



Budowa w Praktyce

PORADNIK KROK PO KROKU DLA BUDUJĄCYCH DOM

**Budowa domu na działce
rolnej i budowlanej 2020**

PRAKTYCZNY PORADNIK

Wszystkie formalności krok po kroku

Wersja 1.0 z dnia 09.02.2020r.

www.budowawpraktyce.pl

Krystian Lemkowski

Poradnik jest uzupełnieniem wpisów dostępnych na blogu pod adresem:

[\[B008\] Budowa domu na działce rolnej \(i budowlanej\) 2020 – formalności krok po kroku, część 1/2](#)

[\[B009\] Budowa domu na działce rolnej \(i budowlanej\) 2020 – formalności krok po kroku, część 2/2](#)



Spis treści

Wszystkie formalności krok po kroku	4
Porady od pomysłu na budowę do zamieszkania	4
1. Sprawdzenie działki (najlepiej) przed zakupem	4
a. Sprawdzenie aktualnego stanu działki w wypisie i wyrysie z Ewidencji Gruntów (EG)..	4
b. Sprawdzenie przeznaczenia działki	5
c. Sprawdzenie, czy działka leży w granicach administracyjnych miasta	6
d. Sprawdzenie księgi wieczystej	6
e. Podsumowanie tego co wiesz o działce	7
f. Zabudowa siedliskowa	8
2. Warunki techniczne dla mediów	9
a. Przyłączenie do sieci elektrycznej	10
b. Przyłączenie do sieci gazowej	12
c. Podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	12
3. Uzyskanie Warunków Zabudowy	13
3*. Uzyskanie wypisu i wyrysu z MPZP	17
4. Zakup działki	17
5. Nowe znaki graniczne (opcjonalne)	18
6. Wykonanie Mapy do Celów Projektowych	18
7. Wykonanie badań geotechnicznych (opcjonalne)	20
8. Plan Zagospodarowania Terenu i projekt przyłączy	23
a. Plan Zagospodarowania Terenu (PZT)	23
b. Rysunek do uzgodnienia zjazdu na działkę	23
c. Projekt techniczny przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego	23
9. Zezwolenie na lokalizację zjazdu na działkę	24
a. Ustalenie kategorii i zarządcy drogi	24
b. Uzyskanie zezwolenia na lokalizację zjazdu	24
c. Zezwolenie na prowadzenie robót w pasie drogowym	26
10. Uzgodnienie i zgłoszenie budowy przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego	26
a. Uzgodnienie przebiegu projektowanych przyłączy na naradzie koordynacyjnej	27



b.	Uzyskanie zgody na lokalizację urządzeń w pasie drogowym	28
c.	Zgłoszenie robót budowlanych	28
d.	Uzgodnienie zajęcia pasa drogowego	28
e.	Zgłoszenie zamiaru realizacji przyłącza do zarządców mediów	29
11.	Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej	29
12.	Projekt budowlany czyli adaptacja projektu gotowego i ostateczny PZT.....	30
13.	Pozwolenie na budowę (lub zgłoszenie budowy)	31
a.	Zgłoszenie budowy.....	31
b.	Pozwolenie na budowę.....	32
14.	Rejestracja dziennika budowy	33
15.	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.....	34
16.	Tablica budowy i ogrodzenie	35
17.	Budowa trwa, nie zapomnij o formalnościach	35
a.	Prowadzenie dziennika budowy	36
b.	Kompletowanie certyfikatów materiałowych	36
c.	Zmiany w projekcie	36
18.	Dokumenty potrzebne do formalnego zakończenia budowy	37
19.	Zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego (lub wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie)	39
	Praktyczne porady	39
	Zakończenie	40
	Ważne ustawy i rozporządzenia	41
	ZAŁĄCZNIK 1 - Lista dokumentów potrzebnych do pozwolenia na budowę oraz do zgłoszenia zakończenia budowy.....	43

Wszystkie formalności krok po kroku

Przed rozpoczęciem budowy domu, a często jeszcze nawet przed zakupem działki i wyborem projektu, wielu Inwestorów zastanawia się w jaki sposób przejść formalności związane z budową. Jeżeli zaliczasz się do jednej z tych osób to doskonale trafiłeś. Napisałem ten poradnik specjalnie po to, abyś mógł prześledzić kompletną ścieżkę formalności jakie musisz przejść od momentu pomysłu o budowie aż do zamieszkania.

Poradnik jest bardzo obszerny, a jego przeczytanie ze zrozumieniem zajmie Ci przynajmniej 3 godziny. Nie zrażaj się jednak ilością przytoczonej tu wiedzy. Budowa i związane z nią formalności to proces, który będzie trwał minimum kilka miesięcy. Daj sobie czas na każdy kolejny krok, a na pewno dotrzesz do końca.

Porady od pomysłu na budowę do zamieszkania

1. Sprawdzenie działki (najlepiej) przed zakupem

a. Sprawdzenie aktualnego stanu działki w wypisie i wyrysie z Ewidencji Gruntów (EG)

Pobierz wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków. Dokumenty te znajdziesz w Starostwie Powiatowym lub Urzędzie Miasta w przypadku miast na prawach powiatu, (w wydziale odpowiedzialnym za geodezję) do którego przynależy dana działka. Uzyskanie wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów jest płatne i kosztuje zwykle kilkanaście – kilkadziesiąt złotych. Obydwa dokumenty można uzyskać „od ręki”. Dostępne są dla każdej osoby zainteresowanej zakupem konkretnej działki, a jedyną informacją jaką musisz na tym etapie dysponować jest numer działki. W wypisie i wyrysie znajdziesz podstawowe dane o działce, takie jak: dane właścicieli, numer działki, powierzchnię, numer Księgi Wieczystej (KW) oraz rodzaj i klasę użytku (gruntu). Dzięki temu porównasz dane z ogłoszenia o sprzedaży działki ze stanem faktycznym oraz dowiesz się jaki jest aktualny sposób jej użytkowania (formalnie). I właśnie sposób użytkowania lub zagospodarowania jest dla Ciebie szczególnie ważny. Na wypisie i wyrysie jest on ukryty pod symbolem składającym się z liter i cyfry rzymskiej od I do VI. Przykładowo: RV oznacza: R-grunty rolne, orne; V-piąta klasa bonitacyjna gleby. Dowolne oznaczenie, które znajdziesz na Twoim wypisie możesz odszyfrować za pomocą [listy klasyfikacji użytków gruntowych](#), oraz [listy klas bonitacyjnych gruntów](#). Zwykle, gdy szukasz działki pod budowę domu to będziesz miał do czynienia z dwoma kategoriami użytków: „grunty rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”. Na tym etapie powinieneś dowiedzieć się jaki jest aktualny (formalny) sposób użytkowania działki. Jeżeli masz do czynienia z działką



„zabudowaną i zurbanizowaną” to przypadek jest stosunkowo prosty, bo nie ma konieczności „odrolnienia” działki. Jeżeli jednak jest to działka „rolna” to konieczne będzie podjęcie dodatkowych kroków związanych z jej wyłączeniem z produkcji rolnej.

b. Sprawdzenie przeznaczenia działki

Przeznaczenie działki może być określone na dwa sposoby: za pomocą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub Warunków Zabudowy (WZ). Obydwa te dokumenty określają, w jaki sposób można zagospodarować w przyszłości daną działkę. Przykładowo: działka może być przeznaczona pod zabudowę przemysłową, mieszkaniową wielorodzinną, działalność rolniczą itd. MPZP jest dokumentem nadrzędnym w stosunku do WZ i w pierwszej kolejności należy sprawdzić, czy został on opracowany dla obszaru obejmującego daną działkę. Jak to zrobić? Najlepiej zacząć od wizyty w lokalnym Urzędzie Miasta lub Urzędzie Gminy (zależnie od położenia działki). Tam dowiesz się, czy dla określonej przez Ciebie lokalizacji został uchwalony MPZP. Jest to dokument dostępny publicznie i powinieneś uzyskać do niego dostęp „od ręki” i bez żadnych opłat. Możesz też spróbować poszukać MPZP w Internecie, ponieważ obecnie większość Urzędów udostępnia takie dokumenty poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Po prostu wpisz w wyszukiwarkę hasło: „BIP nazwa gminy/miasta Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego” i przejrzyj wyniki. Niezależnie od tego w jaki sposób będziesz szukał, możesz się spotkać z trzema opcjami:

- i. **Istnieje Uchwała ustalająca MPZP.** Dokument składa się z dwóch części: opisowej - Uchwały i rysunkowej – mapy. Po pierwsze przyjrzyj się mapie i sprawdź, czy działka, którą analizujesz mieści się w granicach opracowania MPZP. Jeżeli tak, sprawdź jak oznaczony jest obszar w którym mieści się działka. Może to być oznaczenie kolorem lub symbolem. Przeznaczenia terenu w MPZP jest wiążącą decyzją, której właściciele działek muszą się podporządkować. W praktyce oznacza to, że jeśli działka, jest opisana jako przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną to na pewno można tam wybudować dom (nawet jeśli działka jest obecnie rolna w EG). Część tekstowa MPZP opisuje dokładnie jakie budynki mogą tam powstać (wymiały, kształty dachów, parametry techniczne itp.). W takim wypadku złóż wniosek o wydanie wypisu i wrysu z MPZP (podlega opłacie). Będzie to kluczowy dokument w drodze do uzyskania pozwolenia na budowę. Jeżeli jednak przeznaczenie tego obszaru jest inne, to lepiej nie kupować danej działki. Zmiana MPZP jest teoretycznie możliwa, jednak w praktyce cały proces może trwać nawet kilka lat, a jego wynik wcale nie jest pewny. W przypadku, gdy



działka nie mieści się w granicach opracowania lub w ogóle nie ma Uchwały ustalającej MPZP dla danego obszaru, sprawdź kolejny punkt.

