

W labiryncie uzgodnień

Tekst Agnieszka Szajkowska,
Alina Wróblewska

Można się w nim pogubić, jeśli zawczasu nie pozna się podstawowych przepisów prawa dotyczących procesu budowlanego i nie przygotuje listy dokumentów, które trzeba zgromadzić na wszystkich etapach inwestycji.



foto: THINKSTOCK / JEPPI



foto: Andrzej Szandorowski

TEMATY ▼

- ▶ Jak uzyskać warunki zabudowy?
- ▶ Jakich formalności wymaga budowa przyłączy?
- ▶ Z kim trzeba uzgodnić projekt domu?
- ▶ Czy trudno jest dostać pozwolenie na budowę?
- ▶ Co można zbudować bez pozwolenia?
- ▶ Gdzie można postawić garaż, a gdzie altanę?
- ▶ Jak legalnie zamieszkać w nowym domu?
- ▶ Co sprawdza nadzór budowlany?
- ▶ Co może pokrzyżować nasze plany?

Plan albo decyzja

Jaki dom można zbudować na własnej działce? Odpowiedź znajdziemy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla terenu, na którym jest położona działka. Plan uchwalają lokalne władze i każdy inwestor musi przestrzegać jego ustaleń.

W planie miejscowym znajdziemy kluczowe dla inwestycji informacje: jakie przeznaczenie terenu, jaką wielkość musi mieć działka, żeby można na niej postawić dom jednorodzinny, i jak duży dom wolno zbudować. W zależności od stopnia szczegółowości planu możemy się dowiedzieć, jaka jest

dopuszczalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, jaką wysokość i szerokość może mieć budynek, jaką musi mieć geometrię dachu (czasami ograniczenia dotyczą nawet koloru elewacji i pokrycia dachowego), jak dom może być usytuowany względem drogi, jakie wolno zastosować sposoby odprowadzania ścieków (szambo, oczyszczalnia ścieków czy wyłączenie przyłączy do sieci kanalizacyjnej). Im nowszy plan, tym z reguły bardziej szczegółowy w tym zakresie i mniejsze pole do interpretacji urzędniczej. W planie miejscowym sprawdzimy też przeznaczenie okolicznych terenów.

Zanim więc kupimy czy zamówimy projekt domu, musimy wystąpić w urzędzie gminy o wydanie wypisu i wrysłu z planu dla naszej działki (koszt to 30 zł za wypis do pięciu stron i 20 zł za każdą stronę A4 wrysłu, za oba maksymalnie 250 zł). Gmina ma miesiąc na wydanie tych dokumentów. To jednak nie wszystko – warto w urzędzie przeczytać cały tekst planu, bo tam znajdziemy istotne definicje różnych pojęć użytych w wypisie. Jeśli dla danego terenu nie ma uchwalonego planu, trzeba uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. A to jest znacznie bardziej skomplikowane. (asz)

➔ LISTA URZĘDÓW

W trakcie załatwiania formalności budowlanych czekają nas wizyty – w niektórych miejscach kilkakrotnie – w:

- urządzie gminy: w wydziałach architektury i budownictwa, geodezji, ochrony środowiska, infrastruktury (zarządzie dróg), spraw obywatelskich;
- starostwie powiatowym: w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, zespole uzgadniania dokumentacji, wydziale architektury i budownictwa;
- powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego;
- miejscowych przedsiębiorstwach zarządzających sieciami: energetyczną, gazową, wodną i kanalizacyjną. (asz)

Jak wypełnić wniosek o wydanie warunków zabudowy?

Formularz wniosku należy pobrać w miejscowym urzędzie gminy lub miasta albo z jego strony internetowej (w każdej gminie może wyglądać inaczej). Żeby go wypełnić, powinniśmy mieć już wstępną wizję domu, gdyż w formularzu trzeba określić przybliżony sposób zagospodarowania działki.

We wniosku podajemy:

- rodzaj planowanej inwestycji, na przykład: budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego albo rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego o pomieszczenia mieszkalne;
- adres działki, dla której mają być wydane warunki, oraz jej numer ewidencyjny (jeśli nie znamy numeru, możemy go uzyskać w wydziale geodezji urzędu gminy lub starostwa);
- sposób zagospodarowania terenu: czy chcemy zbudować dom wolno stojący, czy bliźniaczy na granicy z działką sąsiednią, o ilu

kondygnacjach, z jakim dachem (iluspadowym, o jakim kącie nachylenia połąci), czy będzie w nim garaż;

- przybliżone parametry inwestycji, takie jak powierzchnie: działki, zabudowy (łącznie z garażem), utwardzoną (drogi i miejsca parkingowe) i przeznaczoną pod zieleń (biologicznie czynną). Poza tym trzeba określić orientacyjną powierzchnię całkowitą i użytkową budynku oraz jego wysokość i kubaturę;
- sposób zaopatrzenia w wodę (wodociąg czy studnia), ogrzewania (gaz z sieci albo ze zbiornika, olej opałowy, ekogroszek), odprowadzania ścieków (szambo szczelne, przydomowa oczyszczalnia ścieków, kanalizacja) i unieszkodliwiania odpadów (pojemniki do okresowego opróżniania);
- przewidywane dobowe zapotrzebowanie na

media: wodę, prąd i gaz (powinno być zgodne z warunkami przyłączenia);

- dostęp do drogi publicznej – należy podać nazwę lub numer drogi, z której można wjechać na działkę.

Do wniosku dołączamy:

- dwie kopie mapy zasadniczej (w skali 1:500 lub 1:1000) obejmującej teren działki i jej otoczenie w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki (czyli części przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), ale nie mniejszej niż 50 m. Na mapach trzeba zaznaczyć kolorowym pisakiem granice działki, na której chcemy zbudować dom. Na jednej z nich zaznaczamy miejsca usytuowania budynku i innych planowanych obiektów (zgodnie z treścią wniosku). Mapę można zamówić w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (45 zł za format A3);

- w niektórych urzędach dodatkowe rysunki lub szczegółowe opisy projektowanych obiektów, a nawet wstępną koncepcję architektoniczną;
- dokumenty od gestorów sieci zaświadczające, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia. Mogą to być techniczne warunki przyłączenia albo umowy o przyłączenie gwarantujące wykonanie uzbrojenia terenu. **(asz)**

Uwaga! ➔

Wniosek o warunki zabudowy powinien być na tyle ogólny, żeby można było dopasować do niego projekt budowlany. Dane liczbowe najlepiej jest podawać lekko na wyrost albo „od-do” (na przykład powierzchnia użytkowa od 150 do 200 m², kąt nachylenia połąci dachowej od 20 do 40°).

➔ DOSTANIESZ DECYZJĘ POD WARUNKIEM

Decyzja o warunkach zabudowy może być wydana tylko wówczas, **jeśli są spełnione łącznie następujące wymogi:**

- co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej co nasza jest zabudowana w taki sposób, że na tej podstawie można wyznaczyć parametry nowej zabudowy. Ten wymóg nazywany jest dobrym sąsiedztwem. Nie dotyczy on zabudowy zagrodowej, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię takiego gospodarstwa w danej gminie;
- działka ma dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub przez

prywatną drogę dojazdową albo służebność drogową);

- teren jest wystarczająco uzbrojony lub planuje się uzbrojenie;
- działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo zgodę taką wydano przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc (chodzi o działki oznaczone w ewidencji jako budowlane albo rolne, które według starych planów były przeznaczone pod zabudowę);
- decyzja jest zgodna z odrębnymi przepisami dotyczącymi między innymi ochrony środowiska lub zabytków. **(asz)**

W mieście i na wsi

fol. Andrzej T. Papliński



fol. Andrzej T. Papliński



Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki położonej w granicach miasta nie powinno być problemem, jeśli tylko są spełnione wszystkie wymagania ustawowe co do sąsiedztwa, uzbrojenia i dostępu do drogi.

Znacznie trudniej otrzymać warunki zabudowy dla działki rolnej poza miastem. Jeżeli gleba jest urodzajna (klasa od I do III), warunki zabudowy mogą być wydawane tylko rolnikom (dla planowanej zabudowy gospodarstwa rolnego o powierzchni przynajmniej 1 ha). W przypadku ziemi słabej (od IV do VI klasy) dopuszcza się zmianę przeznaczenia działki – z rolnej na budowlaną – w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Czego dowiemy się z decyzji?

Przed wszystkim tego, czy inwestycja jest w ogóle w danym miejscu dopuszczalna. Jeśli tak, to po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej najbliższego sąsiedztwa urząd wyznaczy dla naszej działki:

- **linię zabudowy** – jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich (w razie jej niezgodności z przepisami czy uskoków wyznaczy ją raczej w dalszej odległości od drogi);
- **dopuszczalną powierzchnię zabudowy** – jako średnią wielkość tego wskaźnika w danym obszarze;
- **szerokość elewacji frontowej** planowanego budynku – na podstawie średniej szerokości elewacji na

działkach w danym obszarze, z tolerancją do 20%;

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**, jej gzymsu lub atyki – jako przedłużenie krawędzi istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, a w razie różnych wysokości – jako ich średnią (przy czym wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- **geometrię dachu**, czyli kąty nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Z decyzji dowiemy się też, **czy możemy wybudować szambo**, czy też musimy czekać, aż gmina dociągnie sieć kanalizacyjną, bo innego sposobu odprowadzania ścieków nie dopuszcza.

W decyzji może być nałożony na inwestora obowiązek wykonania ekspertyz, opinii lub uzgodnień, które będzie trzeba dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę. Dotyczy to głównie inwestycji planowanych na terenach rolnych (wymóg uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej), górniczych lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (badanie gruntu, warunki geologiczno-górnicze) lub podlegających ochronie konserwatorskiej.

