

# Jak przygotować dokumentację do pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego



**mgr inż. Andrzej Stasiorowski**

Porównując procedury pozwolenia na budowę i zgłoszenia możemy dojść do wniosku, że jednak lepiej uzyskać pozwolenia na budowę.

Zacznę od definicji określonych w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami).

**Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o: (...)**

2) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

2a) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

W definicji tej mieści się budynek, w którym są dwa lokale mieszkalne lub jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o określonej powierzchni.

Jeżeli mamy do czynienia z zabudową bliźniaczą, szeregową czy grupową, poszczególne segmenty muszą być niezależne konstrukcyjnie.

Ustawa – Prawo budowlane przewiduje dwie różne procedury prowadzące do uzyskania prawa do budowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Pierwsza to pozwolenie na budowę, druga – zgłoszenie. W przypadku pozwolenia na budowę organ przeprowadza pełne postępowanie administracyjne z zawiadaniem stron i możliwością składania odwołania od decyzji przez strony postępowania. Zgłoszenie to procedura uproszczona, możliwa do zastosowania

tylko w przypadku wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Określenie obszaru oddziaływania należy do obowiązków projektanta. Dopiero kiedy zatrudnimy projektanta, aby zrobił nam projekt, dowiemy się, czy możemy skorzystać ze zgłoszenia. **Jeżeli mamy dużą działkę i nie zależy nam na zbliżeniu budynku do jej granic, możemy od razu przyjąć, że będzie mogło wystarczyć zgłoszenie.**

Prawo budowlane (Pb) przewiduje, że jeżeli do wybudowania jakiegoś obiektu wymagane jest zgłoszenie, inwestor może wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Niezależnie od procedury trzeba przedłożyć projekt.

Zanim przejdę do omówienia dokumentacji, jaką trzeba przygotować, żeby móc się ubiegać o pozwolenie na budowę jednorodzinnego budynku mieszkalnego, przedstawię warunki wstępne.

Pierwszy warunek to **prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**. Reguluje to art. 4 ustawy Pb z dnia 7 lipca 1994 r.:



**Art. 4.** *Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.*

Przepis ten zawiera dwa warunki. Pierwszy już wymieniałem.

Drugi warunek to zgodność z przepisami. W przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego będzie to przede wszystkim ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), uchwalane na podstawie tej ustawy plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawane przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w przypadku braku planu miejscowego.

Niezależnie od tego, co chcemy budować, musimy sprawdzić, czy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego na to pozwala.

Jeżeli planu na danym obszarze nie ma, powinniśmy wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie trzeba mieć prawa do działki, żeby uzyskać taką decyzję.

Najlepiej zapoznać się z planem lub uzyskać decyzję przed zakupem działki. Może się okazać, że nie będziemy mogli na danym terenie zrealizować swojego zamierzenia inwestycyjnego. Czasem nie będziemy mogli nic wybudować. Decyzję o warunkach zabudowy może uzyskać dotychczasowy właściciel. Decyzja ta może być bez problemu przeniesiona na nabywcę działki.

**Z planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy dowiemy się nie tylko,**

**czy będziemy mogli wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny, który nas interesuje, ale również jaki.**

Może się okazać, że na danej działce nie można wybudować budynku o planowanej przez nas powierzchni, liczbie kondygnacji, poziomie posadzki parteru, kształcie dachu czy rodzaju pokrycia dachowego. Jeżeli jeszcze działki nie kupiliśmy, możemy w takiej sytuacji poszukać innej.

Możliwości zabudowy ograniczają również inne przepisy. W przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych będzie to przede wszystkim rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami).

Przepis ten zgodnie z nazwą odnosi się zarówno do lokalizacji budynku, do urządzeń z nim związanych, jak i rozwiązań samego budynku.

Może się okazać, że jeżeli uwzględnimy określone w rozporządzeniu odległości od granic i innych budynków, otrzymamy wymagania ostrzejsze niż wynikające z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia wprowadza również ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zmianami). Podaje ona minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Jeżeli już mamy działkę budowlaną i wiemy, że można na niej wybudować to, co chcemy, możemy pomyśleć o projekcie budowlanym.

Po zmianach ustawy Pb projekt budowlany składa się z trzech części:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu,
- 2) projekt architektoniczno-budowlany,
- 3) projekt techniczny.

Pierwsze dwie części należy załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia.

Wniosek składa się do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W pierwszej kolejności organ

sprawdza kompletność wniosku lub zgłoszenia. Jeżeli organ stwierdzi, że wniosek jest niekompletny, żąda jego uzupełnienia. Procedury są różne w zależności od tego, czy jest to wniosek o pozwolenie na budowę czy zgłoszenie. W pierwszym przypadku organ wzywa do uzupełnienia wniosku na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, pod rygorem jego nierozpoznania. W drugim przypadku wydawane jest postanowienie na podstawie ustawy – Prawo budowlane. Konsekwencją nieuzupełnienia zgłoszenia jest wniesienie sprzeciwu. Jeżeli wniosek jest kompletny, organ sprawdza projekt. Sprawdza również uprawnienia projektanta i jego przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości postępowanie jest różne, w zależności od tego czy rozpatrywany jest wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie.