- ii. **Istnieje projekt Uchwały w sprawie MPZP.** Jest to dokument bardzo podobny do samej Uchwały ustalającej MPZP, jednak nie jest on (jeszcze) obowiązującą Uchwałą. Dopóki projekt nie zostanie uchwalony obowiązują zasady takie, jak w przypadku gdy nie ma MPZP. Trzeba jednak liczyć się z tym, że w najbliższym czasie projekt zostanie uchwalony i będzie w takiej lub podobnej wersji obowiązywał jako Uchwała.
- iii. **Nie istnieje MPZP dla danego obszaru.** W takim wypadku konieczne będzie uzyskanie Warunków Zabudowy. Jest to dokument, który podobnie jak MPZP ma określić przyszłe przeznaczenie działki (np. pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne) oraz podać warunki jakie musi spełniać przyszły budynek (wymiary, kształt dachu itp.). W pewnym sensie zastępują one MPZP dla pojedynczej działki. O wydanie WZ może wnioskować każdy (nawet gdy nie jesteś właścicielem działki) i z tego tytułu nie poniesiesz żadnych opłat. Możesz też sprawdzić w urzędzie, czy WZ nie zostały już wcześniej wydane dla tej działki. Na etapie sprawdzania działek najbardziej kłopotliwy jest czas oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy – zwykle około 2-3 miesiące. Dlatego jeżeli chcesz zgrubnie oszacować, czy na danej działce uda się wybudować dom czy też nie, możesz po prostu ocenić to na podstawie całej okolicy danej działki. Jeżeli w sąsiedztwie są już domy, to nie powinno być kłopotu z budową (ale nie ma 100% pewności). Jeżeli domów nie ma, trudno będzie stwierdzić cokolwiek.

c. Sprawdzenie, czy działka leży w granicach administracyjnych miasta

Możesz to sprawdzić szukając w Internecie aktualnej mapy z zaznaczonymi granicami miasta lub zapytać w Urzędzie Miasta. Położenie działki jest istotne ponieważ działki rolne, które znajdują się w granicach administracyjnych miasta mogą być bez problemu wyłączone z produkcji rolnej na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (rozdział 2 art. 10a).

d. Sprawdzenie księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej znajdziesz na wypisie z EG. Natomiast samą księgę znajdziesz w Sądzie Rejonowym, w Wydziale Ksiąg Wieczystych. Wiele ksiąg jest też dostępnych w wersji elektronicznej pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl> Co należy tam sprawdzić? W rozdziale I należy sprawdzić zgodność danych z ogłoszenia o sprzedaży działki z danymi dostępnymi w EG. W rozdziale II porównaj zgodność danych osoby, która działkę sprzedaje i ewentualnych współwłaścicieli działki. W rozdziale III i IV



dowiesz się czy nieruchomości nie ma wpisów odnośnie ograniczenia praw rzeczowych oraz nie jest obciążona hipoteką. Wszelkie wątpliwości, które pojawią Ci się podczas przeglądania Księgi Wieczystej należy bezwzględnie wyjaśnić przed zakupem.

e. Podsumowanie tego co wiesz o działce

Jeżeli sprawdziłeś wszystko zgodnie z powyższymi wytycznymi, to powinieneś mieć już trzy najważniejsze informacje potrzebne do dalszych działań: 1. Jakie jest obecne przeznaczenie działki i klasa w Ewidencji Gruntów, 2. Czy działka jest objęta MPZP?, 3. Czy działka znajduje się w obrębie granic miasta? Wiesz to wszystko? Zatem pora na następny krok:

i. **Jeżeli działka w Ewidencji Gruntów opisana jest jako działka przeznaczona dla budownictwa mieszkaniowego** to już wiadomo, że można będzie na niej wybudować dom bez konieczności jej „odrolnienia” (bo już nie jest rolna). Jeżeli nie ma ustalonego MPZP to należy uzyskać WZ.

ii. **Jeżeli działka w Ewidencji Gruntów opisana jest rolna to możesz natrafić na jeden z przypadków:**

1. **Działka jest objęta przez MPZP.** A zatem zmiana jej przeznaczenia jest opisana w MPZP. Gdy jest przeznaczona pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne to następnym etapem „odrolnienia” jest uzyskanie pozytywnej decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej. Jeżeli działka w MPZP jest przeznaczona na inne cele niż budownictwo mieszkaniowe to teoretycznie możliwa jest zmiana przeznaczenia MPZP, jednak jest to procedura bardzo trudna do przejścia i nie będę jej tu omawiał.

2. **Działka nie posiada MPZP a jednocześnie znajduje się w granicach miasta.** W takim wypadku przeznaczenie działki może być zmienione z rolnego na budowlane mieszkaniowe niezależnie od klasy gruntu. Zmianę przeznaczenia dokonuje się poprzez odpowiedni zapis w Warunkach Zabudowy. W tym przypadku konieczne będzie najpierw uzyskanie WZ, a następnie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej.

3. **Działka nie posiada MPZP i jednocześnie nie znajduje się w granicach miasta. Na działce są grunty klasy IV-VI.** W tym wypadku, podobnie jak w poprzednim punkcie, zmianę przeznaczenia gruntu dokonuje się za pomocą odpowiedniego zapisu w WZ. W tym przypadku konieczne będzie najpierw uzyskanie WZ, a następnie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej.



4. Działka nie posiada MPZP i jednocześnie nie znajduje się w granicach miasta. Na działce są grunty klasy I-III. Grunty rolne tych klas mogą być przeznaczone na cele budowlane jedynie gdy spełnione są jednocześnie cztery warunki określone w [ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7.2a](#). Jeżeli jesteś zainteresowany budową domu właśnie na takiej działce to w tym miejscu muszę odesłać Cię do w/w Ustawy oraz [odpowiedzi na interpelację nr 3783](#), która bardziej szczegółowo wyjaśnia jakie warunki musi spełnić działka, aby uzyskać WZ. Pamiętaj jednak, że ostateczną interpretacją przepisów w odniesieniu do konkretnego przypadku zajmie się organ wydający WZ, więc tam najlepiej szukać odpowiedzi na nietypowe pytania.

Podsumowując: również w tym przypadku konieczne jest najpierw uzyskanie WZ, a następnie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Niestety, jeżeli Twoja działka nie spełnia wspomnianych kryteriów to nie uda się uzyskać WZ, zaś jedyną możliwością na wybudowanie domu na tej działce będzie wnioskowanie o wydanie MPZP. Jak widzisz zakup gruntów klas I-III bez ważnych WZ jest ryzykowny i nie wiadomo, czy na takiej działce będzie można się wybudować.

f. Zabudowa siedliskowa

Na koniec tego obszernego punktu warto też wspomnieć o możliwości budowy na działce rolnej bez jej „odrolnienia”. Możliwość taka przysługuje jednak wyłącznie rolnikom. W skład zabudowy siedliskowej mogą wchodzić budynki gospodarcze służące produkcji rolnej oraz oczywiście budynek mieszkalny.

Podsumowanie: na tym etapie powinieneś określić, w jaki sposób ma odbyć się zmiana przeznaczenia Twojej działki z rolnej na budowlaną – poprzez istniejący MPZP albo przez uzyskanie WZ. Jednym z kolejnych kroków w procesie „odrolnienia” będzie też wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. „Odrolnienie” jest jednak tylko częścią złożonego procesu jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę (a taki jest przecież ostateczny cel). Dlatego aby wszystko poszło sprawnie postępuj zgodnie z kolejnością „zdobywania” kolejnych dokumentów, którą zaproponowałem poniżej.



Po pierwsze: Jakie jest oznaczenie działki w EG?	Rolna			Budowlana	
Po drugie: Czy działka jest objęta MPZP?	Nie			Tak	
Po trzecie: Czy działka znajduje się w mieście?	Nie		Tak		
Po czwarte: Jakie są kategorie gruntów na działce?	I, II, III	IV, V, VI	Wykonaj kroki nr: 2-3*(4)-5-6-(7) - 8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19		
Po piąte: Co trzeba zrobić:	Uwaga! patrz pkt. Wykonaj kroki nr: 2-3-(4)-5-6-(7)-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19	Wykonaj kroki nr: 2-3-(4)-5-6-(7) -8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19	Wykonaj kroki nr: 2-3-(4)-5-6-(7) -8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19	Wykonaj kroki nr: 2-3*(4)-5-6-(7) - 8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19	Wykonaj kroki nr: 2-3-(4)-5-6-(7) -8-9-10-13-14-15-16-17-18-19

UWAGA: Odrolnienie a wyłączenie z produkcji rolnej

Potocznie używane pojęcie „odrolnienie” ma w rzeczywistości dwa znaczenia. Pierwsze znaczenie to *procedura administracyjna* związana ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele np. mieszkaniowe. Zmiana taka może być dokonana przez zapis w MPZP lub WZ. Drugie znaczenie to *rzeczywiste wyłączenie gruntów z produkcji rolnej* i rzeczywiste rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśnie. Aby tak się stało konieczne jest uzyskanie Decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i uiszczenie stosownej opłaty. W procesie „odrolnienia” należy przejść obydwie te etapy.

2. Warunki techniczne dla mediów

Uzyskanie Warunków Technicznych (WT) dla mediów takich jak prąd, woda, gaz, kanalizacja jest konieczne niezależnie od tego czy posiadasz MPZP czy będziesz wnioskował o WZ. W kolejnych etapach będzie też potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę.