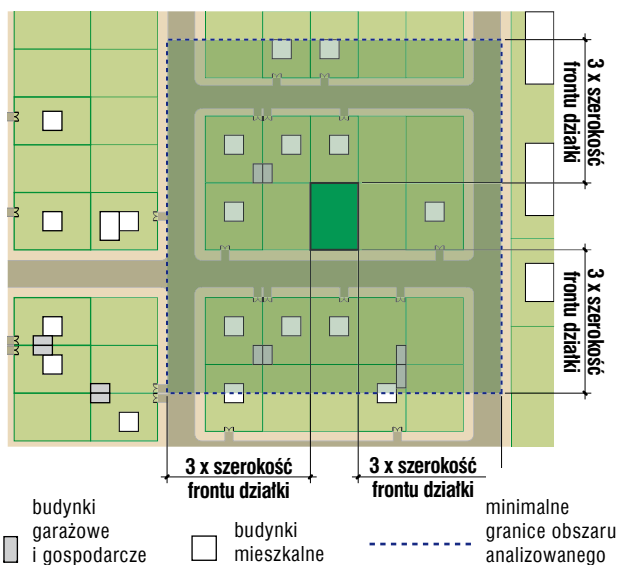
Projekt budynku musi być dostosowany do wymogów decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli dom będzie zaprojektowany inaczej, nie dostaniemy pozwolenia. **(asz)**

Uwaga!

Jeżeli już po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy inwestor zdecydował się na zagospodarowanie działki w inny sposób, będzie musiał wystąpić o zmianę tej decyzji. Niestety, postępowanie w tej sprawie może trwać równie długo jak ustalanie pierwotnych warunków zabudowy, gdyż wymaga ponownego przeprowadzenia analizy urbanistycznej i uzgodnienia decyzji z innymi organami.

Obszar dobrego sąsiedztwa

Zabudowa działki powinna być zgodna z zabudową sąsiednią w zakresie sposobu użytkowania, gabarytów, formy architektonicznej, usytuowania i intensywności wykorzystania terenu. Działkami sąsiednimi są wszystkie działki w obrębie analizowanego obszaru, a nie tylko te, z którymi nasza graniczy. Wyznaczenie tego obszaru ma dla inwestycji kluczowe znaczenie, tymczasem przepisy regulują jedynie jego minimalną powierzchnię (patrz rys.). Urzędnicy mają więc sporą dowolność przy wydawaniu decyzji, bo mogą przyjąć znacznie większy analizowany obszar.



Nie tylko, gdy budujemy

Zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.* decyzja o warunkach zabudowy jest wymagana, gdy na obszarze, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zechcemy:

- wybudować, rozbudować lub przebudować dom albo inny obiekt wymagający pozwolenia na budowę (na przykład garaż);
- zmienić sposób użytkowania

objektu budowlanego lub jego części (na przykład zaadaptować budynek gospodarczy na cele mieszkalne albo odwrotnie – mieszkalny na gospodarczy). Ustalenia warunków zabudowy nie wymagają robót budowlanych, na które nie trzeba mieć pozwolenia (na przykład remont) – ale pod warunkiem że nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego ani nie zmieniają jego formy architektonicznej. **(asz)**

→ CZAS I PIENIĄDZE

Decyzja o warunkach zabudowy powinna zapaść najpóźniej **w ciągu dwóch miesięcy** od złożenia kompletnego wniosku, ale do tego czasu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach na uzyskanie opinii innych organów i przerw spowodowanych na przykład koniecznością uzupełnienia wniosku. W praktyce Decyzję otrzymują wszystkie

strony postępowania, w tym zwykle sąsiedzi. Mogą się od niej odwołać w ciągu 14 dni od otrzymania. **Oplata skarbową za wydanie decyzji wynosi 107 zł.** Za przeniesienie wydanej decyzji na inną osobę (na przykład ze sprzedającego na nabywcę działki) zapłacimy 56 zł. Decyzje w sprawach budownictwa mieszkaniowego są jednak zwolnione z tej daniny. **(asz)**

Jak przyłączyć się do sieci elektrycznej i gazowej?

Przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowej reguluje *ustawa Prawo energetyczne*. Zgodnie z jej przepisami rejonowy zakład nie może odmówić przyłączenia, jeśli jest ono możliwe z technicznego i ekonomicznego punktu widzenia. Kolejność załatwiania formalności przyłączeniowych jest następująca:

1. W biurze obsługi klienta dla naszego rejonu składamy wniosek o określenie warunków przyłączenia do sieci.
2. Zakład sieciowy ma obowiązek wydać warunki w ciągu 21 (dla gazu) albo 30 dni (dla prądu).
3. Wraz z warunkami otrzymujemy projekt umowy przyłączeniowej, w której zostaną określone między innymi termin realizacji przyłącza i opłata za nie.
4. Podpisujemy umowę i wnosimy opłatę (czasami w dwóch ratach, drugą po wykonaniu przyłącza).
5. Przedsiębiorstwo zajmuje się budową przyłącza (w tym pracami projektowymi i wszelkimi formalnościami).
6. Naszym zadaniem jest przygotowanie jest z warunkami przyłączenia miejsca do zainstalowania przez zakład sieciowy szafki (gazowej z kurkiem głównym i gazomierzem lub elektrycznej z licznikiem i złączem) oraz wykonanie we własnym zakresie

instalacji wewnętrznej w budynku i na terenie posesji (jeśli szafki będą w linii ogrodzenia) na podstawie uzyskanego wcześniej pozwolenia na budowę i przez uprawnione osoby.

7. Po zakończeniu robót przeprowadza się odbiory techniczne instalacji i przyłącza.
8. Podpisujemy umowę kompleksową dostarczenia (sprzedaży i dystrybucji) energii elektrycznej albo paliwa gazowego.
9. Po odblokowaniu zamontowanych urządzeń pomiarowych możemy korzystać z energii elektrycznej lub gazu.

Realizacja przyłącza może trwać od kilku miesięcy do półtora roku. Inwestor może ją czasami przyspieszyć, jeśli zgodzi się na przykład we własnym zakresie i na swój koszt przygotować dokumentację projektową. **(asz)**

Uwaga! ➔

W razie odmowy przyłączenia do sieci odbiorca może szukać pomocy u Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Wniosek o rozstrzygnięcie sporu dotyczącego odmowy zawarcia umowy o przyłączenie należy złożyć wraz z załączoną dokumentacją we właściwym terenie miejscowym oddziale URE (adres znajdziemy na stronie www.ure.gov.pl). Rozstrzygnięcie sporu ma formę decyzji administracyjnej.

WNIOSKI

Jak uzyskać warunki przyłączenia

Gazu	Prądu
<p>Wypełniamy formularz wniosku dla odbiorców z grupy B podgrupy I (na pobór paliwa w ilości nie większej niż 10 m³/h gazu ziemnego wysokometanowego).</p> <p>We wniosku podajemy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • adres nieruchomości, do której ma być dostarczany gaz; • przeznaczenie paliwa (na przykład przygotowywanie posiłków, ciepłej wody, ogrzewanie pomieszczeń); • kubaturę lub powierzchnię ogrzewanego obiektu; • przewidywane roczne zapotrzebowanie na gaz (przykładowo 2500 m³/rok – średnie zużycie gazu w domu do 200 m³ dla czterech osób) oraz moc przyłączeniową (przykładowo 4 m³/h wystarczy, jeśli planujemy zainstalowanie kuchenki gazowej i kotła jednofunkcyjnego o mocy 20 kW); • wyszczególnienie urządzeń, które będą podłączone do instalacji (kuchnia, kocioł), z podaniem ich mocy; • preferowany termin zawarcia umowy o przyłączenie i rozpoczęcia poboru paliwa gazowego. <p>Do wniosku dołączamy mapę zasadniczą w skali 1:500 lub 1:1000 z oznaczeniem: usytuowania obiektu, w którym będą używane przyłączone urządzenia, instalacji, sąsiednich obiektów oraz proponowanej lokalizacji punktu wyjścia z systemu gazowego i szafki gazowej. Konieczne jest też złożenie oświadczenia o prawie do nieruchomości i – gdy przyłączyć będzie biec przez nieruchomości sąsiednie – notarialne oświadczenia sąsiadów o ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz właściciela sieci.</p>	<p>Właściwy będzie formularz wniosku dla grupy V lub VI, czyli dla osób ubiegających się o docelowe lub tymczasowe przyłączenie o mocy do 40 kW. W niektórych zakładach wypełnia się wspólny wniosek (zaznacza się w nim dwie opcje: docelową i dla placu budowy), w innych dwa osobne. We wniosku podajemy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • moc przyłączeniową (ustala się ją na podstawie bilansu mocy dla instalacji elektrycznej w budowanym domu, najlepiej z pomocą elektryka. W domach jednorodzinnych to najczęściej 15-20 kW w układzie trójfazowym); • przewidywane roczne zużycie energii (nie zawsze trzeba je podawać). Można je policzyć, mnożąc moc przyłączeniową przez liczbę dni w roku i średni czas użytkowania urządzeń elektrycznych w domu (w domu z kuchnią elektryczną i ogrzewaniem innym rodzajem energii wyniesie około 5000 kWh); • rodzaj przyłącza (napowietrzne czy kablowe); • wymagany układ pomiarowy (jedno- czy trójfazowy, jedno- czy dwustrefowy); • przewidywany termin poboru energii. <p>Do wniosku dołączamy tytuł prawny do nieruchomości (wypis z księgi wieczystej, akt notarialny) i plan zabudowy na mapie zasadniczej z zaznaczoną działką, budynkiem oraz wstępną lokalizacją elementów przyłącza (złącza kablowego i szafki pomiarowej dla przyłączy kablowych, haka na budynku dla napowietrznych). Jeśli nie zaznaczymy lokalizacji, narzuci ją zakład sieciowy.</p>

Przepisy prawa nie wskazują, jak długo są ważne warunki przyłączenia. Jeśli termin ten zostanie określony przez zakład energetyczny czy gazowy (z reguły dwa lata, rok dla przyłącza tymczasowego) – w tym czasie trzeba podpisać umowę o przyłączenie.

