

Stronami w procesie wydawania pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie osobie, która:

- złożyła wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- złożyła oświadczenie (pod rygorem odpowiedzialności karnej) o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pozwolenie na budowę może być wydane po uprzednim:

- przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (uzgodnienie, wyrażenie zgody lub opinii powinny nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedstawienia proponowanych rozwiązań. Niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań).

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleńiami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi (przeciwpożarowymi, sanitarnymi, ochrony środowiska, ochrony zabytków, itp.), a także aktualne na dzień opracowania projektu zaświadczenie właściwej izby samorządu zawodowego potwierdzające, że autor projektu jest wpisany na listę członków danej izby;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (przez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. w przypadku gdy prawem do nieruchomości dysponuje więcej niż jedna osoba fizyczna lub prawna wymagana jest zgoda wszystkich tych osób);
- aktualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);
- wymagane w danym przypadku opinie, uzgodnienia i pozwolenia.

Wniosek o pozwolenie na budowę musi być złożony w terminie obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Od decyzji wydanej przez starostę przysługuje odwołanie do wojewody.

Jeśli inwestor spełni określone wymagania, organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę nie później niż w ciągu miesiąca, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku. w razie gdy decyzja nie zostanie wydana w ciągu 65 dni o dnia złożenia wniosku o jej wydanie, organ wyższego stopnia nałoży karę pieniężną na organ zobowiązany do wydania pozwolenia wynoszącą 500 zł za każdy dzień zwłoki.

PRZECZYTAJ WIĘCEJ

Dokumentacja projektowa

Zgodnie z przepisem prawa budowlanego decyzję o pozwoleniu na budowę właściwy organ przesyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta i organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeśli w ciągu 14 dni od momentu wydania pozwolenia na budowę nikt się od tej decyzji nie odwoła, inwestor może przystąpić do prac budowlanych. Na 7 dni przed rozpoczęciem budowy inwestor powinien powiadomić o niej starostę.

Nie można rozpocząć prac budowlanych przed wydaniem pozwolenia na budowę. w wypadku ich stwierdzenia zostaną potraktowane jako samowola budowlana, karana nakazem rozbiórki. Wprawdzie obiekt budowany zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie będzie podlegał rozbiórce, jednak właściwy organ wstrzyma budowę do momentu przedstawienia niezbędnych dokumentów, m.in. zaświadczenia właściwego organu do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. w razie ich braku zostanie nakazana rozbiórka obiektu.

Decyzja o pozwoleniu na budowę ważna jest 3 lata – wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Istnieją obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia zamiaru ich budowy, przy zachowaniu 30-dniowego terminu, w którym urząd może zgłosić ewentualny sprzeciw. w razie jego braku po upływie tego terminu można przystąpić do budowy. Obiektami należącymi do tej grupy są:

- obiekty gospodarcze parterowe, budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej;
- wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, wiaty i altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 25 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- altany i obiekty gospodarcze na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;
- przydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 30 m²;
- przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne,
- obiekty małej architektury;
- ogrodzenia;
- obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położone na terenie budowy, oraz ustawiane barakowozy używane przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- tymczasowe obiekty budowlane stanowiące wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniące jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowane na terenach przeznaczonych na ten cel;

- znaki geodezyjne, a także obiekty triangulacyjne, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
- instalacje telekomunikacyjne w obrębie budynków będących w użytkowaniu.

Zgłoszenia wymagają również roboty budowlane polegające na:

- remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- dociepleniu budynków o wysokości do 12 m;
- utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych;
- instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;
- wykonywaniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z wyjątkiem:
 - a) ziemnych stawów hodowlanych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych szczegółowych usytuowanych w granicach parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
- przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;
- budowie ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywaniu robót budowlanych polegających na instalowaniu:
 - a) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych,
- budowie obiektów małej architektury w miejscach publicznych (w zgłoszeniu należy dodatkowo przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane).