Zdobycie WT często wiąże się z tym, że musisz być właścicielem danej działki. Jest to kłopotliwe dla osób, które jeszcze przed zakupem działki chcą uzyskać WT, a następnie WZ tylko po to, aby sprawdzić czy na danej działce w ogóle da się wybudować dom. W takim wypadku zalecam najpierw zasięgnięcie opinii lokalnego urzędu wydającego WZ, na temat dokumentów które będą konieczne w takiej



sytuacji, a które nie. Ponadto niektórzy gestorzy sieci umożliwiają przejście uproszczonej procedury, dzięki której dowiesz się jedynie czy dane medium można podłączyć. Wszędzie warto pytać.

a. Przyłączenie do sieci elektrycznej

Jest to podstawowe przyłącze bez którego nie można uzyskać pozwolenia na budowę domu. Zanim jednak zostanie ono wybudowane musisz uzyskać od lokalnego dostawcy prądu warunki techniczne przyłączenia do sieci. W Polsce jest obecnie pięciu dostawców prądu którzy są jednocześnie właścicielami infrastruktury energetycznej. Są to Energa, Enea, PGE, Innogy (RWE) i Tauron. Łatwo możesz sprawdzić, który z dostawców obejmuje swoim zasięgiem Twoją działkę, po prostu [kliknij tutaj i sprawdź ja kto wygląda na mapie](#). To właśnie zarządcy infrastruktury są odpowiedzialni za budowę przyłącza od sieci do granicy Twojej działki. Oni też zajmą się organizacją całego procesu budowlanego, który się z tym wiąże. Po Twojej stronie jest jedynie złożenie wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci, a następnie podpisanie umowy z dostawcą na podstawie, której zostanie wykonane przyłącze. W umowie zostanie określony koszt wykonania przyłącza. Cały proces trwa co najmniej kilka miesięcy, a często nawet rok lub dłużej. Dlatego warto zająć się przyłączem od razu po tym jak staniesz się właścicielem działki. Warunki Techniczne przyłączenia będą też konieczne do uzyskania potem Warunków Zabudowy (jeżeli nie ma MPZP).

W jaki sposób uzyskać Warunki Techniczne przyłączenia do sieci?

Gdy już wiesz, który dostawca jest właścicielem infrastruktury w Twoim regionie, to udaj się na jego stronę internetową i poszukaj informacji o przyłączeniu do sieci dla klientów indywidualnych. Strony internetowe wszystkich dostawców są pod tym względem bardzo przyjazne i poprowadzą Cię krok po kroku przez cały proces. Zawsze **pierwszym etapem jest złożenie odpowiedniego wniosku** i to jest jedyny punkt, który chciałbym tutaj szerzej omówić.

Niezależnie od dostawcy prądu we wniosku należy podać dane osoby wnioskującej, podstawowe dane o planowanej inwestycji (np. budynek mieszkalny), lokalizację działki - co do tego nie powinno być większych wątpliwości. Następnie należy podać kilka technicznych informacji o planowanym przyłączy:

- i. **Rodzaj przyłącza:** napowietrzne lub kablowe. Kablowe zwykle jest odrobinę droższe jednak różnica w cenie jest na tyle mała, że warto dopłacić aby nie mieć kabli na słupach tylko pod ziemią.
- ii. **Rodzaj instalacji, układu pomiarowego:** 1-fazowy lub 3 fazowy. Nawet, jeżeli układ 1-fazowy jest wystarczający dla Twoich potrzeb to zawsze zalecam **wybranie układu**



- 3 fazowego.** Jest to układ mniej wrażliwy na awarie z sieci, lepiej sprawdza się podczas prac budowlanych i zapewnia możliwość podłączenia urządzeń 3-fazowych. Przy wybieraniu układu 3 fazowego warto sprawdzić jeszcze czy nie jest on powiązany z minimalną mocą przyłączeniową.
- iii. **Moc przyłączeniowa** budynku zwykle jest określona w projekcie budowlanym. Moc zależy od ilości urządzeń elektrycznych podłączonych do sieci i pracujących jednocześnie. Można przyjąć, że dla domu jednorodzinnego i czteroosobowej rodziny będzie to **około 13kW** (gdy ciepła woda nie jest podgrzewana elektrycznie). Jeżeli w domu jest dużo urządzeń elektrycznych o dużej mocy to konieczne będzie indywidualne przeliczenie zapotrzebowania na moc. Jeżeli potrzebujesz warunki techniczne jedynie jako załącznik do wniosku o WZ to najlepiej przyjąć moc z zapasem. Później będziesz mógł to zmienić u operatora.
- iv. **Przewidywane zużycie energii elektrycznej** (roczne lub miesięczne). Jest to orientacyjna wartość. Oszacuj ją na podstawie Twoich obecnych rachunków za prąd lub przyjmij około 2000kWh rocznie dla 4 osobowej rodziny.
- v. Do wniosku należy dołączyć **dokument potwierdzający, że jesteś właścicielem działki** na której chcesz budować dom – zwykle będzie to akt notarialny.
- vi. Jako załącznik do wniosku należy dodać **rysunek, na którym zaznaczysz położenie planowanego budynku**. Na tym etapie rysunek możesz wykonać odręcznie na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000, którą uzyskasz w lokalnym wydziale geodezji Urzędu Miasta lub Gminy. Na tej mapie zaznacz Twoją działkę, narysuj orientacyjną lokalizację budynku i zaznacz podstawowe wymiary. Gdy uzyskasz już Warunki Techniczne przyłączenia i będziesz chciał podpisać umowę na realizację przyłącza, wtedy dopiero będzie potrzebna mapa z planem zabudowy wykonana przez projektanta z uprawnieniami.
- vii. Jeżeli z tego przyłącza chcesz również **zasilać plac budowy** wystarczy zaznaczyć odpowiednią opcję we wniosku. Niestety jest to rozwiązanie tylko dla ciepłych, bo na docelowe przyłącze będziesz musiał czekać prawdopodobnie rok. Aby zasilić plac budowy będziesz musiał złożyć odrębny **wniosek o warunki techniczne dla przyłącza tymczasowego** i wykonać to przyłącze na własny koszt.



Gdy wypełnisz wniosek i skompletujesz załączniki możesz wystąpić z kompletem dokumentów do dostawcy energii. Na odpowiedź w przypadku budowy domu nie powinieneś czekać dłużej niż miesiąc, a cała procedura jest bezpłatna.

b. Przyłączenie do sieci gazowej

To przyłącze wystąpi u Ciebie jedynie, gdy planujesz (albo gdy MPZP/WZ Ci nakazuje) ogrzewanie swojego domu gazem ziemnym (moim zdaniem jest to w obecnej chwili najlepszy sposób ogrzewania domu, ale to temat na zupełnie inny artykuł). W Polsce istnieje obecnie kilkunastu dystrybutorów (nie mylić ze sprzedawcami!) gazu ziemnego, którzy są jednocześnie właścicielami infrastruktury i mogą ją rozbudować o przyłącze do Twojego domu. Największym dystrybutorem i jedynym o zasięgu ogólnopolskim jest Polska Spółka Gazownictwa i właśnie na jego przykładzie omówię procedurę uzyskania Warunków Technicznych przyłączenia. Pozostali dystrybutorzy działają lokalnie na mniejszych obszarach.

Najpierw sprawdź, czy w okolicy Twojej działki istnieje sieć gazu ziemnego i kto jest dystrybutorem. Jeżeli na pobliskich działkach widoczne są już skrzynki przyłączeniowe gazu to wiadomo, że w okolicy jest sieć, do której będzie można się podłączyć. Jeżeli jednak nie masz co do tego pewności najlepiej udaj się do Urzędu Gminy. Tam dowiesz się gdzie przebiega istniejąca sieć gazowa i kto jest jej właścicielem. Kolejnym krokiem jest (analogicznie jak w przypadku przyłącza elektrycznego) złożenie wniosku o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej. W tym celu odwiedź stronę internetową dystrybutora gazu (np. PSG) i poszukaj zakładki przeznaczonej dla klientów indywidualnych. Strona w bardzo szczegółowy sposób przeprowadzi Cię krok po kroku przez cały proces. Wszelkie dane techniczne do wypełnienia wniosku znajdziesz w projekcie budowlanym (powinieneś mieć projekt domu, w którym już jest przewidziana instalacja gazowa). Zaś mapę, która będzie załącznikiem do wniosku wykonasz w podobny sposób jak w przypadku przyłącza energetycznego.

Warto wspomnieć jeszcze o **sposobie realizacji przyłącza**. Po otrzymaniu Warunków technicznych przyłącza będziesz mógł podpisać umowę o przyłączenie do sieci gazowej. Na jej podstawie dostawca gazu wybuduje przyłącze z sieci do skrzynki gazowej na granicy Twojej działki. Opłata za przyłączenie jest naliczana zgodnie z taryfą i nie jest to rzeczywisty koszt wykonania instalacji. Koszty wykonania poznasz już na etapie podpisywania umowy o wykonanie przyłącza, a płatności dokonasz po jego wykonaniu.

Termin oczekiwania na uzyskanie Warunków Technicznych przyłączenia w PSG wynosi 21 dni.

c. Podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Podłączenie do sieci wodociągowej należy traktować jako podstawowe, bez którego nie otrzymasz pozwolenia na budowę. Teoretycznie możliwa jest



budowa domu zaopatrzonego w wodę z własnego ujęcia jednak jest to bardzo rzadko spotykane rozwiązanie. Za wydanie Warunków Technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej odpowiedzialne jest lokalne przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne. Prawdopodobnie każda gmina w Polsce posiada taką instytucję i to właśnie tam należy się udać w pierwszej kolejności. Tam powinieneś otrzymać wzór wniosku o wydanie Warunków Technicznych dla przyłącza oraz instrukcję jakie załączniki będą potrzebne. Niestety ze względu na ogromne zróżnicowanie nie jestem w stanie podać jednoznacznie co i w jaki sposób trzeba będzie wypełnić, ile czasu to potrwa ani ile kosztuje (ale już szykuje się zmiana prawa w tej kwestii). Dlatego przy składaniu wniosku **dobrze jest zapytać o kilka podstawowych informacji**: Jak długo czeka się na wydanie Warunków Technicznych? W jaki sposób potem realizowane jest przyłącze? (Kto je realizuje: Inwestor czy przedsiębiorstwo wodociągowe? Jeżeli realizowane jest przez Inwestora to jaka jest droga formalna i czy może warto skorzystać z usług firmy, która to zrobi kompleksowo?) Jakie są kolejne kroki do wykonania przyłącza? Ile czasu potrwa jego wykonanie i ile może kosztować?