Wyjścia awaryjne



⬆️ **Gdy w okolicy nie ma sieci gazowej albo koszt przyłączenia byłby bardzo wysoki ze względu na odległość, alternatywnym rozwiązaniem może być zbiornik na gaz płynny lub olej opałowy. Można też wybrać inny sposób ogrzewania domu: prądem, węglem albo pompą ciepła**

⬆️ **Jeśli w pobliżu działki nie ma sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, trzeba sprawdzić w planie miejscowym albo decyzji o warunkach zabudowy, czy gmina zezwoli na wykopanie studni lub wybudowanie szamba bądź przydomowej oczyszczalni ścieków**

www.dako.eu



OKNA



DRZWI

BRAMY GARAŻOWE



ROLETY



FABRYKA OKIEN DAKO

OKNA < PVC | DREWNO | ALUMINIUM | STAL > DRZWI



BRAMY | ROLETY



WARUNKI TYLKO DLA WŁAŚCICIELA

Co zrobić, jeśli nie kupiliśmy jeszcze działki i nie mamy do niej żadnych praw, a chcemy wiedzieć, czy można ją uzbroić, i uzyskać dla niej warunki zabudowy? Możemy wówczas złożyć **zapytanie o możliwość przyłączenia**

do sieci (odpowiednio gazowej lub elektrycznej). Trzeba do niego załączyć mapę z zaznaczonym miejscem odbioru energii elektrycznej/paliwa gazowego. Po nabyciu działki trzeba będzie wystąpić o warunki przyłączenia. (asz)

Koszty przyłączenia

Prądu i gazu.

Jeśli działka leży w obszarze, dla którego gmina opracowała założenia do planu zaopatrzenia w energię, zakład pobierze za przyłącze zryczałtowaną opłatę (określoną w taryfie danego przedsiębiorstwa):

- **dla przyłączy elektrycznych** zależy ona od mocy przyłączeniowej oraz długości przyłącza i jego rodzaju. Za napowietrzne zapłacimy około **130 zł/kW** przydzielonej mocy, a za kablowe – **160 zł/kW**. Jeśli przyłącze ma ponad 200 m długości, trzeba zapłacić około **45 zł** za każdy dodatkowy metr. Opłata ta obejmuje całość prac związanych z budową przyłącza, w tym prace projektowe, kupno i montaż złącza, licznika, bezpieczników przedlicznikowych i ich obudowy (oddzielne szafki złączowa i pomiarowa lub szafka zintegrowana). Za przyłącze tymczasowe polegające na podłączeniu do istniejącej sieci opłata wynosi około **9 zł/kW**;
- **dla przyłączy gazowych** średnia stawka opłaty

wynosi około **1750 zł** za odcinek o długości do 15 m plus **73 zł** za każdy dodatkowy metr. W przeciwieństwie do przyłączy elektrycznych nie obejmuje kosztu zakupu i montażu szafek na gazomierz i kurek główny (odbiorca musi je sfinansować sam).

Jeśli budowa przyłącza jest nieopłacalna dla zakładu (na przykład dom będzie znacznie oddalony od sieci i innych zabudowań), może w drodze umowy ustalić inną – wyższą niż w taryfie – opłatę za przyłączenie.

Wody i kanalizacji.

Inwestorzy ponoszą pełne koszty budowy przyłączy wodnych i kanalizacyjnych (płacą za warunki przyłączenia, za projekty, wszelkie uzgodnienia, za wykonanie przyłączy oraz ich odbiory i próby techniczne). Zależą one od cen rynkowych w danej miejscowości: średni koszt wybudowania przyłącza to **200-400 zł/m**, a wykonania projektu **500-1000 zł**.

Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne płaci jedynie za wodomierz główny (nabycie, zainstalowanie, utrzymanie) i za tak zwaną wcinę do sieci. (asz)

Definicje przyłączy



fol. Mariusz Bykowski



fol. Wiktor Greif

↑ Przyłącze wodociągowe to odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym. Wodomierz może być założony w budynku albo w studni wodomierzowej na działce

↑ Przyłącze kanalizacyjne to odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej

Jak przyłączyć się do wodociągu i kanalizacji?

Zasady przyłączania do tych sieci reguluje *ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest zobowiązane przyłączyć nieruchomości do sieci, jeżeli są spełnione warunki określone w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków uchwalonym przez gminę. Najważniejsze dla przyszłych odbiorców są przepisy *art. 15* tej ustawy, zgodnie z którymi osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci na własny koszt zapewnia realizację przyłączy oraz studni wodomierzowej (lub pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego). Oto procedura przyłączenia:

1. Składamy w miejscowym zakładzie wodociągowym i/lub kanalizacyjnym wnioski o wydanie warunków technicznych zaopatrzenia w wodę i/lub odprowadzenia ścieków. Do wniosku dołączamy mapę zasadniczą w skali 1:500.
2. Zakład wydaje warunki w ciągu 21 dni.
3. Zamawiamy wykonanie projektów przyłączy u projektanta z odpowiednimi uprawnieniami. Projekty trzeba uzgodnić w ZUD-zie pod względem lokalizacji.
4. Składamy w zakładzie po trzy egzemplarze projektów do uzgodnienia pod względem technicznym. Trzeba do nich dołączyć dokumenty poświadczające własność terenu i ewentualnie zgody właścicieli nieruchomości

leżących na trasie przebiegu przyłączy.

5. Zakład uzgadnia projekty w ciągu 30 dni.
6. Zatrudniamy wykonawcę przyłączy i kierownika budowy. W razie potrzeby uzgadniamy z lokalnym zarządcą drogi czasowe zajęcie pasa drogowego.
7. Na kilka dni przed rozpoczęciem robót zgłaszamy je w zakładzie, dołączając dane wykonawcy i kierownika budowy, i podpisujemy z zakładem umowę o pełnienie nadzoru nad budową przyłączy.
8. Przedstawiciel zakładu przeprowadza kontrolę przyłącza przed zasypaniem i dokonuje odbioru technicznego po zakończeniu robót.
9. Zlecamy uprawnionemu geodecie wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej zrealizowanych przyłączy.
10. Zakład montuje wodomierz główny na przyłączy wodociągowym.
11. Podpisujemy umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. (asz)

Uwaga!



Budowy przyłączy nie trzeba nawet zgłaszać w starostwie powiatowym, jeśli jest ona prowadzona zgodnie z przepisami ww. ustawy i uprawniony projektant sporządził na kopii mapy zasadniczej plan sytuacyjny (z zaznaczeniem lokalizacji przyłączy). Budowa instalacji wewnętrznych wymaga pozwolenia. Dlatego ważne są definicje przyłączy.

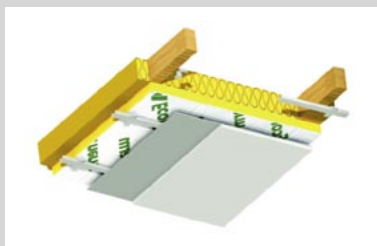
Dom ciepło przemysłany

autor: Piotr Cieślewicz

Budując swój wymarzony dom musimy przede wszystkim przemyśleć jego przyszłe koszty eksploatacji. W społeczeństwach rozwiniętych a do takich mamy powody powoli się zaliczać, koszty utrzymania domu i jego ewentualne remonty bardziej obciążają domowe budżety niż np. wydatki na żywność. Co za tym idzie wybierając materiały budowlane a szczególnie termoizolacyjne trzeba zwrócić uwagę na ich trwałość i parametry aby przez lata zapewniały nam właściwą ochronę cieplną i nie wymagały wymiany spowodowanej utlenianiem się czy zawilgoceniem. Należy pamiętać, że ewentualna wymiana zabudowanej termoizolacji jest bardziej kosztowna niż wymiana glazury - na którą zresztą łatwiej wydajemy większe kwoty bo w odróżnieniu od ocieplenia jest widoczna. Z popularnych materiałów termoizolacyjnych najbardziej wydajnym są płyty termoizolacyjne produkowane przez firmę KINGSPAN - światowego lidera w produkcji płyt opartych o technologię PIR czy Phenolic. Materiały te osiągają współczynnik $\lambda = 0,021$ co powoduje, że warstwę 10 cm płyt Kingspan równoważy niemal 20 cm wełny czy styropianu o $\lambda = 0,040$. Jeśli dodamy do tego nasiąkliwość bliską zeru i wysoką odporność ocieplonych nimi przegród otrzymujemy materiał uniwersalny i trwały. Najczęściej płyty Kingspan stosowane były dotąd do izolacji posadzek dachów ale w ostatnich miesiącach pojawiło się też rozwiązanie dla ścian. Ale po kolei ...

Dach energooszczędny dla każdego! Dość popularną metodą ocieplania dachu jest upychanie między krokiewkami miękkich izolacji czego głównym powodem jest ich niska cena, choć tanie nie zawsze znaczy dobre. Grubość tej izolacji ograniczona wysokością krokwi nie zapewnia jednak wystarczającej ochrony czego doświadczamy nie tylko zimą ale także latem, gdzie nagrany dach tworzy saunę na poddaszu. Rozwiązania KINGSPAN obejmują również rozwiązanie i tego problemu. Polega to na montażu płyt do spodniej strony krokwi co uzupełnia termoizolację i eliminuje mostki termiczne w postaci krokwi.

Montaż płyt pod konstrukcją dachu



Uzupełniając zwykłą izolację między krokwiową płytami KINGSPAN gr. 6 cm osiągamy parametry dachu domu pasywnego! Do płyt tych montujemy płyty gipsowe na stelażu, więc zabudowujemy poddasze w sposób klasyczny uzyskując nie standardowy komfort termiczny w naszej sypialni.

Grunt to posadzka, to tu ma miejsce do 10% ogólnych strat energii. Ponadto materiał termoizolacyjny posadzki musi być na tyle twardy aby nie powodował trwałych pęknięć posadzki w miejscach obciążonych meblami czy ciągach komunikacyjnych. Płyty produkowane przez KINGSPAN przy odporności na ściskanie 15 ton/ 1m² stanowią materiał idealny pozwalający przy tej samej warstwie izolacji uzyskać nawet 70% lepszą ochronę ciepła. Pamiętajmy, że posadzkę wykonujemy raz na zawsze bo jej remont jest zbyt kosztowny.

