.

## W jakim terminie powinno zostać nam wydane pozwolenie na budowę?

Na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę urzędy mają 65 dni od daty złożenia wniosku. W tym czasie jest sprawdzana kompletność naszego wniosku, zgodność projektu z wydanymi wytycznymi oraz przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania, zachowania odpowiednich warunków higienicznych i ochrony interesów osób trzecich.

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. wpływania kolejnych odwołań składanych przez sąsiadów, postępowanie może się wydłużyć.

Pozwolenie na budowę wydawane jest na formularzu urzędowym. Dokument staje się prawomocny, gdy żadna ze stron nie wnieśli odwołania od decyzji w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania. Gdy np. sąsiedzi takie odwołanie wniosą, to budowę będzie można rozpocząć dopiero po uprawomocnieniu się decyzji wyższej instancji (jeśli zaskarżone pozwolenie na budowę zostanie utrzymane w mocy). Pozwolenie na budowę jest ważne 2 lata. Oznacza to, że w tym terminie należy budowę rozpocząć, ale niekoniecznie zakończyć, nie wolno także przerwać robót na dłużej niż 2 lata. Gdy pozwolenie wygaśnie lub przerwa była za długa, trzeba się starać o nowe lub o pozwolenie na wznowienie robót.

## 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 decyzje wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Odwołania od tych decyzji rozpatruje wojewoda. W tym celu, we właściwym urzędzie, w wydziale architektury bądź urbanistyki (urzędu powiatowego, gminnego lub dzielnicowego), trzeba złożyć **wniosek o pozwolenie na budowę** (formularz urzędowy). Do wniosku należy dołączyć wymienione niżej dokumenty:

- ▶ **projekt budowlany** – składa się w 4 egzemplarzach (musi być zgodny z rozporządzeniami ministra infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

z 03.06.2003 r. oraz w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12.04.2004 r.). Do projektu muszą być dołączone wszystkie zgromadzone uzgodnienia, opinie, pozwolenia i zaświadczenia;

- ▶ **oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane** (formularz urzędowy dostępny w starostwach powiatowych);
- ▶ **decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** – jeśli jest wymagana (zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym);
- ▶ w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną **zezwolenie Konserwatora Zabytków** – o ile jest to wymagane.

