

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.

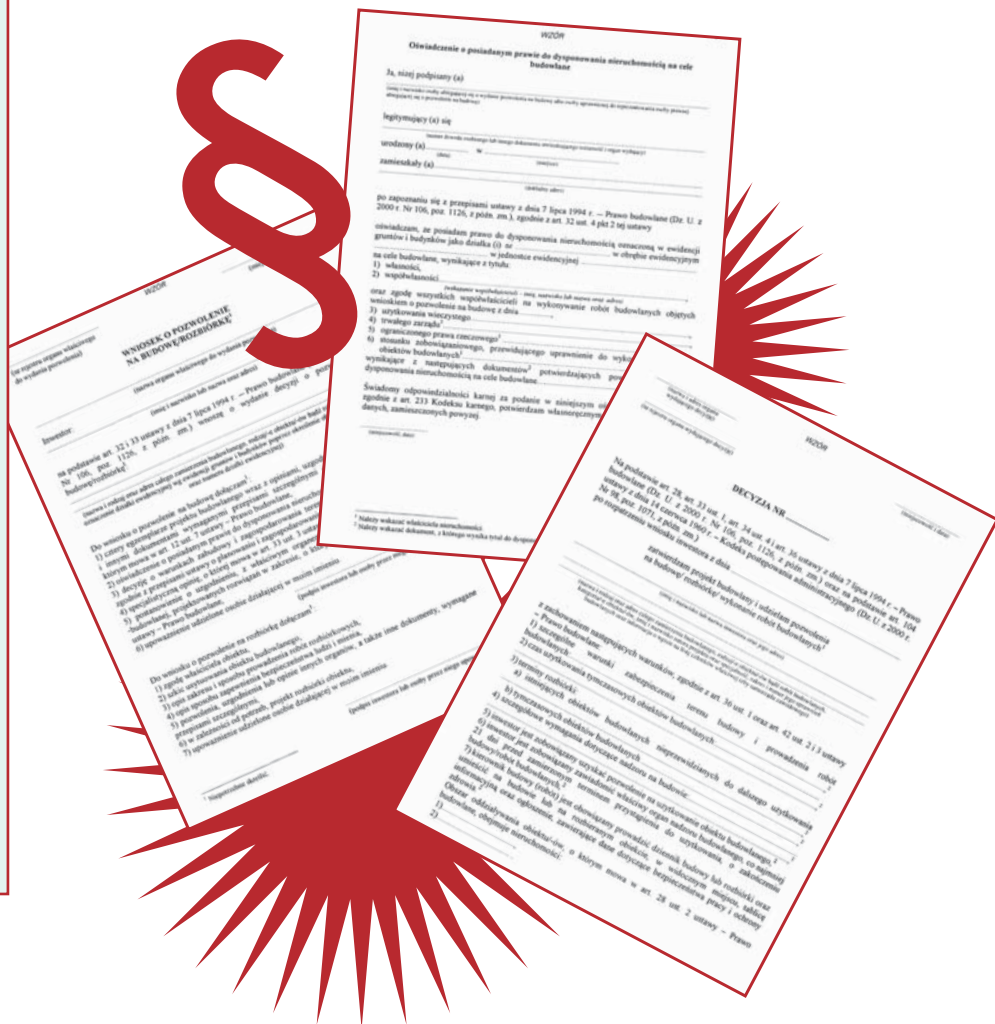
Następnie zleca się uprawnionemu geodecie wykonanie **aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej**, przeznaczonej do celów projektowych (w skali 1:500). Pomoże to w dokładniejszym określeniu kosztów przyszłej budowy (robót ziemnych, długości przyłączy instalacyjnych itp.). Należy również dołączyć **warunki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

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



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. wodociągowego, elektrycznego, gazowego, kanalizacyjnego. 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 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. 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, wyrys z tego planu itd.) obowiązują tzw. opłaty administracyjne, których wysokość jest ustalana w poszczególnych powiatach.

Co można budować bez pozwolenia?

Niektóre rodzaje budynków można stawiać bez pozwolenia na budowę. Zamiar budowy należy jedynie zgłosić w urzędzie wydającym pozwolenia 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 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)
- 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.

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);
- 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.

Prenumerata e-wydania

BD możesz czytać na monitorze swojego komputera w postaci identycznej z wydaniem papierowym!



A ponadto e-wydanie ma swoje bezcenne zalety:

- ✓ **wbudowane linki**
klikasz i jesteś na odpowiedniej stronie WWW
- ✓ **hipertekstowy spis treści i wyszukiwarka**
od razu znajdziesz to, czego szukasz
- ✓ **wygodne archiwum**
czyli poprzednie wydania pod ręką
- ✓ **multimedia**
animacje, dźwięk, wideo

Prenumerata e-wydania jest bezpłatna
– zamów na stronie www.budujemydom.pl/eprenumerata

Jakie wydatki poniesiemy przed rozpoczęciem budowy?

1. Mapa geodezyjna do celów projektowych (min. 4 egzemplarze) – geodeta ok. 600 zł.
2. Projekt zagospodarowania działki – projektant ok. 500 zł.
3. Opłata za przydział mocy – zakład energetyczny ok. 1500 zł, dotyczy przyłącza o długości nie przekraczającej limitu od 50 do 200 m, w zależności od regionu Polski. Przyłączem wodnym i gazowym zajmujemy się zwykle, gdy budowa domu jest już na etapie wykonywania instalacji (informacje na ten temat oraz koszty w 6. odcinku naszego poradnika).
4. Wytyczenia budynku – geodeta min. 500 zł.
5. Pozyskanie kierownika budowy – ok. 2000 zł.
6. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy – starostwo ok. 100 zł.