Wreszcie ciepła ściana! Firma KINGSPAN wraz z firmą WEBER wprowadza właśnie na rynek polski sprawdzony w m.in. bardzo popularny w Niemczech system izolacji ścian metodą lekką - moką przy użyciu płyt z pianki fenolowej produkowanych przez firmę Kingspan. Płyty te posiadają rekordową wartość $\lambda = 0,021$, klasę odporności ogniowej B (zblizona do wełny) oraz wysoką odporność na nasiąkanie wynikającą ze struktury zamkniętych komórek.

Cały system oferowany jest przez firmę WEBER i posiada wymagane certyfikaty krajowe i zagraniczne. Zaletą tego systemu jest możliwość zwiększenia wartości termoizolacji o prawie 100% stosując taką samą grubość termoizolacji. Pamiętajmy, że warstwy styropianu czy wełny nie możemy zwiększać w nieskończoność (ograniczenie okapu, wysoka masa wełny, pęknięcia tynku itp.) Użycie płyt Kingspan również może rozwiązać problem brakujących centymetrów do granicy działki - cieńsza o 10 cm izolacja to mniejsze wymiary budynku.

Inną zaletą tego systemu jest możliwość właściwego izolowania wnęk okiennych. Zastosowanie tam styropianu czy wełny wymaga grubości minimum 4 cm. Warstwa taka zachodzi na ramę okienną i ogranicza widoczność. Wstawienie tam płyt Kingspan o grubości 2 cm załatwia problem. Reasumując, przyszedł czas na zmianę filozofii myślenia o własnym domu. Coraz częściej będziemy się chwalić niskimi rachunkami za energię a to wymaga przede wszystkim stosowania materiałów, które od dawna podbijają rynek europejski izolacji piankowych typu PIR i Phenolic.

Grubość ocieplenia przy tej samej wartości izolacyjnej



Płyty fenolowe



Styropian

Po bliższe informacje najlepiej zwrócić się do regionalnych menadżerów firmy KINGSPAN, którzy wskażą Państwu najbliższy skład budowlany oferujący nasze wyroby.



Ecotherm Polska należący do

KINGSPAN IZOLACJE

ul. Gdańska 134 62-200 Gniezno

biuro@kingspan.com www.ecotherm-polska.com

Centrala tel. 61 425 56 48

Regiony sprzedaży wg kodów pocztowych



telefony do menadżerów regionów

region 1 tel. 602 595 139

region 2 tel. 602 785 485

region 3 tel. 602 594 943

Co musi zawierać projekt domu?

Zawartość projektu budowlanego, który składamy w urzędzie, aby dostać pozwolenie na budowę, określa *rozporządzenie ministra infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (DzU nr 120, poz. 1133 z późn. zm.).

Projekt budowlany składa się z **dwóch części**:

- projektu zagospodarowania działki lub terenu (ten drugi jest potrzebny w przypadku, gdy wykarczujemy zmianami poza własną nieruchomością, na przykład projektując zjazd z drogi publicznej albo przyłącze w pasie drogowym) oraz
- właściwego projektu domu, zwanego projektem architektoniczno-budowlanym.

Obie części składają się z opisów i rysunków. Wszystkie muszą być opatrzone datą i podpisami autorów.

Projekt architektoniczno-budowlany

musi zawierać rzuty wszystkich poziomów domu, w tym fundamentów, piwnic oraz dachu, i osobno – jeśli dach jest spadzisty – także więźby dachowej. Niezbędne są przekroje poprowadzone w charakterystycznych miejscach (najczęściej przez schody) oraz wszystkie elewacje. Rysunki podstawowe powinny być sporządzone w skali nie mniejszej niż 1:100, a w przypadku projektu rozbudowy lub adaptacji w skali 1:50. Projekt musi zawierać także rysunki konstrukcji i instalacji wewnętrznych. W części opisowej powinny znaleźć się informacje na temat posadowienia budynku (w tym określenie kategorii geotechnicznej), użytych materiałów, konstrukcji domu oraz istotnych rozwiązań instalacyjnych, warstw przegród z podaniem ich współczynników izolacyjności termicznej,

a także charakterystyka energetyczna domu z obliczonym rocznym zapotrzebowaniem na ogrzanie 1 m² powierzchni. Do projektu dołączona musi być także sporządzona przez architekta informacja na temat warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie (BIOZ).

Znajdują się w nim także wszystkie dane liczbowe, takie jak powierzchnia netto domu, z wyodrębnieniem części nadziemnej i podziemnej (jeśli dom jest podpiwniczony), kubatura ogrzewana i nieogrzewana. W przypadku rozbudowy lub adaptacji dane liczbowe powinny być podane w zestawieniu pozwalającym porównać stan przed realizacją projektu i po.

Projekt zagospodarowania terenu

to przede wszystkim rysunek pokazujący plan zagospodarowania naszej działki i jej otoczenia w granicach objętych zmianami. Wykonywany jest najczęściej w skali 1:500, chyba że dla danego terenu mapa zasadnicza jest prowadzona w mniejszej skali, na przykład 1:1000 (tak jest zazwyczaj na obszarach wiejskich).

Projekt ustala usytuowanie i rozmiary domu, jego odległości od granic działki, linii rozgraniczającej ulicy lub linii zabudowy, chodniki i dojazdy, miejsce parkowania pojazdów, a także miejsce i sposób użytkowania wszystkich obiektów na działce.

Niezbędne jest podanie powierzchni działki wraz z wykazaniem powierzchni zabudowanej i planowanych utwardzeń oraz powierzchni, która pozostanie biologicznie czynna. Plan zagospodarowania terenu wykonuje się najczęściej jako zbiorczy, to znaczy pokazujący także projektowane uzbrojenie: przyłącza wodne lub studnie, kanalizacji (jeśli jej nie ma, to szambo lub małą oczyszczalnię), energii elektrycznej, gazu i w razie potrzeby także inne, na przykład telekomunikacyjne.

W projekcie trzeba także opisać wprowadzane ingerencje w środowisko, takie jak wycinki drzew, zabezpieczenia przed naruszeniem wód gruntowych, sposób skierowania wód opadowych. **(aw)**

Projekt – wymagania formalne

Dokumentacja przekazana do urzędu powinna być trwale oprawiona, z ponumerowanymi stronami i rysunkami. Na stronie tytułowej i w metryczkach rysunków trzeba podać dane inwestycji, w tym adres domu i numery ewidencyjne działek, na których ma być zbudowany, imię, nazwisko i adres inwestora, nazwę oraz adres pracowni projektowej lub dane projektantów opracowujących wszystkie części projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu ich opracowania,

specjalności, a także numery uprawnień budowlanych oraz wpisów na listy właściwej izby inżynierów lub architektów. Projekt sporządza się co najmniej w czterech egzemplarzach: pierwszy trafia do archiwum właściwego organu nadzoru budowlanego, drugi zostaje w urzędzie wydającym pozwolenie na budowę, dwa egzemplarze są dla inwestora. Jeden z nich przekazujemy protokolarnie kierownikowi budowy, a drugi przechowujemy w domu. **(aw)**



PROJEKT GOTOWY

Zawartość projektu gotowego powinna pokrywać się z zakresem architektoniczno-budowlanego. Zanim stanie się projektem budowlanym, musi zostać przystosowany do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach

zabudowy i zagospodarowania terenu oraz do lokalnych warunków wodno-gruntowych. Trzeba go też uzupełnić o projekt zagospodarowania terenu lub działki. Tę tak zwaną adaptację projektu może wykonać tylko uprawniony projektant. **(aw)**

Jak uzyskać pozwolenie na budowę?

Należy złożyć we właściwym miejscowo **starostwie powiatowym** lub w **urzędzie miasta** na prawach powiatu wniosek o pozwolenie na budowę na formularzu pobranym z urzędu.

Do wniosku załączamy:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami;
- aktualne na dzień opracowania projektu zaświadczenie o przynależności projektanta do właściwej

izby samorządu zawodowego (na przykład regionalnej izby architektów);

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (również na urzędowym formularzu);
- decyzję o warunkach zabudowy, ale tylko wtedy, gdy dla naszej działki nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli jest, nie musimy dołączać wypisu ani wrysu z tego planu. **(asz)**

Czy projekt może być niezgodny z przepisami?

W szczególności uzasadnionych sytuacjach **art. 9 Prawa budowlanego** dopuszcza **możliwość odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych**. Za szczególną można uznać sytuację, kiedy właściciel działki budowlanej nie może zrealizować swojego prawa do jej zabudowy ze względu na jej niekorzystny kształt czy wymiary, położenie względem nieruchomości sąsiednich, ukształtowanie terenu albo stan zagospodarowania terenów sąsiadujących.

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych może być udzielone jedynie **przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę**. Nie można go uzyskać po jej wydaniu ani tym bardziej po rozpoczęciu robót budowlanych

czy wybudowaniu obiektu budowlanego. Procedura uzyskania zgody na odstępstwo jest czterostopniowa. W pierwszej kolejności inwestor kieruje wnioskiem do organu właściwego do wydania pozwolenia na budowę, później organ ten składa wniosek do ministra infrastruktury o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępstwo. Na trzecim etapie minister zajmuje stanowisko w sprawie, a na czwartym organ administracji architektoniczno-budowlanej w drodze postanowienia udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo. Inwestor do swojego wniosku powinien dołączyć projekt zagospodarowania działki, uwzględniający również nieruchomości sąsiednie z naniesioną istniejącą i projektowaną zabudową. **(asz)**

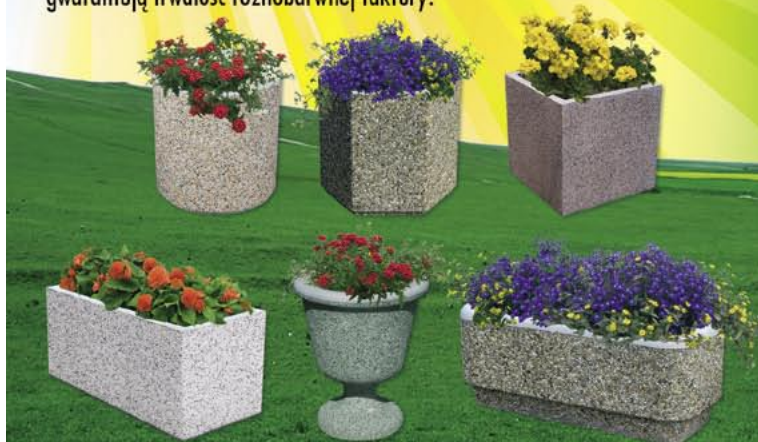
Leier

...budowanie w dobrym stylu

www.leier.pl
www.leier.eu

Donice ogrodowe

Donice do kwiatów z fakturą z barwnego żwiru, pozwalają w dowolny sposób kreować przestrzeń wokół domów, trawników, tarasów, traktów pieszych i podjazdów. Wysoka jakość wykonania, odporność na zmienne warunki atmosferyczne oraz zastosowane do ich produkcji materiały, gwarantują trwałość różnobarwnej faktury.