Podsumowując: po zakończeniu tego etapu zbierania dokumentów powinieneś mieć co najmniej Warunki Techniczne dla przyłącza elektrycznego i wodociągowego, a dodatkowo dla przyłącza gazowego i kanalizacyjnego. Mając te dokumenty możesz przejść do kolejnego kroku.

3. Uzyskanie Warunków Zabudowy

Warunki zabudowy należy uzyskać w przypadku gdy nie istnieje MPZP (jeżeli dla Twojej działki istnieje MPZP to sprawdź punkt 3*). WZ będą potrzebne w kilku momentach podczas zbierania kompletu dokumentów do uzyskania pozwolenia na budowę. Zatem jak i gdzie uzyskać decyzję o Warunkach Zabudowy? W przypadku budowy domów jednorodzinnych decyzja ta wydawana jest przez Urząd Miasta lub Gminy w obrębie której znajduje się działka. Urzędy zazwyczaj mają przygotowane wzory wniosków, które należy po prostu wypełnić. (znajdziesz je w urzędzie lub na jego stronie internetowej). Wygodną praktyką jest zlecenie wypełnienia tego wniosku architektowi, który wykona dla Ciebie adaptację projektu gotowego. Jeżeli jednak chcesz złożyć taki wniosek samodzielnie to zapoznaj się z poniższymi poradami.

- a. Pobierz z lokalnego wydziału odpowiedzialnego za geodezję **3 kopie mapy zasadniczej** w skali 1:500 lub 1:1000. Pobierając mapę powiedz, że będzie ona służyła do wniosku o uzyskanie WZ. Jest to istotne ponieważ taka mapa musi obejmować swoim zakresem nie tylko całą działkę, ale również obszar w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki,



jednocześnie nie mniej niż 50m. Mapy wydawane są odpłatnie, a ich koszt zależy od wielkości wydruku. Szacunkowy koszt to kilkadziesiąt złotych.

- b. Wypełnij **wniosek o ustalenie Warunków Zabudowy**. Każdy Urząd stosuje własny wzór wniosku, dlatego trzeba do tego podejść elastycznie. Mimo to, dane jakie musisz podać we wniosku zwykle są bardzo podobne. Dla ułatwienia przygotowałem dla Ciebie [przykład do pobrania](#).
- c. Na jednej z kopii mapy zaznacz **obszar oddziaływania inwestycji** oraz granicę terenu objętego wnioskiem. Zwykle pokrywają się one z granicą Twojej działki, jednak ostateczną decyzję co do tego podejmuje urząd. Najczęstszymi przypadkami, gdy obszar oddziaływania inwestycji wykracza poza Twoją działkę jest sytuacja gdy samodzielnie będziesz musiał wykonać przyłącze np. wodociągowe. W takim wypadku najlepiej przyłącza traktować jako osobną inwestycję i przejść całą procedurę uzyskania pozwolenia na budowę osobno dla samych przyłączy. Oprócz tego na mapie zaznacz w uproszczony sposób planowane położenie budynku i zagospodarowanie terenu (wjazd na działkę itp.) z podaniem wymiarów.
- d. Wykonaj prosty **rysunek przedstawiający gabaryty planowanego budynku** – wymiary zewnętrzne, kąt dachu, wysokość itp.
- e. **Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach** nie jest potrzebna dla budynków mieszkalnych.
- f. Dołącz **Warunki Techniczne, które uzyskałeś od gestorów sieci** energetycznej, wodociągowej, ewentualnie kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej. Warto dopytać w Urzędzie, które z WT są konieczne na tym etapie, a które będą potrzebne później.
- g. Tak przygotowany wniosek wraz z załącznikami możesz już **złożyć w Urzędzie**. Wnioski składane w sprawie inwestycji dla budownictwa mieszkaniowego są zwolnione z opłaty skarbowej, zatem nie ponosisz z tego tytułu żadnych kosztów. Przed złożeniem wniosku warto też poprosić urzędnika o zgrubne sprawdzenie jego poprawności i kompletności oraz określenie jak długo zajmie jego rozpatrzenie.

Jak widzisz na tym etapie warto mieć już jakieś wyobrażenie o projekcie domu, który chcesz wybudować. Dzięki temu opis obiektu będzie bliższy Twoim oczekiwaniom, a tym samym masz bardziej realne szanse otrzymania tego co dokładnie potrzebujesz. Jeżeli ciągle nie zdecydowałeś się jaki projekt wybrać – [zapraszam do mojego poradnika na ten temat](#).

Co będzie się działo po złożeniu wniosku? W dużej mierze będzie to po prostu czekanie. Teoretycznie Powinno trwać około 2 miesięcy, jednak może trwać dłużej. W tym czasie urząd analizuje Twój wniosek, ustala strony postępowania administracyjnego, przeprowadza analizę urbanistyczną, uzgadnia projekt decyzji z innymi urzędami, zawiadamia strony o zebraniu materiałów w sprawie i ostatecznie (jeżeli wszystko pójdzie dobrze) wyda Ci decyzję o ustaleniu Warunków Zabudowy.



Jeżeli coś pójdzie nie tak, zawsze możesz się od tej decyzji odwołać, jednak będziesz musiał wtedy znowu poczekać.

Kiedy możesz napotkać na problemy z wydaniem Decyzji o WZ? Decyzja może zostać wydana jedynie w przypadku, gdy Twoja działka spełnia szereg wymogów stawianych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Szczególnie istotne są wymogi opisane w Art. 61.1 (wymogi muszą być spełnione wszystkie jednocześnie):

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - *zapis ten ma na celu zachowanie porządku urbanistycznego, tzn. zapewnienia, że nowo powstałe budynki będą podobne do tych już istniejących;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej- *nie można wybudować domu na działce, na którą nie możesz wjechać. Dostęp do drogi publicznej nie musi być bezpośredni i może być zapewniony przez np. drogę wewnętrzną. Jednak w takim wypadku najlepiej zapytać o interpretację przepisów we właściwym urzędzie wydającym WZ;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - *aby to zapewnić należy uzyskać Warunki Techniczne (WT) dla planowanych przyłączy: elektrycznego, wodociągowego oraz ewentualnie kanalizacyjnego, gazowego, telekomunikacyjnego;*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - *ten punkt budzi najwięcej wątpliwości. Tereny, które nie wymagają w/w zgody są to: działki położone w obrębie miasta niezależnie od klasy, działki z gruntami klasy IV-VI, działki z gruntami klasy I-III spełniające warunki określone w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7.2a. Jeżeli Twoja działka nie zalicza się do żadnego z powyższych to nie zostaną dla niej wydane WZ;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – *jest to bardzo ogólny punkt i dotyczy on wszelkiego rodzaju inwestycji budowlanych, nie tylko budownictwa mieszkalnego. Zgodność ta sprawdzana jest przez Urząd wydający WZ poprzez przeprowadzenie analizy urbanistycznej i uzgodnienie projektu Decyzji z innymi urzędami (np. w kwestii ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej, ochrony zabytków,*



ochrony gruntów rolnych i leśnych, oddziaływania obszarów górniczych, itp.). W przypadku budownictwa jednorodzinnego zwykle tych uzgodnień nie ma dużo i jeżeli spełnione są warunki podane w punktach 1-4 to nie powinieneś mieć tu problemów.

Jeżeli Twoja działka spełnia wszystkie te kryteria, a Ty złożysz poprawny wniosek o wydanie WZ to wydanie decyzji będzie tylko kwestią czasu. Zanim jednak otrzymasz finalny dokument, urząd przygotuje wcześniej projekt decyzji z którym będziesz mógł się zapoznać i wnieść ewentualne uwagi.

Gdy wreszcie będziesz miał w ręku ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy zapoznaj się z nią dokładnie. Znajdziesz w niej ważne informacje:

- a. **Jaki rodzaj inwestycji można zrealizować na danej działce.** Jest to jednocześnie zmiana sposobu użytkowania działki z rolnej na np. budowlaną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na tej podstawie będziesz mógł później dokonać wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.
- b. **Warunki jakie musi spełniać Twój planowany dom**, np., wysokość, gabaryty, kształt dachu, kolorystykę elewacji itp.,
- c. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych.** Jest to zwykle powołanie się na wszystkie ważne ustawy np. prawo Budowlane, Warunki Techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie itp. Osoby sporządzające gotowy projekt domu oraz architekt wykonujący jego adaptację oczywiście muszą dostosować się do tych przepisów.
- d. **Warunki dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji**, czyli określenie w jakie media i przyłącza musi być wyposażony planowany budynek, w jaki sposób mają być odprowadzone ścieki, usuwane odpady komunalne itp.
- e. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.** Jest to zbiór wymagań, które mają zapewnić, że obszar oddziaływania inwestycji mieści się w całości na Twojej działce. Zazwyczaj chodzi tu o zachowanie odpowiednich odległości budynku od granicy działek sąsiednich oraz o doprowadzenie mediów przez działki przylegające.
- f. **Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych.** Ten punkt zawiera wyjaśnienie na jakiej podstawie prawnej możliwe jest wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.
- g. **Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego.** Ten punkt podpowiada co jeszcze trzeba będzie załatwić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- h. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.** Jest to obszar zaznaczony na mapie który jest objęty przez WZ.