W przypadku budowy przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych inwestor ma prawo wyboru jednej z dwóch procedur:

- budować na podstawie zgłoszenia (do zgłoszenia budowy przyłączy należy dodatkowo dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane),
- budować bez zgłoszenia (w przypadku budowy bez zgłoszenia inwestor zobowiązany jest do sporządzenia planu sytuacyjnego przyłącza na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Do planu tego będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa geodezyjnego i kartograficznego, a do wykonywania przyłączy – w zależności od rodzaju przyłącza – Prawa energetycznego bądź ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków).

Zmiany w projekcie po uzyskaniu pozwolenia na budowę

Obiekt budowlany powinien powstawać zgodnie z pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym. Jeśli jednak w trakcie budowy okaże się, że w istotny sposób i z ważnych powodów zmieniła się nam koncepcja co do funkcjonalnych rozwiązań pierwotnie nieprzewidzianych w projekcie, trzeba wraz z projektantem rozważyć zakres i charakter zmian.

W zależności od ich „ciężaru gatunkowego” dzieli się je na odstępienia istotne i nieistotne. Odstępienia istotne to takie zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu, które dotyczą:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, czyli: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, szerokości, długości i liczby kondygnacji;
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne;
- zmiany planowanego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- lub wymagają uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.

Odstąpienie istotne od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Trzeba ją uzyskać przed wprowadzeniem zmian.

Odstępienia nieistotne to wszystkie niewymienione wyżej zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Nie wymagają one uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, nie pociągają więc za sobą konieczności przerywania budowy i zatwierdzania ich w urzędzie. Informacje o nich w formie rysunku i opisu wskazującego na rodzaj zmiany powinny jednak znaleźć się w projekcie budowlanym. Umieszcza je w nim projektant.

W razie wprowadzenia zmian istotnych bez uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę narazimy się na rozmaite konsekwencje. w przypadku przeprowadzenia kontroli przez nadzór budowlany i wykrycia zmian wyda on postanowienie o wstrzymaniu budowy. Na takie postanowienie w ciągu 7 dni od dnia jego otrzymania można wnieść zażalenie. Postanowienie traci moc, jeśli w ciągu dwóch miesięcy od jego wydania nie pojawi się decyzja określająca dalsze obowiązki inwestora. Oprócz przerwania budowy inspektor nadzoru budowlanego mogą ukarać inwestora mandatem karnym w wysokości do 500 zł.

W ciągu dwóch miesięcy od wstrzymania budowy inspektor nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakładającą na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia zamiennego projektu budowlanego, który będzie uwzględniał zmiany wynikające z wykonanych robót budowlanych, a także, jeśli istnieje taka potrzeba, przeprowadzenia określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych prac do stanu zgodnego z prawem budowlanym. w decyzji podany jest termin wykonania nałożonych na inwestora obowiązków. Decyzja jest również przesyłana organowi wydającemu pozwolenie na budowę. Ten po jej otrzymaniu ma obowiązek uchylić poprzednie pozwolenie na budowę. Po upływie terminu określonego w decyzji nadzór budowlany na wniosek inwestora

UWAGA

Odstąpienie istotne od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Trzeba ją uzyskać przed wprowadzeniem zmian.

sprawdza, czy nałożone obowiązki zostały wypełnione, następnie zatwierdza projekt budowlany i wydaje pozwolenie na wznowienie robót. w tej decyzji nakłada się na inwestora obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Jeśli nałożone na inwestora obowiązki nie zostaną wykonane w terminie, nadzór budowlany wydaje decyzję zakazującą dalszych robót budowlanych. Może też nakazać rozbiorę obiektu bądź jego części lub doprowadzenie obiektu do poprzedniego stanu.

Jeżeli kontrola odbywa się po zakończeniu budowy, nadzór budowlany zobowiązuje inwestora do przedłożenia projektu zamiennego, który następnie na wniosek inwestora jest zatwierdzany. Poza tym inwestor musi uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

DLACZEGO SAMODZIELNE ZAŁATWIENIE FORMALNOŚCI TRWA TAK DŁUGO

Niezwykle często samo uzyskanie warunków zabudowy potrafi trwać pół roku i dłużej, szczególnie gdy inwestor nie ma żadnego doświadczenia w załatwianiu formalności, a sytuacja jest choćby odrobinę skomplikowana.

DLACZEGO TRWA TO TAK DŁUGO?