SYSTEMY KOMINOWE

LEIER IZOLOWANY

Trójwarstwowy system do odprowadzania spalin z urządzeń grzewczych z otwartą komorą spalania, opalanych paliwem stałym, olejem opałowym lub gazem.

LEIER TURBO-N

powietrzno-spalinowy system do odprowadzania spalin z kondensacyjnych, niskotemperaturowych kotłów gazowych, pracujący w trybie wilgotnym w nadciśnieniu przy temperaturze spalania do 200°C.

82-200 Malbork, al. Wojska Polskiego 92

tel. (55) 272 32 12 • fax: (55) 272 50 01
e-mail: malbork@leier.pl

33-150 Wola Rzędzińska k. Tarnowa 155A

tel. (14) 631 37 00 • fax: (14) 631 36 00
e-mail: tarnow@leier.pl

23-414 Majdan Stary, Cegielnia Markowice 5

tel. (84) 685 19 60 • fax: (84) 685 19 70
e-mail: markowice@leier.pl

CENTRUM DYSTYBUCJI: Olsztynek-Świątajny, tel./fax: (89) 519 20 02 • Świecie, ul. Bydgoska 2, tel./fax: (52) 331 52 32 • Strzelce Opolskie, ul. Strzelców Bytomskich 86d, tel./fax: (77) 461 32 73 • Wieliczka, ul. Bogucka 15a, tel./fax: (12) 278 11 88 • Zakroczym, ul. Bytych Więźniów Twierdzy Zakroczym 39, tel. (22) 785 28 29, fax: (22) 785 25 61

Kto może się odwołać od decyzji?

Mogą to zrobić tak zwane **strony postępowania**. W *Prawie budowlanym* postanowiono, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele (lub użytkownicy wieczysti) sąsiednich nieruchomości znajdujących się w **obszarze oddziaływania obiektu**. Urząd wyznacza go na podstawie przepisów odrębnych, w tym technicznych, które określają warunki usytuowania obiektu, naświetlenia, odległości od granic nieruchomości oraz istniejących obiektów budowlanych. Jeśli budowa domu nie narusza interesów

sąsiednich działek, czyli nie pogarsza nasłonecznienia sąsiednich budynków i zachowuje wymagane prawem odległości zabudowy od granic, sąsiedzi nie powinni być uznani za strony postępowania. W przeciwnym razie mogą oprotestować naszą budowę i wydłużyć czas oczekiwania na uprawomocnienie się decyzji. Odwołanie wnosi się do wojewody, ale za pośrednictwem organu, który wydał decyzję – w ciągu **14 dni od jej otrzymania**. Z kolei na decyzję wojewody można wnieść skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego w terminie 30 dni. **(asz)**

Prace przygotowawcze



fol. Wiktor Gien



fol. Andrzej T. Pauliński

↑ Pamiętajmy, że można je wykonywać tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę i dopiero po siedmiu dniach od zawiadomienia o rozpoczęciu budowy. Do tych prac należą: wytyczenie obiektu, zniwelowanie terenu, ustawienie obiektów tymczasowych i wykonanie przyłączy. Materiały budowlane można gromadzić na działce wcześniej

Czas i pieniądze

Decyzja o pozwoleniu na budowę powinna być wydana w terminie do **65 dni od złożenia wniosku**. Do tego okresu nie wlicza się jednak czasu przewidzianego w przepisach na dokonanie określonych czynności przez urząd (uzgodnień z innymi organami) oraz opóźnień spowodowanych winą inwestora (braki w dokumentacji). Jeśli nikt się nie odwoła od decyzji w ciągu **14 dni od doręczenia**, staje się ona ostateczna. Pozwolenie jest ważne bezterminowo, co oznacza, że budowa może trwać wiele lat. Jednak trzeba ją rozpocząć w ciągu **trzech lat od dnia, w którym stała**

się ostateczna, bo w przeciwnym razie straci ważność. Decyzje w sprawach budownictwa mieszkaniowego są zwolnione z **opłaty skarbowej**. Za pozwolenie na budowę innych obiektów należy zapłacić: 1 zł za 1 m² powierzchni budynku przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej (ale nie więcej niż 539 zł), 48 zł za garaż lub budynek gospodarczy, 155 zł za inną budowlę. W przypadku wydawania pozwolenia na budowę budynku o funkcji mieszanej, przy obliczaniu opłaty skarbowej nie uwzględnia się jego powierzchni mieszkalnej. **(asz)**

➔ PRZED ROZPOCZĘCIEM BUDOWY

Pozwolenie z klauzulą ostateczności nie oznacza, że możemy już rozpocząć budowę. Trzeba jeszcze dopełnić kilku kolejnych formalności.

Ustanowienie kierownika budowy. Funkcję może pełnić tylko osoba z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi. To ona będzie odpowiadać za zorganizowanie budowy i dbanie o jej należyty przebieg pod względem zgodności z przepisami prawa, bezpieczeństwa i poprawności technicznej. Najlepiej, gdy budowę od początku do zakończenia pokieruje ta sama osoba, choć zmiana kierownika jest możliwa (wymaga jednak powiadomienia nadzoru budowlanego).

Zawiadomienie o rozpoczęciu budowy. Składa się je w powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego co najmniej na siedem dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót. Do zawiadomienia trzeba dołączyć oświadczenie kierownika budowy o podjęciu obowiązków oraz zaświadczenie o jego przynależności do izby samorządu zawodowego (wymóg ten dotyczy również inspektora nadzoru inwestorskiego,

jeśli został ustanowiony przez inwestora). **Ostemplowanie dziennika budowy.** Kupujemy go, następnie rejestrujemy i opieczętowujemy w organie, który wydał pozwolenie na budowę (starostwie powiatowym lub urzędzie miasta). Dziennikiem będzie się opiekował kierownik budowy, ale wpisywać się mogą też inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant, geodeta, przedstawiciel nadzoru budowlanego.

Montaż tablicy informacyjnej. Musi być umieszczona na budowie w widocznym miejscu i zawierać wymagane informacje, między innymi numer pozwolenia na budowę, dane adresowe (wraz z numerem telefonu) inwestora, kierownika budowy, wykonawcy i projektanta domu oraz numery telefonów alarmowych policji, straży pożarnej i pogotowia.

Geodezyjne wytyczenie obiektów w terenie. Dotyczy to każdego obiektu budowlanego wymagającego pozwolenia na budowę oraz przyłączy. Wykonaną pracę uprawniony geodeta powinien poświadczyc wpisem do dziennika budowy. **(asz)**

REWOLUCJA W OSZCZĘDZANIU



Powszechnie wiadomo, że źródłem wielkich rzeczy jest często jedna idea. Jedyną ideą jest IGLO.

IGLO to połączenie zamiłowania do tradycji, klasycznego piękna oraz innowacyjności. Dzięki poszukiwaniu perfekcji dążymy do doskonalenia naszych produktów. Stworzyliśmy okno IGLO o rewolucyjnych właściwościach termoizolacyjnych tak, by zapewnić naszym klientom najwyższe standardy jakościowe, wysoki komfort cieplny oraz satysfakcję z obniżonych rachunków za ogrzewanie.

U_w=0,89*
W/(m²K)
dla całego okna

Możesz być spokojny, że z IGLO ciepło nigdy nie ucieknie...

* szczegółowe informacje na www.drutex.eu

Jak zgłosić roboty, które nie wymagają pozwolenia?

Zgłoszenia dokonujemy w tym samym organie, w którym składa się wnioski o pozwolenie na budowę, czyli w wydziale architektoniczno-budowlanym starostwa powiatowego lub urzędu miasta na prawach powiatu. W urzędzie lub z jego strony internetowej pobieramy odpowiedni formularz, a w nim określamy **rodzaj, zakres i sposób wykonania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia**. W zależności od potrzeb składamy też odpowiednie **szkice lub rysunki** dotyczące planowanej inwestycji. Nie trzeba przygotowywać projektu budowlanego. To urzędnik powinien określić, czy musimy dołączyć rysunki oraz czy te, które złożyliśmy, są właściwe. Jeśli zamierzamy wybudować przyłącza (w tak zwanym trybie zgłoszeniowym) albo instalację zbiornikową na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, dodatkowo dołączamy

projekt zagospodarowania działki lub terenu wykonany przez uprawnionego projektanta. W każdym wypadku musimy dołączyć do zgłoszenia **oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**. Do robót budowlanych można przystąpić **po 30 dniach od dnia zgłoszenia**, pod warunkiem że w tym czasie starosta (lub prezydent miasta) nie wniósł sprzeciwu (to tak zwana zasada milczącej zgody). Nierozpoczęcie robót w ciągu dwóch lat od terminu określonego w zgłoszeniu spowoduje wygaśnięcie ważności zgłoszenia. Zakończyć je można w dowolnym terminie. Roboty podlegające zgłoszeniu nie wymagają ustanowienia kierownika budowy ani prowadzenia dziennika budowy (wyjątkiem jest budowa instalacji zbiornikowej na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³). Nie trzeba też zawiadamiać nadzoru budowlanego o zakończeniu prac. **(asz)**