Zbiór powyższych informacji stanowi szczegółowe wytyczne w jaki sposób musi być zaprojektowany Twój dom aby mógł uzyskać pozwolenie na budowę. Ale tym zajmuje się już architekt.

3*. Uzyskanie wypisu i wrysu z MPZP

W przypadku gdy dla Twojej działki został ustanowiony MPZP **nie musisz uzyskać Warunków Zabudowy**, ale w dalszym ciągu potrzebujesz dokumentu, który mówi co i w jaki sposób można budować. Tym dokumentem jest wypis i wrys z MPZP. Uzyskasz je w urzędzie miasta lub gminy. Wydawany jest na podstawie wniosku, który musisz złożyć w urzędzie (wzór wniosku również znajdziesz w urzędzie lub na jego stronie internetowej). Wydanie tych dokumentów jest płatne i zależy od ilości stron, ale nigdy nie może przekroczyć 250zł (zwykle kilkadziesiąt złotych). Od momentu złożenia wniosku będziesz musiał poczekać maksymalnie miesiąc na odbiór dokumentów.

4. Zakup działki

Dla osób, które do tej pory sprawdzały jedynie możliwość budowy domu na danej działce wydanie Decyzji o Warunkach Zabudowy jest jednoznaczną i pewną informacją, że będzie można budować. Ale uwaga! WZ mogą wygasnąć jeżeli dla danego obszaru zostanie ustalony MPZP albo w innych wypadkach opisanych w tychże WZ. Zatem, jeżeli działka nie jest jeszcze Twoją własnością i na horyzoncie nie ma perspektywy ustalenia MPZP, to jest dobry moment żeby ją kupić.

Jeżeli już wcześniej byłeś właścicielem działki i miałeś dużą pewność, że będzie można na niej wybudować dom, to **jednocześnie z oczekiwaniem na wydanie WZ można prowadzić inne przygotowania**: wznowienie znaków granicznych działki (jeżeli jest taka potrzeba), wykonanie Mapy do Celów Projektowych (MDCP), zlecenie badań geotechnicznych (których wykonanie bardzo polecam). Można też już wybrać wymarzony projekt domu i nawiązać współpracę z architektem, który dokona jego adaptacji.

Jeżeli zależy Ci na jak najszybszym rozpoczęciu budowy sprawdź też czy możesz już starać się o **zezwolenie na lokalizację zjazdu na działkę** (patrz punkt 9).



5. Nowe znaki graniczne (opcjonalne)

Każda działka ma swoje granice i punkty graniczne wytyczone na mapie. Jednak w rzeczywistości możesz spotkać się z sytuacją, kiedy na Twojej działce nie ma widocznych żadnych znaków granicznych, tzw. kamieni granicznych. Sytuacja taka występuje, gdy działka była wydzielona jedynie na mapie, ale nikt nie zaznaczył tego w terenie (bo nie ma takiego obowiązku przy wydzielaniu nowych działek). Może się też zdarzyć, że znaki graniczne były, ale z biegiem czasu zniknęły w niewyjaśnionych okolicznościach. Co zrobić w takim przypadku? Najlepiej (na własny koszt) wykonać tzw. **stabilizację nowych punktów granicznych lub wznowienie starych znaków granicznych**. W efekcie tych prac na Twojej działce powstaną nowe znaki, które jednoznacznie określą w terenie gdzie działka się znajduje. Teoretycznie nie jest to wymagane, bo przy późniejszym tyczeniu położenia nowego budynku geodeta może się posłużyć innymi, okolicznymi znakami. Jednak moim zdaniem warto mieć „własne” znaki graniczne. Dzięki temu nikt nie będzie miał wątpliwości gdzie znajduje się granica działki. Przyda się to przy tyczeniu budynku, wykonaniu płotu, wykonaniu przyłączy wszystkich mediów itp.

Jak zatem wykonać stabilizację znaków lub ich wznowienie? Jediną metodą jest zlecenie tego uprawnionemu geodecie. Nie ma możliwości wykonania tego na własną rękę. Dlatego też nie będę opisywał jak wygląda cała formalna i praktyczna procedura stabilizacji lub wznawiania znaków. Wszystkim zajmuje się Geodeta, a koszt jego pracy możesz szacunkowo przyjąć jako 500zł za jeden znak. Trzeba też uzbroić się w cierpliwość – cała procedura może trwać 1-2 miesiące.

Przy okazji nawiązania współpracy z Geodetą warto też przejść od razu do kolejnego etapu jakim jest **stworzenie Mapy do Celów Projektowych**.

6. Wykonanie Mapy do Celów Projektowych

Mapa do Celów Projektowych (MDCP) jest to kolejny niezbędny dokument na drodze do uzyskania pozwolenia na budowę. Jest konieczna aby zaprojektować na niej umiejscowienie domu, ale również do: projektu przyłącza np. wodociągowego i kanalizacyjnego; uzgodnienia zjazdu na działkę z drogi publicznej; wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

MDCP jest przede wszystkim pojęciem prawnym. Faktycznie jest to mapa, która powstaje na bazie mapy zasadniczej (tzw. Podstawowej Mapy Kraju). Swoim zakresem obejmuje działkę, na której ma być zrealizowana inwestycja i spełnia szereg wymogów określonych przez rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21 lutego 1995 w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie. W praktyce oznacza to mapę podobną do tej



z Ewidencji Gruntów jednak bardziej szczegółową i najbardziej aktualną. Zawiera ona m.in.: granice i oznaczenia działek, klasy gruntów, oznaczenia wysokościowe, uzbrojenie terenu, granice opracowania i co ważne: pieczętki i podpis geodety sporządzającego mapę oraz urzędu zatwierdzającego mapę.

Skąd wziąć Mapę do Celów Projektowych? Jediną możliwością jest zlecenie jej wykonania uprawnionemu geodecie. On zajmie się jej wykonaniem i przeprowadzi całą procedurę administracyjną z tym związaną, dlatego też nie będę jej tutaj szczegółowo opisywał.

Co jeszcze warto wiedzieć przy zleceniu wykonania MDCP? Najważniejszą informacją jaką musisz przekazać Geodecie jest to, że ma być to właśnie MDCP potrzebna do budowy domu jednorodzinnego. Warto od razu zamówić wykonanie przynajmniej 3 sztuk mapy w wersji papierowej i obowiązkowo w wersji elektronicznej. Bardzo ważne jest też ustalenie odpowiedniego zakresu aktualizacji mapy zasadniczej.

Jaki powinien być ten zakres aktualizacji? Najpierw wyjaśnijmy czym jest w ogóle zakres aktualizacji. Geodeta podczas wykonywania MDCP ma obowiązek sprawdzenia stanu rzeczywistego i porównania go z mapą zasadniczą. W razie stwierdzenia rozbieżności mapa zasadnicza jest aktualizowana. Oczywiście geodeta aktualizuje jedynie pewien obszar mapy zasadniczej i to właśnie nazywamy zakresem. Dlaczego to takie ważne? Bo **tylko aktualna mapa może być wykorzystana do wykonania MDCP i zaprojektowania na niej** czegokolwiek. Oczywiście jest, że w zakresie ujęta będzie zatem cała Twoja działka. Ale oprócz tego będą potrzebne też przyłącza. Elektryczne i gazowe zostaną w całości wykonane przez odpowiednich dystrybutorów i oni zajmą się wykonaniem MDCP (ale jeżeli dasz im gotową MDCP, która obejmuje swoim zakresem przebieg planowanego przyłącza to na pewno zaoszczędzisz trochę czasu). Natomiast wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego może być już całkowicie po Twojej stronie. W takim wypadku warto, żeby MDCP obejmowała swoim zakresem miejsca gdzie takie przyłącza będą przebiegały (szczegóły powinieneś znaleźć w Warunkach Technicznych przyłączy). Jeżeli jeszcze nie wiesz w jaki sposób poprowadzić przyłącza to najlepiej skontaktuj się w tej sprawie z architektem, który będzie wykonywał adaptację projektu gotowego.

Czas oczekiwania na przygotowanie MDCP to około 5-6 tygodni. Niestety większość czasu zajmują procedury administracyjne z tym związane. Szacunkowy koszt to kilkaset złotych i jest zależny od zakresu aktualizacji mapy. Pamiętaj też, że mapa może stracić ważność w momencie gdy stan faktyczny w terenie lub stan prawny działki się zmieni. Dlatego lepiej nie wykonywać podziałów działki ani jakichkolwiek prac na niej po wykonaniu MDCP.



7. Wykonanie badań geotechnicznych (opcjonalne)

Przed przystąpieniem do adaptacji gotowego projektu domu warto wykonać badania geotechniczne gruntu, na którym budynek ma stanąć. Warto pomimo, że aktualnie obowiązujące przepisy prawne pozwalają na uniknięcie tego, i fakt ten jest powszechnie wykorzystywany przez projektantów i architektów. Czy to źle? Czytaj dalej i oceń sam.

