

ARTYKUŁ:

„JAK UZYSKAĆ POZWOLENIE NA BUDOWĘ –PROCEDURA ADMINISTRACYJNA ?”

**DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
BIEGLY SĄDOWY
WYKŁADOWCA
KATEDRA BUDOWNICTWA
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA
W KATOWICACH
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl**

Procedura uzyskania pozwolenia na budowę jest procesem skomplikowanym wymagającym profesjonalnej wiedzy, doświadczenia i przygotowania zawodowego, a procedury administracyjne ze względu na ich wieloetapowość ,skomplikowanie oraz uczestnictwo wielu instytucji powodują ich znaczne wydłużenie w szczególnych przypadkach zamykają się w okresie od 6 miesięcy do nawet 2 lat. Powoduje to konieczność jednoczesnego wykonywania wielu czynności administracyjnych celem zapewnienia skuteczności i maksymalnego skrócenia czasu uzyskania poszczególnych uzgodnień, pozwoleń częściowych, co za tym idzie właściwego planowania i zarządzania procesem inwestycyjnym na etapie uzyskania decyzji administracyjnych. Właściwe zarządzanie projektem, konsekwencja w działaniu i wymagalność terminów prowadzi do skrócenia czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,a profesjonalizm i doświadczenie projektantów do uniknięcia wielu niespodzianek zwiększających koszty inwestycji.

W znacznym skrócie procedura administracyjna prowadząca do uzyskania decyzji w znacznym skrócie wygląda następująco:

1. Inwestor z materiałów archiwalnych dokumentów notarialnych ,geodezyjnych uzyskuje informację identyfikacyjną w zakresie lokalizacji przyszłej inwestycji ,numer działki,numery działek sąsiednich, wypis z księgi wieczystej.
- 2.W Starostwie Powiatowym w Wydziale Geodezji i Katastru zamawia kopie z mapy ewidencyjnej, mapy zasadniczej oraz wypis z rejestru gruntów obejmujący działkę inwestora ,będą one stanowiły załączniki do wniosków o warunki zabudowy, uzyskania informacji o infrastrukturze technicznej.
3. W Urzędzie Miasta lub Urzędzie Gminy należy złożyć wniosek o wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu załączając kopie z mapy zasadniczej i ewidencyjnej dla lokalizacji inwestycji. Zapis w Planie Miejscowym MPZP musi zezwalać na budowę danej inwestycji oraz określać warunki jej realizacji.
4. Jeżeli Gmina nie posiada Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu gdzie planowana jest inwestycja należy złożyć wniosek o ustalenie warunków zabudowy i uzyskać Decyzję o Warunkach Zabudowy na podstawie dokumentów zamieszczonych w p.2 i 5.
5. Należy złożyć stosowne wnioski dla gestorów sieci uzbrojenia terenu czyli miejscowych zakładach: energetycznym, wodociągowym, gazowym wniosek o zapewnienie dostawy

odpowiednio energii, wody, gazu, odbioru ścieków sanitarnych, wód opadowych, śmieci i podanie wstępnych warunków technicznych.

Generalnie Zakład Gazowniczy i Energetyczny po podpisaniu umowy przyłączeniowej wykonują projekty i przyłącza w ramach umowy. Takie zapewnienia i uzgodnienia będą potrzebne w przypadku konieczności uzyskania Decyzji o Warunkach Zabudowy i później pozwolenia na budowę.

6. W celu uzyskania warunków w zakresie komunikacji – wjazdu należy złożyć wniosek u odpowiedniego Zarządcy drogi publicznej o podanie warunków technicznych dotyczących wjazdu na działkę, wjazdu publicznego lub w przypadku istniejącego wjazdu o oświadczenie Zarządcy o połączeniu działki z drogą publiczną.

7. Po uzyskaniu warunków dostawy mediów p.5,6 należy uzyskać Mapę Geodezyjną do Celów Projektowych w skali 1:500 z elementami sytuacyjno-wysokościowymi o zakresie i zawartości umożliwiającym zaprojektowanie nie tylko inwestycji ale również wjazdu i wszelkich przyłączy zewnętrznych.

8. Należy uzyskać odpowiednią dla inwestycji opinię geotechniczną, dokumentację geologiczną lub dokumentację geologiczno-inżynierską ustalającą warunki gruntowe i poziom wody gruntowej uprawnionej osobie.

9. Po uzyskaniu dokumentów i informacji można przystąpić do prac projektowych inwestycji wraz ze wszystkimi elementami infrastruktury technicznej: budynki, drogi, wjazdy, przyłącza, budowle, mała architektura i inne niezbędne do realizacji inwestycji..

10. Projekt budowlany, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej (ZUDP) w Starostwie Powiatowym oraz uzyskać branżowe uzgodnienia w zakresie:

- przebiegu projektowanych sieci przyłączeniowych wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, wjazdu na posesję
- odbioru nieczystości stałych z firmą odbierającą śmieci jeżeli jest to wymagane
- odbioru nieczystości płynnych z zarządcą kanalizacji lub z firmą odbierającą ścieki

11. Przed wystąpieniem o pozwolenie należy wystąpić do Starosty o decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Dokumentację o wyłączeniu z produkcji przygotowuje projektant planu zagospodarowania działki.

12. Po skompletowaniu projektu budowlanego i uzyskaniu wszelkich uzgodnień, otrzymaniu decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej całość dokumentacji budowlanej wraz z oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym.

13. Pozwolenie na budowę powinno być wydane w terminie nie dłuższym niż 65 dni od daty złożenia wniosku. Decyzję wydaje Starostwo Powiatowe.

14. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, w terminie 14 dni należy decyzję o pozwoleniu na budowę uprawomocnić czyli uzyskać klauzulę że jest ostateczna.