ZGŁOSZENIE CZY POZWOLENIE

Z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę zwolnione są tylko obiekty i roboty budowlane wymienione w **art. 29 Prawa budowlanego**

Jaki obiekt	Jakie formalności
Ogrodzenie	zgłoszenie, jeśli od strony ulicy albo wyższe niż 2,2 m. Pozostałe bez żadnych formalności
Obiekt małej architektury (murowany grill, huśtawka, piaskownica itp.)	żadnych formalności
Garaż	pozwolenie na budowę
Budynek gospodarczy*	zgłoszenie, jeśli wolno stojący, parterowy i o powierzchni zabudowy do 25 m ² . Pozostałe wymagają pozwolenia
Wiata, altana*	zgłoszenie, jeśli powierzchnia zabudowy do 25 m ² . Pozostałe wymagają pozwolenia
Przydomowy ogród zimowy*	zgłoszenie, jeśli powierzchnia zabudowy do 25 m ² . Pozostałe wymagają pozwolenia
Szambo	pozwolenie na budowę
Studnia	zgłoszenie dotyczy tylko obudowy ujęcia wody. Inne prace wymagają pozwolenia. Pozwolenie wodnoprawne jest konieczne, gdy studnia ma być głębsza niż 30 m lub pobór wody przekracza 5 m ³ na dobę
Przydomowa oczyszczalnia ścieków	zgłoszenie, jeśli wydajność nie przekracza 7,5 m ³ na dobę
Przyłącze	zgłoszenie (niekonieczne, jeśli budowa na podstawie art. 29a Prawa budowlanego)
Miejsca postojowe dla samochodu osobowego	zgłoszenie, jeśli nie więcej będzie niż dziesięć stanowisk
Utwardzenie gruntu na działce budowlanej (np. kostką brukową)	zgłoszenie
Zbiornik na gaz płynny	zgłoszenie, jeśli jest to pojedynczy zbiornik o pojemności do 7 m ³
Basen, oczko wodne	zgłoszenie, jeśli powierzchnia do 30 m ² . Większe wymagają pozwolenia na budowę i pozwolenia wodnoprawnego
Barakowóz, kontener na placu budowy	bez żadnych formalności, jeśli tylko na czas budowy
Tymczasowy obiekt budowlany	zgłoszenie, jeśli niepotoczony trwale z gruntem i będzie rozebrany lub usunięty po 120 dniach
Pochylnia dla osób niepełnosprawnych	zgłoszenie

* zgłoszenie jest możliwe, gdy liczba tych obiektów nie przekracza dwóch na każde 500 m² powierzchni działki

➔ BUDOWA OGRODZENIA I WJAZDU NA DZIAŁKĘ

Jeśli płot między sąsiednimi działkami nie będzie wyższy niż 2,2 m, to buduje się go bez żadnych formalności urzędowych. Natomiast ogrodzenie od strony ulicy i innych miejsc publicznych trzeba **zgłosić** bez względu na planowaną wysokość. Bardziej skomplikowana jest kwestia lokalizacji bramy wjazdowej i budowy samego wjazdu, jeśli odbywa się on z drogi

publicznej. Konieczne jest wówczas uzyskanie **zezwoleń zarządcy drogi na lokalizację wjazdu**. Jest ono wydawane w drodze decyzji administracyjnej na podstawie **art. 29 ustawy o drogach publicznych**. Określa się w nim również parametry techniczne wjazdu. Na jego podstawie trzeba przygotować projekt budowlany i uzgodnić go z zarządcą drogi. Dopiero wówczas można złożyć w starostwie powiatowym

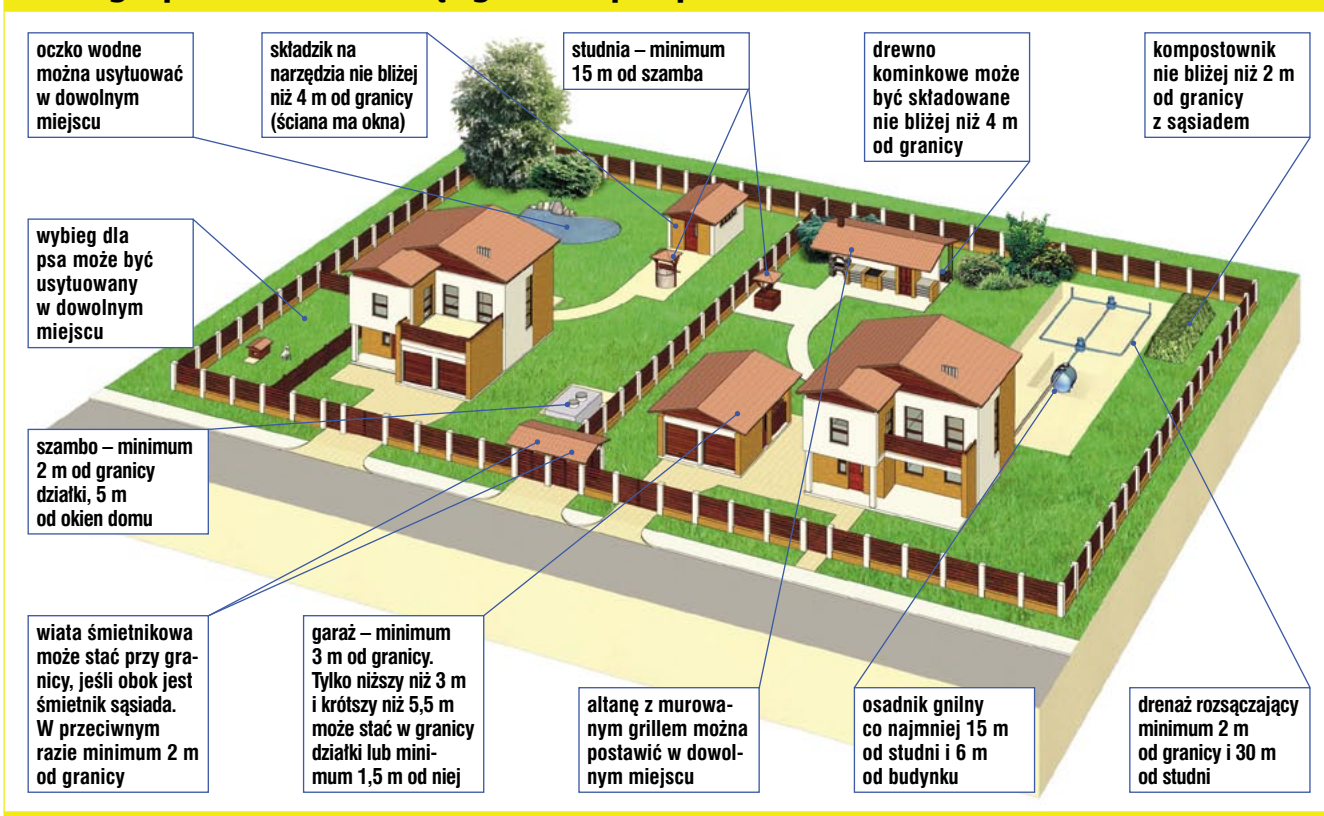
wniosek o **pozwolenie na budowę wjazdu**. To jednak nie wszystko. Trzeba jeszcze uzyskać od zarządcy drogi **zezwoleń na prowadzenie w pasie drogowym robót** związanych z wykonaniem wjazdu i zapłacić za jego zajęcie. Oplatę ustala się jako iloczyn liczby metrów kwadratowych zajętej powierzchni, stawki za 1 m² (zależy od kategorii drogi i stopnia zajęcia) i liczby dni zajmowania pasa drogowego. Koszt budowy oraz utrzymania

wjazdu, łącznie ze znajdującym się pod nim przepustem (gdy drodze towarzyszy rów), pokrywa właściciel nieruchomości przyległej do drogi. Jedynie w przypadku budowy lub przebudowy drogi publicznej budowa i przebudowa wjazdów już istniejących należy do zarządcy drogi. **(asz)**

Uwaga! ➔

Zezwolenie na lokalizację wjazdu wygasa po trzech latach od jego wydania.

Jak zagospodarować działkę zgodnie z przepisami



REKLAMA

To jest pewne!

Stosując **Schlüter®-KERDI** jako uszczelnienie zespolone dokonujecie Państwo właściwego wyboru. Wodoszczelna mata polietylenowa jest tak łatwa w ułożeniu przy użyciu kleju cienkowarstwowego jak tapeta. Aby każdy szczegół dokładnie pasował, oferujemy do maty **KERDI** odpowiednie taśmy uszczelniające, narożniki i łatki do przejść rur przez ściany. Nasze odpływy **Schlüter®-KERDI-DRAIN** - z odpowiednim kolnierzem - zapewniają szczelne podłączenie do kanalizacji.

Schlüter®-KERDI uszczelnienie zespolone

- ▲ produkt w formie pasma zapewniający równomierne uszczelnienie na całej powierzchni
- ▲ szybkie i łatwe uszczelnienie
- ▲ elastyczne i nie butwiejące
- ▲ sprawdzone w praktyce od przeszło dziesięciu lat
- ▲ kompletny program dodatków



Więcej korzyści z płytkami!



INNOWACJE Z PROFILEM

mgr inż. Lech Kowalczyk · ul. Nad Potokiem 11A · 03-284 Warszawa
tel.kom. 0 601 95 44 46 · tel/fax 22/675 38 45
mgr inż. Wiesław Pajor · ul. Sportowa 64/66/31 · 42-200 Częstochowa
tel.kom. 0 601 96 24 22 · tel/fax 34/363 10 58
mgr inż. Jarosław Niedźwiedz · Złotowska 21 · 60-189 Poznań
tel.kom. 0 601 29 97 80 · tel/fax 61/661 01 17

Jak rozebrać obiekt budowlany?

Czasami kupujemy działkę ze starą, zrujnowaną zabudową. Zanim weźmiemy się do rozbiórki, musimy sprawdzić, czy i jakich formalności urzędowych wymaga.

