

# Bez pozwolenia ani rusz

## Jakie dokumenty należy skompletować przed pozwoleniem na budowę?

Gromadzenie potrzebnych dokumentów należy rozpocząć w wydziale architektury urzędu miasta, gminy lub dzielnicy. Tam uzyskamy **wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, a jeśli takiego nie ma – **decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (działki)**. Dokumenty te mogą zawierać szczegółowe informacje i wymagania dotyczące wyglądu domu, dachu, kąta nachylenia połaci, wysokości budynku, a nawet materiałów wykończeniowych i wielkości terenów zielonych.

Następnie zleca się uprawnionemu geodecie wykonanie **aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej**, przeznaczonej do celów projektowych (w skali 1:500). Pomoże to w dokładniejszym określeniu kosztów przyszłej budowy (robót ziemnych, długości przyłączy instalacyjnych itp.). Należy również dołączyć **warunki techniczne dostawy mediów**:

- wody i odbioru ścieków (uzgodnione z okręgowym lub miejskim zakładem wodociągów i kanalizacji),
- energii elektrycznej (uzgodnione z dzielnicowym, okręgowym lub miejskim zakładem energetycznym),
- gazu (uzgodnione 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).

W Wydziale Geodezji i Ewidencji Gruntów urzędu gminnego, dzielnicowego lub miejskiego trzeba uzyskać **wyciąg z mapy ewidencyjnej gruntów** – zazwyczaj jest to mapa w skali 1:1000.

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 elementy projektu są konieczne do uzyskania pozwolenia na budowę?

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

Projekt gotowy, 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. Jest to zarys projektowanych obiektów: budynku, szamba, śmietnika, dojazdów, ogrodzenia, a także przebieg sieci uzbrojenia terenu naniesiony na aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową. Integralną częścią projektu są opisy i rysunki przyłączy – np. wodociągowej, elektrycznej, gazowej, kanalizacyjnej. W zależności od warunków zabudowy może być dodatkowo wymagany projekt ogrodzenia lub wjazdu na działkę.

Zarówno projekty indywidualne, jak i katalogowe muszą być wykonane przez osoby mające odpowiednie uprawnienia budowlane. Architekt (projektant) powinien legitymować się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do Izby Architektów RP. Wymagane jest również oświadczenie pro-

Według obecnie obowiązujących przepisów, wznoszenie domu oraz związanych z nim obiektów i urządzeń możliwe jest tylko na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Trzeba tego bezwzględnie przestrzegać, ponieważ rozpoczęcie robót przed terminem uprawomocnienia się decyzji jest traktowane jako samowola budowlana – karana przymusową rozbiórką obiektu lub kosztowną opłatą legalizującą.



jektanta 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. Jeśli działka znajduje się na gruncie klasy I-III, konieczne jest uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej.

## W jakim terminie wydawane jest pozwolenie na budowę?

Urzędy mają 65 dni od daty złożenia wniosku na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do tego terminu nie wlicza się okresów zawieszenia postępowania oraz opóźnień z winy inwestora albo z przyczyn niezależnych od urzędu np. gdy będą wpływać odwołania składane przez sąsiadów, postępowanie może się wydłużyć.

Pozwolenie staje się prawomocne, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania od decyzji w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania. Gdy np. urząd przyjmie odwołanie wniesione przez sąsiadów, z rozpoczęciem budowy trzeba poczekać, aż sprawa zostanie rozpatrzona powtórnie. Pozwolenie na budowę jest ważne 2 lata – w tym terminie należy rozpocząć prace i nie wolno ich przerwać na dłużej niż 2 lata. Gdy pozwolenie wygaśnie lub przerwa będzie za długa, trzeba się starać o nowe lub o pozwolenie na wznowienie robót. Pozwolenie na budowę wydawane jest na formularzu urzędowym.

## Gdzie składamy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę?

Pozwolenie na budowę, użytkowanie lub rozbiórkę wydaje starosta powiatowy lub (jeśli uprawnienie to zostało przekazane gminie) wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Odwołania rozpatruje wojewoda.

Wniosek o pozwolenie na budowę (formularz urzędowy) trzeba złożyć w wydziale architektury bądź urbanistyki urzędu powiatowego, gminnego lub dzielnicowego. 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).

## Jakie opłaty pobierane są w trakcie kompletowania dokumentów i za samo pozwolenie?

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. nr 253 z 2004, poz. 2532) podania i załączniki do podań, czynności urzędowe, zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego są zwolnione z opłat skarbowych. Jednak na niektóre czynności i wnioski (np. wniosek i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wrys z tego planu itd.) obowiązują tzw. opłaty administracyjne, których wysokość jest ustalana w poszczególnych powiatach.

## Co można zmienić w projekcie?

Aby dokonać zmian w projekcie katalogowym, potrzebna jest pisemna zgoda autora dokumentacji katalogowej. Bez tej zgody 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);

## Co można budować bez pozwolenia?

Niektóre rodzaje budynków można stawiać bez pozwolenia na budowę. Zamiar budowy należy jedynie zgłosić w urzędzie wydającym pozwolenie na budowę. Jeśli w ciągu 30 dni nie zgłosi on sprzeciwu, można zgodnie z prawem rozpocząć prace.

Do obiektów tych należą:

- wiaty i altany do 25 m<sup>2</sup>,
- pochylnie dla osób niepełnosprawnych,
- przydomowe baseny i oczka wodne do 30 m<sup>2</sup>,
- indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę,
- instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m<sup>3</sup> (przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w domach jednorodzinnych)
- 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.

Jeżeli obiekty małej architektury zostały umieszczone na projekcie zagospodarowania działki, nie trzeba nawet zgłaszać rozpoczęcia ich budowy.

Wybudowanie domku letniskowego bez stosownego zezwolenia również jest traktowane jako samowola budowlana



fol. Studio Z500

- 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 mieszkanie) są możliwe, ale konieczne jest wówczas przeprojektowanie domu i pisemna zgoda autora projektu. Usługa ta jest płatna.