Co mówi prawo na temat konieczności wykonania badań geotechnicznych? Temat ten reguluje Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Wyróżnia ono trzy rodzaje warunków gruntowych (proste, złożone, skomplikowane) oraz trzy kategorie geotechniczne obiektu budowlanego (I, II, III). Konstruktor lub architekt opracowujący dokumentację dla danego budynku zalicza go do jednej z kategorii na podstawie rodzaju warunków gruntowych i wiedzy technicznej o samym budynku. Zazwyczaj domy mieszkalne w prostych warunkach gruntowych zalicza się do kategorii I. Dzięki temu **możliwe jest określenie parametrów technicznych gruntu jedynie na podstawie jego oceny wizualnej!** Konstruktor lub architekt często wydają taką Opinię Geotechniczną jedynie na podstawie ogólnych informacji o gruntach jakie występują na danym terenie. Nikt przecież nie robi kilku metrowego wykopu aby zobaczyć jak wyglądają grunty pod przyszłym domem. W praktyce wygląda to następująco: konstruktor lub architekt wykonujący adaptację gotowego projektu Twojego domu wie jakie grunty typowo występują na danym obszarze i automatycznie zalicza budynek do kategorii I, a parametry techniczne gruntu do projektowania fundamentów przyjmuje jako przeciętne dla tego gruntu. Jednocześnie w/w Rozporządzenie zobowiązuje projektanta budynku do zmiany kategorii geotechnicznej w razie gdy podczas budowy okaże się, że w rzeczywistości warunki gruntowe są inne niż zostały przyjęte. Ale wtedy taka zmiana może pociągnąć za sobą cały szereg konsekwencji formalnych i konstrukcyjnych (a wprowadzanie zmian na etapie budowy zawsze skutkuje przestojem i większymi kosztami).

Wiesz już co mówi prawo, ale co to właściwie są te badania geotechniczne i dlaczego są takie ważne? Badania geotechniczne to nic innego jak sprawdzenie w kilku miejscach na działce, jakie grunty się tam znajdują na kilka metrów w głąb. Metod wykonania badań jest bardzo wiele i dobór odpowiedniej metody najlepiej zostawić specjalście w tej dziedzinie. Efektem przeprowadzonych badań będzie **Opinia Geotechniczna**, która określa na podstawie rzeczywistych warunków gruntowych kategorię posadowienia budynku, poziom wód gruntowych i parametry techniczne gruntu. To teraz już mogę odpowiedzieć dlaczego badania geotechniczne są takie ważne:

**a. Rzeczywiste parametry techniczne gruntu**

Ich znajomość pozwala zaprojektować optymalny fundament. Czyli taki, który nie jest ani za duży ani za mały. Oczywiście jest, że fundament jest ważnym elementem każdego budynku, jednak jego **przewymiarowanie** (czyli gdy jest za duży), generuje jedynie dodatkowe koszty. Jak najbardziej może się tak zdarzyć, gdy w projekcie gotowym fundamenty przygotowane są na średniej lub niskiej jakości grunty, a na Twojej działce warunki okażą się idealne. Możliwe jest nawet dwukrotne przewymiarowanie fundamentu (tzn. dwa razy więcej materiałów). Będzie jeszcze gorzej, jeżeli fundament zostanie **niedoszacowany**. Taka sytuacja jest równie realna gdy projektant fundamentu nie zna rzeczywistych parametrów gruntu. W całej Polsce, a szczególnie na północy grunty są niejednorodne. Innymi słowy **to jaki grunt ma sąsiad wcale nie oznacza, że u Ciebie jest taki sam**. Dlatego przyjmowanie typowych parametrów jest mocno ryzykowne i nieekonomiczne. W skrajnym przypadku może się zdarzyć, że po wykonaniu wykopu trafisz na grunty całkowicie nie nadające się do budowy (np. namuły zalegające w byłym korycie rzeki).

b. Wody gruntowe

Przyjęcie przeciętnych warunków gruntowych w żaden sposób nie odzwierciedla rzeczywistych warunków wodno-gruntowych na Twojej działce. Oznacza to, że w projekcie mogą nie być przewidziane odpowiednie zabezpieczenia przed wilgocią i odprowadzenie wody gruntowej. Albo odwrotnie: mogą być przewidziane zbędne rozwiązania. O wszystkim tym warto wiedzieć już na etapie projektowania domu tak aby odpowiednio się przygotować (techniczne i finansowo). Wysoki poziom wód gruntowych będzie wymagał solidnego zabezpieczenia fundamentów przed wilgocią i drenażu. Należy wtedy też przewidzieć, gdzie woda z drenażu będzie odprowadzana. W skrajnie niekorzystnym wypadku może być konieczne posadowienie budynku na płycie fundamentowej. Z drugiej strony możesz natrafić na sytuację gdy grunty są bardzo dobrze przepuszczalne, a poziom wód gruntowych dużo poniżej poziomu fundamentów. W takim wypadku można sporo zaoszczędzić na izolacji przeciwwilgociowej i drenażu.

c. Ocena możliwości wykonania przydomowej oczyszczalni ścieków Jeżeli nie masz możliwości podłączenia się do sieci kanalizacyjnej to najbardziej ekonomicznym rozwiązaniem będzie budowa przydomowej oczyszczalni ścieków. Jednak aby działała ona prawidłowo musi być zapewniona odpowiednia przepuszczalność gruntów. Wstępnie oczyszczone ścieki rozprowadzane są do podziemnego drenażu, a następnie wsiąkają w grunt. Wielkość (a zatem i koszt) drenażu zależy jest do przepuszczalności gruntu. W bardzo niekorzystnym przypadku (np. grunty

gliniaste, ilaste) przepuszczalność może być tak mała, że wykonanie drenażu w ogóle nie będzie możliwe.

- d. Komfort prowadzenia inwestycji.** Jak widzisz wykonanie badań geotechnicznych dostarcza wielu ważnych informacji. Dzięki nim będziesz mógł lepiej zaplanować budowę i przygotować odpowiednie rozwiązania z wyprzedzeniem. Unikniesz zaskoczenia podczas prac i konieczności nagłej zmiany rozwiązania lub wykonania czegoś dodatkowego. Unikniesz ewentualnych niepotrzebnych wydatków. A po zakończeniu budowy będziesz miał świadomość, że wszystko zostało zrobione jak należy.

Jeżeli te argumenty zachęciły Cię do wykonania badań geotechnicznych to warto żebyś wiedział jak je wykonać dobrze. Oczywiście badań nie możesz wykonać samodzielnie. Musi to zrobić osoba posiadająca uprawnienia budowlane, a więc najlepiej zlecić to specjalistycznej firmie. **Miejsca wykonania badań (odwiertów) powinny być możliwie najbliższe późniejszej lokalizacji domu.** Idealnie jest gdy w momencie wykonywania badań masz już wybrany i umiejscowiony na działce projekt domu. W najprostszym wypadku wystarczą 3-4 odwierty zlokalizowane pod narożnikami budynku oraz jeden dodatkowy w miejscu ewentualnego drenażu oczyszczalni ścieków. Głębokość odwiertów powinna sięgać około 4-5m poniżej poziomu terenu. W szczególnych wypadkach, np. gdy grunty na Twojej działce są bardzo słabe albo mocno niejednorodne może być konieczne zwiększenie zakresu badań. Najlepiej porozmawiaj o tym z osobą, która te badania będzie wykonywać. Istotny jest też termin wykonania badań. **Najlepiej zrobić to wiosną, zaraz po roztopach.** Wtedy poziom wód gruntowych jest najwyższy i odzwierciedla najbardziej niekorzystny przypadek z jakim będzie trzeba sobie poradzić. Koszty takich badań to szacunkowo 1500-2000zł, a Opinia Geotechniczna powinna być gotowa już po kilku dniach.

Czasem warto wykonać badania geotechniczne na działce, którą dopiero zamierzasz kupić. Dlaczego? Jeżeli grunty na działce okażą się niezdatne do budowy domu na standardowych ławach fundamentowych to konieczne będzie wykonanie fundamentów specjalnych (np. płyta fundamentowa, pale, studnie) lub wymiana gruntu. Taka sytuacja znacząco podnosi koszty budowy (nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych) i lepiej wiedzieć o tym jeszcze przed zakupem działki. Co powinno zwrócić Twoją uwagę na konieczność wykonania badań jeszcze przed zakupem? Przede wszystkim lokalizacja działki w niewielkiej odległości od rzek i w starych dolinach rzecznych. Podobnie warto zwrócić szczególną uwagę na działki w zagłębieniach terenu, działki na których wiosną stoi dużo wody, działki porośnięte roślinnością która lubi tereny podmokłe, działki na których w przeszłości mogło być coś wydobywane lub składowane.

8. Plan Zagospodarowania Terenu i projekt przyłączy

Zebrane wcześniej dokumenty posłużą **na tym etapie jako podstawa do wykonania pierwszych prac projektowych** związanych z Twoim nowym domem. Konieczne będzie zlecenie tego architektowi (i ewentualnie projektantom branżowym, jeżeli nie zrobi tego architekt). Warto postarać się o jak najszybsze wykonanie wszystkich prac na tym etapie, bo stworzona tu dokumentacja będzie Ci niezbędna do podjęcia kolejnych kroków. Omówmy zatem co będzie Ci potrzebne:

a. Plan Zagospodarowania Terenu (PZT)

Jest to rysunek powstały na bazie Mapy do Celów Projektowych. Na mapie architekt wrysowuje projekt Twojego domu, utwardzenia terenu, przebieg przyłączy, ogrodzenie, zjazd z drogi dojazdowej itp. Ważne jest też aby na rysunku została zaznaczona i opisana całkowita powierzchnia, która podlega wyłączeniu z produkcji rolnej (jest to powierzchnia pod budynkiem i pod utwardzeniem terenu). Będzie to konieczne do wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Warto uzgodnić z architektem wielkość wszystkich podjazdów, chodników itp., tak aby łączna powierzchnia przeznaczona do wyłączenia z produkcji rolnej nie przekroczyła 500m², czyli 0,05ha. Dlaczego? Ponieważ wyłączenie gruntu z produkcji rolnej na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne są zwolnione z opłat jeżeli zmieścisz się właśnie w takim limicie powierzchni. Zwykle przy budowie domu jednorodzinne nie powinno być z tym problemu, jeżeli jednak powierzchnia do wyłączenia przekroczy 500m² to będziesz musiał wnieść stosowne opłaty za wyłączenie. Są one obliczane zależnie o kategorii gruntu i powierzchni. Na PZT musi znaleźć się podpis architekta z uprawnieniami.

b. Rysunek do uzgodnienia zjazdu na działkę

Jeżeli takie uzgodnienie będzie Ci potrzebne (kiedy będzie omówiłem w pkt. 10) to zwykle rysunek do niego będzie identyczny z PZT omówionym w punkcie poprzednim. Wystarczy poprosić architekta o jedną kopię więcej. Warto też wiedzieć, że zaprojektowany wjazd musi spełniać wymagania stawiane w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a ponadto zarządca drogi może w swojej decyzji określić warunki dodatkowe.

c. Projekt techniczny przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego

Zwykle projekty przyłączy elektrycznych i gazowych są wykonywane przez dostawców mediów (do granicy z Twoją działką). Inaczej sytuacja wygląda w przypadku przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego. Architekt wraz z projektantem branży sanitarnej powinni wykonać projekt takich przyłączy oraz zaznaczyć ich przebieg na PZT. Jest to bardzo mała dokumentacja i może się zdarzyć, że nie w każdym wypadku będzie konieczna. Zalecam jednak jej wykonanie, a w punkcie 10 dowiesz się dlaczego.