Bez żadnych formalności można rozebrać obiekty i urządzenia budowlane, na których budowę nie jest wymagane pozwolenie (wskazane w art. 29 Prawa budowlanego), jeśli nie podlegają ochronie jako zabytki.

Zgłaszamy rozbiórkę budynku lub budowli niższych niż 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa ich wysokości

i nie są wpisane do rejestru zabytków ani objęte ochroną konserwatorską. **Pozwolenia** wymaga rozbiórka obiektów budowlanych niespełniających podanych wyżej kryteriów, czyli wyższych niż 8 m, położonych blisko granicy oraz zabytków.

Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę lub zgłoszenie robót rozbiórkowych składamy w urzędzie starostwa powiatowego lub w urzędzie miasta na prawach powiatu.

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy załączyć szkic usytuowania obiektu oraz opis sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych i sposobu

zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia. W razie bardziej skomplikowanych robót urząd może nakazać sporządzenie projektu rozbiórki. Jeśli chcemy rozebrać obiekt zabytkowy, konieczne będzie uzyskanie decyzji generalnego konserwatora zabytków o jego skreśleniu z rejestru zabytków. Jeżeli jest to natomiast obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, potrzebne będzie uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków. **(asz)**

Problemy z wiatą

Wiatę składającą się z konstrukcji dachowej wspartej na słupkach należy zaliczyć do budowli. W przepisach nie znajdziemy jednak jej definicji. Czasami urzędnicy nie zgadzają się na wybudowanie wiaty w granicy działki, twierdząc, że trzeba zachować taką odległość od granicy jak w wypadku budynków. Jeśli wiatą **nie ma ścian**, to nie ma podstaw do stosowania przepisów dotyczących budynków (czyli § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), a to oznacza możliwość lokalizacji wiaty **przy granicy** z sąsiednią działką. Jeżeli pod wiatą ma parkować samochód, można ją jednak uznać za **zadaszone miejsce postojowe**, które musi być oddalone o **3 m od granicy** z działką sąsiednią (§ 19 ust. 1 rozporządzenia). Ten sam przepis nakazuje zachować odległość **7 m od okien domu**, nawet położonego na tej samej co wiaty działce. **(asz)**

Jak legalnie zakończyć budowę?

Do nowo wybudowanego domu jednorodzinnego można się wprowadzić (w języku urzędowym – rozpocząć jego użytkowanie) dopiero **po zawiadomieniu powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy i odczekaniu 21 dni**. Warunkiem jest, żeby nadzór budowlany nie zgłosił w tym czasie sprzeciwu. W wyjątkowych sytuacjach konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (na przykład gdy inwestor chce zamieszkać w domu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych). Zawiadomienie (na formularzu pobranym w miejscowym PINB) składa inwestor, **dołączając do niego:**

- oryginał dziennika budowy;
 - dwa oświadczenia kierownika budowy – pierwsze o zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, drugie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy oraz ewentualnie terenów sąsiednich;
 - protokoły sprawdzeń instalacji wewnętrznych (gazowej, elektrycznej), przewodów kominowych i wentylacyjnych (każde sprawdzenie musi być wykonane przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami);
 - inwentaryzację geodezyjną powykonawczą (mapę wykonaną przez uprawnionego geodetę);
 - potwierdzenia odbiorów wykonanych przyłączy (protokoły podpisane przez gestorów sieci), w razie zainstalowania zbiornika bezodpływowego (szamba) – atest higieniczny, przydomowej oczyszczalni ścieków – certyfikat i odbiór techniczny, a dla studni – badanie laboratoryjne potwierdzające zdatność wody do spożycia;
 - kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku (sporządzonego przez uprawnionego certyfikatora).
- Jeżeli w trakcie budowy dokonano nieistotnych zmian w stosunku do projektu, należy również dołączyć kopie rysunków

wchodzących w jego skład z naniesionymi przez projektanta zmianami (w razie potrzeby z opisem). Oświadczenie kierownika budowy powinno być wówczas potwierdzone przez projektanta oraz inspektora nadzoru inwestorskiego (gdy został ustanowiony). Po zakończeniu postępowania inwestorowi są zwracane: oryginał dziennika budowy, protokoły badań i sprawdzeń oraz inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza. **(asz)**

Uwaga! ➔

Za przedwczesne przystąpienie do użytkowania domu nadzór budowlany – jeśli wykryje to przewinienie – nałoży na inwestora **karę** w wysokości 10 000 zł.

Jak zamieszkać w nieukończonym domu?

Powinniśmy złożyć **wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku**. Nadzór budowlany będzie zobligowany do przeprowadzenia w ciągu 21 dni **obowiązkowej kontroli budowy** pod kątem zgodności z pozwoleniem i projektem. O jej terminie inwestor musi być zawiadomiony w ciągu siedmiu dni od złożenia wniosku. Jeżeli kontrola nie wykaże nieprawidłowości, nadzór pozwoli na użytkowanie domu. Może je jednak uzależnić od wykonania określonych robót budowlanych w oznaczonym terminie (na przykład zabezpieczenia schodów prowadzących na

niewykończone poddasze użytkowe). Może też określić termin wykonania robót, które inwestor został na później. Inwestor jest obowiązany zawiadomić nadzór o zakończeniu robót prowadzonych na podstawie pozwolenia na użytkowanie. (asz)

Uwaga!



W przypadku stwierdzenia istotnych odstępstw od projektu na inwestora zostanie nałożona **kara** (1000 zł za każdą nieprawidłowość), a ponadto nadzór nie zezwoli na użytkowanie nieukończonego budynku.



PO PRZEPROWADZCE. POZOSTAŁE FORMALNOŚCI

Numer porządkowy posesji.

Wniosek o jego nadanie składa się w urzędzie gminy, załączając inwentaryzację powykonawczą, kopię zawiadomienia o zakończeniu budowy i akt notarialny albo wypis z księgi wieczystej. Jeśli występujemy o numer w trakcie budowy, dołączamy pozwolenie na budowę.

Meldunek. Wniosek o zameldowanie składamy w urzędzie gminy, dołączając zaświadczenie o wymeldowaniu (z innej gminy), a do wglądu m.in. kopię zawiadomienia o zakończeniu budowy i o nadaniu numeru posesji.

Podatek od nieruchomości.

Do 14 dni od zakończenia budowy należy złożyć w urzędzie gminy formularz informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych. Podatek będziemy płacić od 1 stycznia następnego roku.

Zmiana w ewidencji gruntów i budynków.

W ciągu 30 dni od zakończenia budowy należy zgłosić to w wydziale geodezji urzędu gminy, załączając kopię pozwolenia na budowę i zawiadomienia o jej zakończeniu.

Wpis do księgi wieczystej.

Można, choć nie trzeba, złożyć wniosek w sądzie wieczystoksięgowym o sprostowanie oznaczenia nieruchomości przez ujawnienie zmiany sposobu korzystania (na formularzu KW-WPIS), załączając wypis z rejestru gruntów opatrzony stosowną klauzulą.

Przeglądy. Obowiązkowe kontrole to: co roku instalacji gazowej i przewodów kominowych, raz na 4 lata kotła na gaz i innego kotła o wydajności ponad 20 kW, raz na 5 lat stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu i instalacji elektrycznej. (asz)

REKLAMA



Betonnadom.pl to najlepszy wybór dla klienta indywidualnego, a także dla małych deweloperów i wykonawców

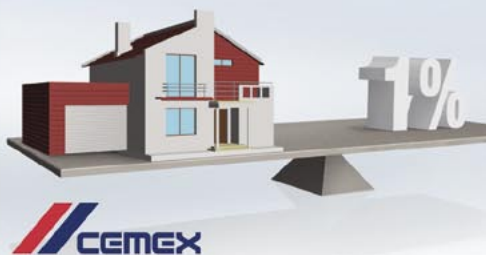
Czas na ofertę dla Ciebie.

"Beton na Dom" to najlepszy wybór dla klienta indywidualnego, a także dla małych deweloperów i firm budowlanych. Nasza szybka obsługa, nastawiona na zapewnienie kompletnej informacji każdemu z naszych klientów, w zestawieniu z gwarantowaną jakością naszych mieszanek betonowych, to mądry wybór dla wszystkich rodzajów budów, od projektów "zrób to sam", po większe projekty budowlane.

Przeciętnie koszt betonu stanowi ok. 1% wartości budowy i wyposażenia domu.

Czy stać Cię na ryzyko?

Zaufaj jakości i gwarancji betonu CEMEX Polska.



www.betonnadom.pl



NOWY BETON CEMEX

3 x WIĘCEJ

3 RAZY DŁUŻSZA GWARANCJA

3-krotnie dłuższa gwarancja niż w przypadku betonów standardowych

PRODUKT EKOLOGICZNY

emisja CO₂ ograniczona o ponad 30%

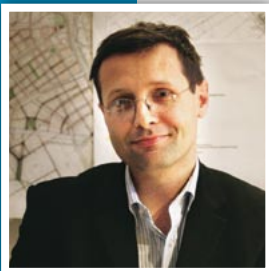
JAKOŚĆ POD KONTROLĄ

stały nadzór i kontrola nad procesem produkcyjnym

☎ 801-238 669 czyli ☎ 801-BETONY

Zapytaj eksperta

Paweł Detko
architekt ze znanej warszawskiej
pracowni projektowej DJiO



fol. Kallhar

Jakie uzgodnienia projektu mogą być potrzebne?

Przy projekcie domu jednorodzinnego uzgodnienia i opinie ograniczają się najczęściej do zgody na wykonanie zjazdu, zapewnienia dostaw lub odbioru mediów oraz tak zwanego uzgodnienia ZUD.

W typowych sytuacjach

Uzgodnienie ZUD, czyli **opinia zespołu uzgodnień dokumentacji projektowej**, jest konieczne, gdy do budowy domu niezbędne jest zrealizowanie **elementów infrastruktury** na terenie znajdującym się poza własną działką i zaprojektowanie ich spoczywa na inwestorze, a nie na dostawcy mediów. Uzgodnienie przeprowadza zazwyczaj geodeta przy współpracy z projektantami danej specjalności (wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej itp.), a usytuowanie poszczególnych przyłączy powinien sprawdzić architekt.