Przede wszystkim ze względu na częste braki i błędy formalne popełniane przez inwestora, ale także mają na to wpływ liczne uzgodnienia potrzebne w trakcie procedury. Postępowanie administracyjne generalnie ma pewną bezwładność, która wydłuża niemal do maksimum każdą czynność, z czym należy się liczyć, zakładając czas konieczny na załatwienie formalności.

CZY DA SIĘ TO SKRÓCIĆ DO „ROZSĄDNEGO” TERMINU?

W większości przypadków tak. Można na przykład solidnie się przygotować od strony teoretycznej i dokumentacyjnej – w tej sprawie najrozsądniej jest porozmawiać z samym urzędnikiem, który (o ile będzie życzliwie nastawiony) określi, jakie dokumenty w tej konkretnej sytuacji będą konieczne. Może to sprawę przyspieszyć, jednak trzeba się liczyć z poświęceniem mnóstwa czasu i energii na bieganie po różnych urzędach.

Najprostszym rozwiązaniem jest przekazać sprawę w ręce fachowców, czyli osób zajmujących się adaptacją projektów gotowych i uzyskiwaniem pozwoleń na budowę. Są to głównie wyspecjalizowane biura projektowe, często też sprzedawcy projektów gotowych.

Dzięki znajomości realiów, sposobów funkcjonowania urzędów oraz wymagań wobec dokumentacji fachowiec może skrócić oczekiwanie na warunki zabudowy nawet do miesiąca, a uzyskanie pozwolenia na budowę do 3-6 miesięcy. Koszt załatwienia formalności wraz z wszelkimi koniecznymi opłatami (np. za mapy do celów projektowych, opłaty skarbowe itp.) kształtuje się zwykle na poziomie 3-4 tys. zł. Do tego należy doliczyć także koszt adaptacji projektu do warunków miejscowych.

Pozwolenie na budowę

Pozwolenie na budowę

Pozwolenie na budowę jest wydawane na podstawie wniosku i szeregu dokumentów, których gromadzeniem warto zająć się odpowiednio wcześniej. Wśród nich znajduje się mapa geodezyjna, którą można uzyskać w urzędzie geodezyjnym urzędu powiatowego, pokazująca obiekty znajdujące się na działce i w jej otoczeniu, a będąca podstawą do uzyskania decyzji



Image licensed by DepositPhotos.com/Petar Vician

o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Nie może ona jednak być wykorzystana do celów projektowych – mapa o takim przeznaczeniu, wykonana w skali 1:500, musi być zaktualizowana przez uprawnionego geodetę. Decyzja o warunkach zabudowy określa m.in. jaki budynek i przyłącza mogą być zbudowane na danym terenie, wskazuje na uzgodnienia i opinie konieczne do uzyskania pozwolenia na budowę, a także podaje okres ważności decyzji. Wydawana jest przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub przez upoważnionego urzędnika. Wniosek o wydanie decyzji składa się w urzędzie gminy. Można sporządzić go samodzielnie lub skorzystać z formularza przygotowanego przez urząd. Należy w nim określić, jaki obiekt zamierza się wznieść, podając charakterystykę zabudowy oraz dołączyć do niego dwie kserokopie mapy geodezyjnej z zaznaczeniem działki, której ma dotyczyć inwestycja. Od niekorzystnej decyzji można się odwołać w ciągu 14 dni do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Potrzebne będzie również uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów:

- energii elektrycznej w Zakładzie Energetycznym;
- wody i odbioru ścieków w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji;
- gazu w Zakładzie Gazowniczym.

Pozostałe konieczne do wypełnienia zadania to:

- wykonanie opinii geologicznej;
- uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej (dla gruntów kl. od I do III);
- uzyskanie uzgodnień w Zakładzie Uzgodnienia Dokumentacji Projektowej (ZUDP):
 - a) projektu przyłącza energii elektrycznej,
 - b) projektu przyłącza wody i kanalizacji,
 - c) projektu gazowego.

Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna wydawana przez starostę na podstawie wniosku składanego w wydziale architektury starostwa powiatowego lub urzędzie miasta na prawach powiatu.

PRZECZYTAJ WIĘCEJ

Plan miejscowy i warunki zabudowy