

## Proces uzyskania pozwolenia na budowę

Planując montaż konstrukcji trwale związanej z gruntem (na przykład poprzez fundamenty) mamy obowiązek uzyskania **pozwolenia na budowę** (za wyjątkiem konstrukcji ujętych w artykule 29 ustawy prawo budowlane). Niestety proces ten jest dużo bardziej skomplikowany i długotrwały niż zgłoszenie robót budowlanych.

### Zawartość

Pozwolenie na budowę krok po kroku : .....	2
Dodatkowe dokumenty:.....	4
Szacunkowe koszty uzyskania pozwolenia na budowę:.....	5

## Pozwolenie na budowę krok po kroku :

### I

Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę należy uzyskać szereg dokumentów. Pierwszym z nich jest **decyzja o warunkach zabudowy** lub wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie jedynie 20% kraju jest objęte planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego z dużą dozą pewności można przypuszczać, iż konieczne będzie uzyskanie tak zwanej "WZki".

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy składa się w **Urzędzie Gminy**. Do wniosku należy dołączyć :

- kopię mapy zasadniczej obejmującej teren, którego dotyczy wniosek oraz obszaru, na który będzie oddziaływać inwestycja, w skali 1:500 lub 1:1000 (zazwyczaj gminy wymagają dwóch map – jednej czystej, a drugiej z naniesieniami projektowymi). Granice terenu, którego dotyczy wniosek powinny obejmować cały obszar, na którym przewidywane są zmiany w obecnym zagospodarowaniu, w tym m.in. wjazdy na teren inwestycji,
- określenie zamierzenia inwestycyjnego obejmujące:
  - a) dokumenty od gestorów sieci zaświadczące, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego (art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub umowy dotyczące zagwarantowania wykonania uzbrojenia terenu, zawarte pomiędzy gestorem sieci, a inwestorem (art. 61 ust. 5 ww. ustawy) w przypadku braku infrastruktury technicznej
  - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej
  - c) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabaryty projektowanych obiektów

budowlanych

**d)** określenie czy inwestycja będzie miała wpływ na środowisko,

- decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych - w przypadku inwestycji i przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (wydawana na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227, z późn. zm.)),
- pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową (jeśli dotyczy),
- opłatę skarbową od złożenia wniosku.

## II

Po uzyskaniu warunków zabudowy lub wyciągu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić się do uprawnionego geodety o sporządzenie mapy do celów projektowych w skali 1:500. Jest to mapa sytuacyjno-wysokościowa, niezbędna do wykonania projektu budowlanego w Polsce. Mapa z naniesionym przez architekta obrysem planowanej inwestycji będzie stanowić załącznik do projektu budowlanego. Należy ją przygotować w minimum 4 egzemplarzach.

## III

Kolejnym krokiem jest sporządzenie badań geologicznych gruntu, dokumentujących podłoże gruntowe pod planowaną inwestycją. Badania te są konieczne do opracowania projektu fundamentów.

## IV

Będąc w posiadaniu mapy do celów projektowych i opracowania badań geologicznych można przystąpić do sporządzenia projektu budowlanego inwestycji (musi wykonać go osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia). Potrzebne będą 4 egzemplarze, wszystkie należy złożyć

w starostwie – jeden pozostanie w urzędzie, drugi jest przesyłany do nadzoru budowlanego, a dwa wrócą do inwestora.

## V

Następnie należy sporządzić projekt przyłącza instalacji elektrycznej do konstrukcji.

## VI

Po skompletowaniu powyższych dokumentów oraz wypełnieniu oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wniosku o pozwolenie na budowę całość należy złożyć we właściwym starostwie.

Należy również pamiętać o pełnomocnictwie oraz opłacie skarbowej od pełnomocnictwa, jeżeli dotyczy.

### **Dodatkowe dokumenty:**

Każde starostwo, w zależności od uwarunkowań prawnych/środowiskowych/geograficznych ma możliwość zażądania dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę dodatkowych dokumentów, do których należą między innymi:

- opinia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- specjalistyczna opinia, o której mowa w art. 33 ust. 3 ustawy Prawo budowlane,
- postanowienie o uzgodnieniu z właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej projektowanych rozwiązań w zakresie, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 4 ustawy Prawo Budowlane.

Najprostszym rozwiązaniem jest udanie się do właściwego starostwa i uzyskanie dokładnego spisu dokumentów, które będą tam wymagane.

### **Szacunkowe koszty uzyskania pozwolenia na budowę:**

Koszty związane z otrzymaniem pozwolenia na budowę nie są małe, szacunkowo można przyjąć, że przy stawianiu masztu lub wieży o wysokości 12 metrów wyniosą one około 8500 złotych netto, na co składają się:

- WZ - 107zł wniosek, 30-84zł mapa zasadnicza, 17zł – pełnomocnictwo, koszty zaświadczeń/dokumentów od dostawców mediów, które są ustalane indywidualnie w zależności od gestorów sieci;
- mapa do celów projektowych - ceny są ustalane indywidualnie, w zależności od wykonującej ją firmy/okresu realizacji/rejonu Polski i powierzchni działki. *Przykładowo koszt dla działki w rejonie Kielc wielkości 0,5 - 1 ha wynosi 1200zł netto.*
- projekt budowlany - ceny ustalane indywidualnie w zależności od stawianej konstrukcji, jednakże trzeba liczyć się z kwotą zaczynającą się od 2500zł netto;
- badania geologiczne gruntu – 1000 – 2000zł netto,
- projekt przyłącza instalacji elektrycznej - około 1500zł netto,
- pełnomocnictwo - zazwyczaj przy każdej czynności należy przedstawić oryginał potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej, co wiąże się z koniecznością wielokrotnej opłaty za to samo pełnomocnictwo - należy przyjąć zatem 17zł x ilość czynności.