Zgoda na zjazd z drogi publicznej na działkę jest udzielana przez zarządcę drogi, czyli gminę (dla drogi gminnej) lub starostę (dla drogi powiatowej). Wydaje ją wydział lub referat właściwy

dla dróg lub infrastruktury w danym urzędzie. Zdarza się – gdy działka ma „trudny” kształt czy wymiary – że potrzebna jest **zgoda zarządcy drogi na zbliżenie budynku do zewnętrznej krawędzi jezdni** na mniejszą niż przepisowa odległość (zależy ona od kategorii drogi – gminnej, powiatowej czy krajowej).

W szczególnych wypadkach

Tego, jakie inne opinie lub uzgodnienia są wymagane do pozwolenia na budowę, dowiemy się z decyzji o warunkach zabudowy lub z planu miejscowego. Może to być **decyzja o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej lub leśnej** – wymagana, gdy działka jest poza granicą administracyjną miasta. Czy grunt jest budowlany, czy rolny lub leśny, dowiemy się z mapy, a najlepiej z wypisu z rejestru gruntów, gdzie w tabeli wyszczególnione będą użytki z podaniem ich powierzchni na działce. Właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych jest starosta, a gruntów leśnych – dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, z wyjątkiem obszarów parków

narodowych, gdzie o wyłączeniu decyduje dyrektor parku. Czasem do projektu wymagane są uzgodnienia lub decyzje środowiskowe. Aby wyciąć duże stare drzewo rosnące na działce potrzebujemy **zgody na wycinkę** gminnego wydziału ochrony środowiska wydanej na podstawie inwentaryzacji szaty roślinnej sporządzonej przez ogrodnika lub architekta krajobrazu. W szczególnych przypadkach może być do tego wymagany **projekt gospodarki drzewostanem** podający sposób kompensacji strat przyrodniczych przez nowe nasadzenia lub przesadzanie drzew. Zdarza się, że na działce znajduje się drenaż lub rów melioracyjny – wtedy wymagane są **uzgodnienia z lokalnym zarządem melioracji**, a w przypadku zabudowy w pobliżu kanałów lub rzek – **z regionalną dyrekcją gospodarki wodnej i konserwatorem przyrody**.

Gdy sami będziemy oczyszczać ścieki

Skomplikowanej procedury formalnoprawnej wymaga budowa przydomowej oczyszczalni ścieków, gdy do gruntu lub wód odprowadzać będziemy ponad 5 m³/dobę oczyszczonych ścieków. Taka wielkość powoduje, że wykraczamy poza zwykłe korzystanie z wód i musimy uzyskać **pozwolenie wodnoprawne** od starosty powiatowego. Także zamiar odprowadzania oczyszczonych wód poza własną działkę (na przykład do otwartego rowu) oraz udział w tych ściekach wód z prowadzonej działalności gospodarczej (przykładowo w warsztacie przy domu) powodować będzie konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. W każdym przypadku budowa oczyszczalni ścieków musi być zgłoszona w urzędzie wydającym pozwolenia na budowę, ale gdy zrzut oczyszczonych

ścieków przekracza 7,5 m³/dobę, inwestycja wymaga wykonania **odrębnego projektu budowlanego zaopiniowanego przez rzeczoznawcę sanitarno-epidemiologicznego**.

Gdy chcemy odstąpić od przepisów

W sprawie zbliżenia otworu w ścianie do granicy działki będziemy musieli wystąpić do ministra infrastruktury o **odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych**. W sprawach takich jak wysokość pomieszczeń na pobyt ludzi mniejsza niż 2,5 m lub zaplanowanie takiego pomieszczenia poniżej poziomu terenu o odstępstwo występuje się do miejscowego Państwowego Inspektora Sanitarnego. Uzgodnienia ze strażą pożarną nie są wymagane przy domach jednorodzinnych poza bardzo szczególnymi przypadkami. Może nim być na przykład adaptacja starego domu ze zbyt wąskimi schodami, które muszą być zachowane, bo inne rozwiązanie jest praktycznie niemożliwe albo zabronione przez konserwatora zabytków. Projektant musi wówczas wystąpić do **rzeczoznawcy do spraw bezpieczeństwa przeciwpożarowego**, który w porozumieniu z **rzeczoznawcą budowlanym** określi, jakie inne środki bezpieczeństwa należy zastosować, zachowując element nieodpowiadający współczesnym przepisom. ■

Uwaga!

Wszystkie opinie i uzgodnienia powinien dla inwestora uzyskać projektant, bo tylko on jest w stanie przyjąć właściwe rozwiązania techniczne zadowalające jednostki opiniujące w zgodzie z **Prawem budowlanym**. Związane z tym koszty będzie musiał pokryć inwestor.

BEAM

SYSTEMY CENTRALNEGO ODKURZANIA

by Electrolux



PLATINUM

Każdy ma jakąś PASJĘ... **Beam dba o Twoje zdrowie**

Odkurzacze centralne Beam to moc oraz wygoda jakiej nie spotkasz w tradycyjnych odkurzaczach. Zaawansowane metody filtracji pozwalają na usunięcie do 99,6% zanieczyszczeń, zmniejszając tym samym emisję kurzu i innych alergenów do powietrza. System Beam stwarza lepsze warunki do życia i zmniejsza objawy alergii.

Chcesz wiedzieć więcej? Wejdź na stronę www.beam.pl i znajdź dystrybutora w swojej okolicy!



sklep i więcej informacji
infolinia 0 801 081 202

www.beam.pl
tel. 91 432 54 84
tel. 601 888 888

Zapytaj eksperta

Maciej Szermach
Adwokat LL.M., partner
w Kancelarii BSO Prawo & Podatki



fol. Mirosław Koch

Jeśli gmina zacznie uchwalać nowy plan

Przystąpienie do prac nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jego uchwalenie lub zmiana mogą w różny sposób wpływać na procedurę wydania i **ważność decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia budowlanego.**

Gdy czekamy na wydanie warunków zabudowy

Art. 62 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2003 r. nr 80, poz. 717; dalej: u.p.z.p.) przewiduje przypadki **fakultatywnego oraz obligatoryjnego** zawieszenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce oznacza to, że organ może **zawiesić postępowanie na okres do dzie- więciu miesięcy od złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.** Ponowne podjęcie postępowania powinno nastąpić, jeżeli w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu

lub jego zmiany. Jak wskazał w wyroku z 23.11.2009 r. WSA w Warszawie (IV SA/Wa 1137/09) „możliwość zawieszenia postępowania przewidziana przez art. 62 ust. 1 u.p.z.p. nie może być interpretowana jako przyznająca organowi całkowitą swobodę w decydowaniu o wstrzymaniu przebiegu postępowania. Użycie przez ustawodawcę zwrotu »można zawiesić« powinno być interpretowane w ten sposób, że w przypadku **gdym realizacja danej inwestycji będzie zgodna z tworzonym planem, wówczas zawieszanie postępowania nie będzie celowe.** Jeżeli natomiast zachodzi prawdopodobieństwo sprzeczności postanowień decyzji z projektowanymi ustaleniami planu, organ powinien postępowanie zawiesić”. Podstawą zawieszenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy może być już sam zamiar przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pogląd w tej kwestii zaprezentował WSA w Rzeszowie w wyroku z 9 kwietnia 2008 r. (sygn. II SA/Rz 920/07), w którym stwierdzono między innymi, że:

1. z treści przepisu art. 62 ust. 1 u.p.z.p. wynika, że przesłanką zawieszenia jest podjęcie i prowadzenie prac bądź nawet zamiar podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym ma być realizowana inwestycja. Okolicznością wystarczającą do zawieszenia postępowania jest już powzięcie przez organ wiadomości o zamiarze podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;

2. w sytuacji kiedy prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są już zaawansowane – podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu i powstał projekt planu – uzasadnione jest zawieszenie postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy;

3. w sytuacji gdy istnieje realne niebezpieczeństwo sprzeczności pomiędzy ustaleniami nowo uchwalonego planu a decyzją o warunkach zabudowy, wskazane jest zawieszenie postępowania dla zabezpieczenia przed ewentualną koniecznością stwierdzenia wygaśnięcia decyzji w oparciu o art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

Organ zawiesza postępowanie obligatoryjnie, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru,

w odniesieniu do którego na podstawie szczególnych przepisów istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego (na przykład terenów górniczych). W tym wypadku zawieszenie trwa aż do uchwalenia planu. Niezawieszenie postępowania może być w takiej sytuacji podstawą późniejszego stwierdzenia nieważności decyzji jako wydanej z rażącem naruszeniem prawa.

Kiedy mamy już warunki zabudowy

Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej **wygaśnięcie, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.** Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który wydał ją w pierwszej instancji, w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Sytuacja ta jest wyjątkiem od zasady utrzymania w mocy decyzji wydanych na podstawie obowiązującego prawa.

Gdy mamy pozwolenie na budowę

Jeśli została już wydana **ostateczna** decyzja o pozwoleniu na budowę, **nie stwierdza się jej wygaśnięcia** w przypadku uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 65 ust. 2 u.p.z.p.). W takiej sytuacji uprawnienia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy zostały już skonsumowane i nie ma podstaw do uchylenia decyzji. Pamiętać należy jednak, że decyzja ostateczna to taka, od której nie przysługuje żaden środek odwoławczy w rozumieniu *Kodeksu postępowania administracyjnego* (nie chodzi zatem o decyzję prawomocną, a więc taką, która została utrzymana w mocy w postępowaniu sądowym). ■

Uwaga!



Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania zostanie uchwalony plan miejscowy, procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy umarza się (stanie się bowiem bezprzedmiotowa). Inwestor może się ubiegać o pozwolenie na budowę bezpośrednio na podstawie planu miejscowego, jeśli projektowane roboty budowlane takiego pozwolenia wymagają.