Wykonanie PZT oraz projektu przyłączy nie powinno zająć dłużej niż 2-3 tygodnie. Koszty będą wliczone w koszt wykonania całej adaptacji projektu budowlanego.

9. Zezwolenie na lokalizację zjazdu na działkę

UWAGA: Kolejność działań

Zapoznaj się z zaproponowaną niżej kolejnością działań, a następnie udaj się do zarządcy drogi i dowiedz jakie dokumenty będą przez niego wymagane. Na pewno nie będą potrzebne WZ a to oznacza, że masz szansę załatwić sprawę zaraz po zakupie działki, niezależnie od pozostałych formalności.

Zgodnie z tym co opisałem w punkcie 3, uzyskanie WZ wymagało dostępu do drogi publicznej. Jednak sam fakt, że na działkę można wjechać to za mało do uzyskania pozwolenia na budowę. Potrzebne będzie jeszcze formalne uzgodnienie zjazdu z zarządcą drogi do której chcesz się dołączyć. Złożoność tego procesu oraz czas jego przejścia **zależy głównie od kategorii drogi** z której będzie wykonany zjazd. Cała procedura formalna powinna zamknąć się w następujących krokach:

a. Ustalenie kategorii i zarządcy drogi

W Polsce mamy cztery istotne dla nas kategorie dróg:

- i. drogi krajowe i autostrady – zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg krajowych i Autostrad;
- ii. drogi wojewódzkie – zarządcą jest zarząd województwa (w praktyce urząd marszałkowski lub zarząd dróg wojewódzkich)
- iii. drogi powiatowe – zarządcą jest powiat (w praktyce starostwo powiatowe lub zarząd dróg powiatowych)
- iv. drogi gminne – zarządcą jest gmina lub miasto (w praktyce wójt, burmistrz, prezydent miasta lub zarząd dróg miejskich/gminnych)

Jeżeli nie jesteś pewny z jakiej kategorii drogi będziesz chciał wybudować zjazd, udaj się najlepiej do lokalnego Urzędu Miasta lub Gminy a tam otrzymasz odpowiednie informacje.

b. Uzyskanie zezwolenia na lokalizację zjazdu

Niezależnie od tego z jaką kategorią drogi masz do czynienia, będziesz musiał uzyskać od właściwego zarządcy drogi decyzję zezwalającą na wykonanie zjazdu. Wystarczy wypełnić odpowiedni wniosek (który znajdziesz u zarządcy drogi) i dołączyć załączniki. Niestety każdy zarządca stosuje tutaj własne



zasady i trudno z całą pewnością opisać, co będzie potrzebne. Zazwyczaj są to: mapa (jeżeli wystarczy wyrys z EG to sprawę możesz załatwić od razu jak tylko staniesz się właścicielem działki, nie musisz czekać na MDCP) z zaznaczoną planowaną lokalizacją zjazdu oraz potwierdzenie tytułu prawnego do nieruchomości (np. akt notarialny). Decyzja na cele mieszkaniowe jest zwolniona z opłaty skarbowej więc z tego tytułu nie ponosisz żadnych kosztów. Na wydanie decyzji nie powinieneś czekać dłużej niż miesiąc. Po otrzymaniu decyzji powinieneś wykonać zjazd w ciągu 3 lat, inaczej decyzja wygasa. Zarząd drogi w swojej decyzji może określić jakie dodatkowe warunki techniczne musi spełniać zjazd (oprócz tych wynikających z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych).

- i. **W przypadku gdy Twój wniosek dotyczył zjazdu z drogi powiatowej lub gminnej** nie jest konieczne zgłoszenie budowy ani uzyskanie pozwolenia na budowę, nie jest konieczny też projekt budowlany zjazdu. Może się jednak zdarzyć, że zarządca drogi w swojej decyzji nakaze uzgodnienie projektu technicznego.
- ii. **Jeżeli Twój wniosek dotyczył zjazdu z drogi krajowej lub wojewódzkiej** sytuacja jest nieco trudniejsza. Konieczne będzie zgłoszenie budowy takiego zjazdu do zarządcy drogi (nie do nadzoru budowlanego). Chociaż Ustawa Prawo Budowlane nie wymaga sporządzenia projektu budowlanego dla zjazdu to prawdopodobnie konieczne będzie stworzenie projektu technicznego. W takim projekcie powinny znaleźć się rysunki i opis planowanego rozwiązania (potrzebna będzie tutaj pomoc architekta), zgodne z warunkami określonymi w w/w decyzji i ustawą o drogach publicznych. Zarządca drogi może też nałożyć na Ciebie obowiązek uzgodnienia projektu technicznego przed dokonaniem zgłoszenia budowy. Możliwości jakie dopuszcza tutaj polskie prawo jest sporo więc trzeba za każdym razem dokładnie dowiedzieć się co jest, a co nie jest potrzebne w konkretnym przypadku. Wzór zgłoszenia budowy zjazdu oraz potrzebne załączniki uzyskasz również od zarządcy drogi lub możesz poszukać w Internecie wzoru zgłoszenia budowy obiektu budowlanego (chodzi tutaj o zgłoszenie w rozumieniu Ustawy Prawo Budowlane, które powinno zawierać: rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia; załączniki: oświadczenie, o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami). Po złożeniu zgłoszenia należy odczekać 21 dni aby uzyskać tzw. milczącą zgodę. Zalecam jednak aby pomimo uzyskania takiej zgody **uzyskać od zarządcy drogi zaświadczenie o braku sprzeciwu**. Uwaga: w szczególnych przypadkach zarządca drogi może wnieść sprzeciw.



c. Zezwolenie na prowadzenie robót w pasie drogowym

Jeżeli podczas wykonywania zjazdu (albo gdy zostało tak ustalone w decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdu) będziesz musiał zająć tymczasowo pas drogowy to konieczne będzie uzyskanie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. Konieczność uzyskania tego pozwolenia jest niezależna od kategorii drogi z którą masz do czynienia. Zezwolenie to ponownie wydaje zarządca drogi co wiąże się z opłatą zależną od czasu i wielkości zajmowanego obszaru. Wypełnienie wniosku o takie zezwolenie oraz przed przystąpieniem do prac, najlepiej uzgodnić z zarządcą drogi.

Jak widzisz wykonanie zjazdu jest obarczone dość dużą ilością formalności. Niestety może być ich jeszcze więcej gdy np. konieczne stanie się dokonanie uzgodnień z właścicielami sieci (elektrycznej, gazowej, kanalizacyjnej, wodociągowej) nad którymi znajduje się zjazd. Aby procedura nie trwała zbyt długo postaraj się rozpocząć ją najwcześniej jak to możliwe.

10. Uzgodnienie i zgłoszenie budowy przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego

Ustawa Prawo Budowlane daje Inwestorowi trochę swobody co do formalności jakie trzeba spełnić aby wybudować przyłącze wodociągowe lub kanalizacyjne. Dlaczego tylko trochę? Bo pomimo, że formalności możesz przejść na trzy sposoby to całkowita ilość dokumentów i uzgodnień jest ostatecznie bardzo podobna. W praktyce różnią się przede wszystkim czasem załatwiania formalności. Przyłącze możesz wybudować:

- a. **bez zgłoszenia robót budowlanych** – to jest najszybsza opcja ponieważ nigdzie nie trzeba zgłaszać robót, ani nie trzeba uzyskać pozwolenia na budowę, a następnie czekać na brak sprzeciwu lub decyzję. I to właściwie jedyne co różni ten tryb od dwóch pozostałych. Osobiście uważam, że ten tryb budowy należy traktować jako dopuszczalny jedynie pod pewnymi warunkami: gdy bardzo Ci się spieszy lub gdy budujesz się w szczerym polu, gdzie nikt, nigdy, o nic nie będzie później miał problemów. Dlaczego? Właśnie dlatego, że pomimo iż można tak budować to nie dostaniesz żadnego dokumentu, który mówi że można. Mówiąc prościej: nie będziesz miał żadnego papieru potwierdzającego, że zbudowałeś przyłącze legalnie (nawet gdy będzie zrobione legalnie). Czemu to takie ważne? Po prostu na wszelki wypadek. Nigdy nie wiesz kto i po co w przyszłości będzie kopał przy Twoim



przyłączy i co z tego może wynikać. Dlatego też nie omawiam szczegółowo tego sposobu.