● W przypadku rozpatrywania wniosku o pozwolenie na budowę organ wydaje postanowienie, w którym nakłada obowiązki usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. Istnieje zatem możliwość usunięcia nieprawidłowości. Adresatem postanowienia jest inwestor, a nie projektant. Projektant nie jest stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę. **Jeżeli inwestor chce, żeby projektant go reprezentował, może wystawić odpowiednie pełnomocnictwo.** Organ będzie wówczas korespondował z pełnomocnikiem.

Może się zdarzyć, że inwestor będzie innego zdania niż organ. Nie może jednak składać zażalenia na to postanowienie, bo prawo tego nie przewiduje. Gdyby inwestor nie zgadzał się z postanowieniem, może się do niego nie zastosować. Organ powinien wtedy wydać decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Strony mogą wtedy złożyć odwołanie od decyzji do organu drugiej instancji za pośrednictwem organu, który wydał decyzję.

Organem pierwszej instancji, do którego składa się wniosek o pozwolenie na budowę, jest przeważnie starosta. Natomiast organem drugiej instancji, rozpatrującym odwołania, zazwyczaj jest wojewoda.

Ustawa Pb wyraźnie stwierdza, że jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie stwierdził żadnych uchybień, nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie może stawiać żadnych nieprzewidzianych prawem warunków.

• W przypadku zgłoszenia – kiedy organ stwierdzi, że budowa narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, innych aktów prawa miejscowego lub innych przepisów – wnosi sprzeciw w drodze decyzji. Prawo budowlane nie daje tu możliwości usunięcia nieprawidłowości. Decyzja o sprzeciwie jest zaskarżalna – można wnieść odwołanie do organu drugiej instancji. Jeżeli nie będzie odwołania albo decyzja o sprzeciwie zostanie utrzymana przez organ drugiej instancji, można złożyć nowe zgłoszenie. Gdybyśmy chcieli złożyć skargę do sądu administracyjnego, stracilibyśmy dużo czasu.

Jeżeli porównamy procedurę pozwolenia na budowę i procedurę zgłoszenia, możemy dojść do wniosku, że jednak lepiej uzyskać pozwolenie na budowę. Na stronie internetowej Głównego Urzędu Nad-

zoru Budowlanego można znaleźć informacje o ruchu budowlanym. W roku 2020 r. w całym kraju wydano 10 6470 pozwoleń na budowę dotyczących budownictwa jednorodzinnego, natomiast przyjęto 1877 zgłoszeń. Wniosek stąd taki, że z pozoru prosta procedura się nie przyjęła.

Pierwsze dwie części projektu budowlanego są wystarczające do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

Jednak żeby budować, trzeba mieć jeszcze trzecią część projektu – **projekt techniczny**. Projekt techniczny ma być na budowie, jednak nie jest sprawdzany przed rozpoczęciem budowy przez żaden organ administracji publicznej. Podobnie jak projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany **projekt techniczny powinien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, należące do właściwej izby samorządu zawodowego**.

Zgodnie z Pb inwestor ma obowiązek zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do tego zawiadomienia powinien dołączyć m.in. *oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicz-*

*nej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.*

Widzę dwie możliwości postępowania inwestora.

• Inwestor zleca opracowanie projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i uzyskuje prawo do budowania. Następnie zleca opracowanie projektu technicznego. W takim przypadku uzyskane prawo do budowania nie może być wykorzystane. Mamy pozwolenie na budowę, a nie możemy budować. Musimy czekać na projekt techniczny. Biegnie trzyletni okres, w którym powinien rozpocząć budowę.

• Inwestor zleca opracowanie całego projektu budowlanego, uzyskuje prawo do budowania i może rozpocząć budowę.

Można zauważyć, że jak komuś się śpieszy, powinien wybrać wariant drugi. Wynika z tego, że ubiegłoroczna nowelizacja ustawy w tym zakresie niewiele dała. Trzeba zrobić cały trzyczęściowy projekt budowlany (przed nowelizacją dwuczęściowy). Istnieje też takie niebezpieczeństwo, że inwestor zostanie zaskoczony koniecznością opracowania projektu technicznego. Przypuszczam, że w przypadku dzielenia opracowania projektu na raty koszt całego projektu budowlanego niestety wzrośnie. ■

## Krótko

### Nemo House



**B**udynek Nemo zlokalizowany jest w krajobrazie jezior mazurskich. Został zaprojektowany tak, aby jak najlepiej wpisać się w ukształtowanie terenu oraz w pełni wykorzystać panoramę widokową na jezioro. Całość bryły wkomponowana w nadbrzeże opadające ku tafli wody kryje się poniżej poziomu terenu, na którym zlokalizowana jest jedynie droga wjazdowa do garażów. Płaska, horyzontalna maskownica kryje dwuspadowy dach. Od strony drogi dojazdowej i wejścia budynek pozostaje

enigmatyczny. Poza przeszklonym wejściem oraz oknem doświetlającym kuchnię nie ma okien, jedynie bramy wjazdowe dla samochodów oraz łodzi. Dach zrównany z poziomem terenu pokryty jest żwirem i częściowo trawą. Od strony jeziora budynek lekko się unosi, nadwieszka nad gruntem. Cała frontowa elewacja jest przeszklona, znajduje się tam taras. Projekt powstał w pracowni Przemek Olczyk Mobius Architekci.

Fot. Paweł Ulatowski