15. W przypadkach szczególnych przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy niezbędne jest uzyskanie decyzji w zakresie środowiskowych uwarunkowań inwestycji.

16. Należy uzyskać dziennik budowy i zarejestrować go w Starostwie.

17. Na 7 dni przed rozpoczęciem budowy należy na specjalnym druku zawiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zamiarze i terminie rozpoczęcia budowy. Do zawiadomienia należy dołączyć oświadczenie kierownika budowy o podjęciu obowiązku kierowania budową dołączając również uprawnienia budowlane i aktualne zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa jak również jeżeli to konieczne oświadczenie inspektora nadzoru budowlanego.

18. Tablicę informacyjną wypełnić i umieścić w widocznym z ulicy miejscu.

19. Zlecić uprawnionemu geodecie wytyczenie budynku na gruncie ,potwierdzić ten fakt wpisem tego faktu do dziennika budowy.

20. Budowę musimy rozpocząć w ciągu 3 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

21. Zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zmianami) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Tylko niektóre roboty (wymienione w art. 29-31) nie wymagają pozwolenia.

W przypadku zabudowy siedliskowej obecnie obowiązujące w Polsce przepisy dopuszczają budowę budynku mieszkalnego na gruncie rolnym, z zastrzeżeniem spełnienia określonych ustawowych warunków. Tym samym może to stanowić dogodne rozwiązanie dla osób, które dysponują mniejszymi zasobami finansowymi (działki rolne są tańsze) na zakup nieruchomości gruntowej. Należy jednak pamiętać, że budowa domu na takiej działce wciąż związana jest z przeprowadzeniem wielu szczegółowych formalności. Poniżej przedstawiamy najważniejsze zasady związane z tego rodzaju procedurą.

1. Nabywca nieruchomości może nabyć grunt rolny a następnie przekształcić go w działkę budowlaną albo zakupić grunt rolny pod tzw. zabudowę siedliskową. Tego typu inwestycje mogą realizować „rolnicy”, ponieważ jest ona związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego wyjaśnia, co należy rozumieć pod pojęciem gospodarstwo rolne i kwalifikacji rolnika.

2. Gospodarstwo rolne powinno obejmować obszar nie mniejszy niż 1 ha użytków rolnych. Z kolei rolnikiem zgodnie z ustawą jest osoba, która dysponuje w/w gruntem w formie własności, wieczystego użytkowania czy dzierżawy i ma odpowiednie kwalifikacje.

3. Zgodnie z art. 6 ust. 3 pkt. 1 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego osoba fizyczna ma odpowiednie kwalifikacje, jeżeli:

-uzyskała wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze albo wykształcenie średnie lub wyższe (wykładnia gramatyczna tego przepisu jest niejasna. Niektórzy uznają, iż każdy stopień wykształcenia musi mieć profil rolniczy, inni natomiast uważają, że obowiązek profilu rolniczego dotyczy jedynie szkoły zasadniczej, a wymóg przepisu art. 6 spełniony jest po ukończeniu jakiegokolwiek szkoły średniej lub wyższej) lub,

-osobiście prowadziła gospodarstwo rolne albo pracowała w gospodarstwie rolnym przez co najmniej pięć lat.

4. Zabudowa siedliskowa może obejmować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Powinny być zlokalizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bądź zgodnie z warunkami zabudowy uzyskanymi przez właściciela gruntu.

5. W przypadku, gdy w gminie obowiązuje plan miejscowy, jest w nim z pewnością ustalona minimalna powierzchnia działki wymagana w danej gminie do budowy domu (w zabudowie siedliskowej). Jeśli działka jest mniejsza, to zainteresowany nie uzyska pozwolenia na budowę. Jeśli jest większa lub równa, można bez przeszkód składać wniosek o pozwolenie na budowę w systemie zabudowy siedliskowej.

6. Kiedy jednak nie ma planu zagospodarowania MPZP w gminie, konieczne jest uzyskanie warunków zabudowy dla siedliska spełniających wiele wymogów dotyczących uzbrojenia terenu, dostępu do drogi publicznej i zabudowy na sąsiednich działkach.

7. Jeżeli wielkość gospodarstwa rolnego związanego z budową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w danej gminie (określa ją rada gminy w uchwale), nie trzeba spełniać wymogu dobrego sąsiedztwa.

8. Jeżeli w gminie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego można uzyskać pozwolenie na budowę tylko wówczas, gdy gospodarstwo związane z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Średnia ta waha się średnio od 7 do 20 ha. Średnia powierzchnia gospodarstwa ogłaszana jest w uchwale właściwej Rady Gminy.

9. Jeśli zainteresowany nie spełnia ustawowych warunków „bycia rolnikiem”, zobowiązany jest odrolnić działkę, w celu wybudowania na niej domu. W takim przypadku, przed nabyciem dotychczasowy właściciel – rolnik – powinien wystąpić o warunki zabudowy.

Taka działka musi spełniać w szczególności następujące warunki:

-co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej musi być zabudowana,

-teren pod inwestycję musi mieć dostęp do drogi publicznej,

-istniejące lub projektowane uzbrojenie działki musi być wystarczające do rozpoczęcia budowy.

10. Po uzyskaniu przez rolnika warunków zabudowy, można podpisać z nim umowę przedwstępną kupna danej działki i wystąpić o pozwolenie na budowę. Prawo pierwokupu ziemi rolnej posiada Agencja Nieruchomości Rolnych.

Krzysztof Michalik

Podstawa Prawna:

1. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. -tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.

2. Ustawa Kodeks Karny z dnia 6 czerwca 1997 r. Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.

3. Ustawa Kodeks Postępowania Administracyjnego