- b. na podstawie zgłoszenia robót budowlanych** – obecnie jest to jedna z najbardziej popularnych opcji, stosunkowo szybka i bezpieczna, a moim zdaniem najlepsza. Dom budujesz na podstawie jednego zgłoszenia/pozwolenia natomiast przyłącza na podstawie odrębnego zgłoszenia. Po co to dzielić? Bo można wtedy załatwić obydwie sprawy niezależnie od siebie (możesz już budować dom i dopiero załatwiać formalności związane z przyłączami i szybciej je zakończyć; możesz też wybudować przyłącze zanim zaczniesz budować dom, bo woda na budowie jest potrzebna już od samego początku). Jednocześnie trybem uzyskania zgody na budowę domu, który polecam jest pozwolenie na budowę (a nie zgłoszenie, ale o tym później). Po prostu warto rozdzielić formalnie budowę domu od budowy przyłączy.
- c. na podstawie decyzji pozwolenia na budowę** – jest to formalnie najbardziej rozbudowana opcja i zajmuje najwięcej czasu. Dlatego warto pójść tą drogą jedynie w przypadku bardziej skomplikowanych inwestycji, jak np. budowa sieci wodociągowych. W przypadku przyłączy dla domów jednorodzinnych nie ma uzasadnionej potrzeby aby uzyskać pozwolenie na budowę.

Jak widzisz z powyższych rozważań (zazwyczaj) **najlepiej wybrać budowę na podstawie zgłoszenia**. Ale uwaga: warto zapoznać się też z Warunkami Technicznymi lokalnego przedsiębiorstwa wod.-kan., oraz urzędu wydającego decyzje. Możliwe, że w Twoim przypadku trzeba będzie postąpić inaczej.

Poniżej znajdziesz omówienie w jaki sposób przejść przez procedurę formalną zgłoszenia budowy przyłączy, jeżeli jednak chcesz wybrać inną drogę to bardzo polecam zapoznanie się z artykułem Adama Masłowskiego, do którego możesz przejść [klikając tutaj](#).

Budowa przyłączy na zgłoszenie krok po kroku

Na tym etapie powinieneś mieć już Warunki Techniczne dla przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego oraz gotowy projekt techniczny (punkty 2 i 8 tego poradnika). Następne co musisz zrobić to:

- a. Uzgodnienie przebiegu projektowanych przyłączy na naradzie koordynacyjnej**
Złóż wniosek (wzór wniosku znajdziesz w Wydziale Geodezji) o uzgodnienie przebiegu projektowanego przyłączy w lokalnym Wydziale Geodezji. Uzgodnienie jest płatne z góry (105zł), a trwa zwykle kilka-kilkanaście dni roboczych. Do wniosku o uzgodnienie należy dołączyć projekt techniczny przyłączy, w szczególności PZT. Uzgodnienie ma na celu sprawdzenie, czy w danym miejscu



nie są już planowane inne inwestycje. Jeżeli tak, to konieczne będzie przeprojektowanie przyłącza. Jeżeli nie, to miejsce zostanie zarezerwowane właśnie dla przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego. Jest to ważne szczególnie, gdy w zbliżonym czasie i miejscu będą budowane przyłącza różnych mediów. Wydział Geodezji potwierdzi uzgodnienie pieczętą na MDCP oraz stosownym pismem.

b. Uzyskanie zgody na lokalizację urządzeń w pasie drogowym

Najczęstszą sytuacją jest, gdy główne sieci, w tym wodociągowa i kanalizacyjna, przebiegają w pasie drogowym. Dzięki temu, każdy kto buduje dom przy drodze będzie się mógł do takiej sieci podłączyć. Zanim jednak to nastąpi trzeba uzyskać zgodę od zarządcy danej drogi (patrz punkt 9) na lokalizację takiego przyłącza w pasie drogowym. Procedura jest w tym wypadku podobna jak przy uzgodnieniu zjazdu. Należy wystąpić z wnioskiem o zezwolenie na wykonanie przyłącza do właściwego zarządcy drogi. Do wniosku trzeba załączyć ostateczny projekt techniczny przyłącza. Odpowiedź zostanie wydana w formie decyzji administracyjnej i prawdopodobnie nałoży na Ciebie kolejne wymagania takie jak sposób prowadzenia robót i konieczność uzgodnienia terminu realizacji. Wydanie decyzji jest bezpłatne, jednak za umieszczenie urządzenia w pasie drogowym zostanie naliczona odpowiednia opłata.

c. Zgłoszenie robót budowlanych

Chodzi tutaj o zgłoszenie w rozumieniu Prawa Budowlanego. Zgłoszenie należy złożyć do Starostwa Powiatowego lub Urzędu Miasta. Nie podlega ono opłacie, a wzór zgłoszenia znajdziesz we właściwym urzędzie. Oczywiście będą też potrzebne załączniki, ale wszystko powinieneś już mieć: oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; uzgodnienie z wydziału geodezji oraz od zarządcy drogi, projekt techniczny przyłącza (w tym PZT). Urząd ma 21 dni na wniesienie sprzeciwu, a jeżeli tego nie zrobi to przyjmuje się tzw. „milczącą zgodę”. Zalecam jednak o wystąpienie do urzędu o wydanie zaświadczenia o braku sprzeciwu w tej sprawie. Takie zaświadczenie można uzyskać nawet przed upływem wymaganego terminu. Ten krok jest jedynym dodatkowym w stosunku do budowy przyłącza bez żadnego zgłoszenia. W zamian za jego wykonanie dostajesz zgodę na budowę w formie dokumentu.

d. Uzgodnienie zajęcia pasa drogowego

Analogicznie jak to miało miejsce w przypadku zjazdu, należy uzgodnić z zarządcą drogi możliwość zajęcia pasa drogowego na czas prowadzenia robót. W tym celu trzeba złożyć wniosek, w którym podane będą: lokalizacja, termin zajęcia oraz powierzchnia zajęcia pasa drogowego. Na tej podstawie zostanie udzielona zgoda oraz naliczona jednorazowa opłata za zajęcie pasa drogowego.



e. Zgłoszenie zamiaru realizacji przyłącza do zarządców mediów

Po uzyskaniu wszystkich zgód formalnych, ale przed rozpoczęciem prac należy powiadomić przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne o planowanym terminie wykonania przyłącza. Szczegóły tego zgłoszenia powinny być określone w Warunkach Technicznych. Jest ono potrzebne aby tuż po wykonaniu zarządca sieci wodociągowej i kanalizacyjnej mógł dokonać odbioru przyłącza zanim zostanie zakryte.

Na tym etapie może być konieczne również powiadomienie zarządców innych sieci. Będzie tak jeżeli przyłączy będzie wykonywane w niewielkiej odległości od sieci np. gazowej lub elektrycznej. O tym kogo należy powiadomić powinieneś dowiedzieć się z dokumentu narady koordynacyjnej przeprowadzonej wcześniej w wydziale geodezji.

Po wykonaniu wszystkich wyżej opisanych kroków możesz przystąpić do budowy przyłącza (niezależnie od budowy domu). Pamiętaj jednak, że to nie koniec formalności z tym związanych. Po wykonaniu przyłącza potrzebny będzie też jego **odbior przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne**. Prawdopodobnie będzie też potrzebny protokół z próby ciśnieniowej wydany przez wykonawcę przyłącza. Ponadto obowiązkowe jest wykonanie mapy powykonawczej przez geodetę jeszcze przed zasypaniem wykopu. Wszystkie te dokumenty będą potrzebne do formalnego przyłączenia do sieci oraz do potwierdzenia przebiegu przyłącza dla wydziału geodezji.

UWAGA:

Zgłoszenie budowy przyłącza możesz wykonać niezależnie od uzyskania pozwolenia (lub zgłoszenia) na budowę domu. I warto je zrobić jak najwcześniej jeżeli zależy Ci na czasie. Ale, jeżeli wykonasz przyłączy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę domu to MDCP straci ważność! Moja rada: najpierw **zgłoś budowę przyłącza, ale rozpocznij ją dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę**. Ponadto warto mieć na uwadze, że to samo dotyczy się przyłączy elektrycznego i gazowego, które może wykonywać ktoś inny.

11. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej

W punkcie 1 opisałem dokładnie w jaki sposób można uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane. Drugim (i ostatnim) krokiem w procesie „odrolnienia” jest wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. Aby to zrobić złóż wiosek o wyłączenie gruntów z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym.



W urzędzie lub na jego stronie znajdziesz odpowiedni wzór wniosku do wypełnienia. Powinieneś już mieć wszystkie potrzebne dane i załączniki: dane właściciela działki; numer, powierzchnię i klasę gruntu; wypis z MPZP lub decyzję o WZ; kopię aktu notarialnego lub inny dokument potwierdzający własność działki oraz PZT (Uwaga, jeżeli w toku wcześniejszych uzgodnień PZT uległ zmianie to pamiętaj, aby dodać tu najbardziej aktualną wersję).

Po złożeniu wniosku Starostwo powinno wydać decyzję w ciągu kilku dni. Jeżeli powierzchnia wyłączonych gruntów jest mniejsza niż 500m² to nie zostaniesz obciążony żadnymi opłatami. Gdy powierzchnia wyłączenia przekroczy 500m² urząd naliczy Ci stosowne opłaty za wyłączenie (jednorazową oraz roczne przez kolejnych 10lat). Ich wysokość możesz obliczyć samodzielnie na podstawie tabeli podanej w Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Art. 12. **Na tym kończy się cały proces „odrolnienia” działki.** Nie jest to wcale takie trudne prawda?

12. Projekt budowlany czyli adaptacja projektu gotowego i ostateczny PZT

Masz już wszystkie dokumenty opisane we wcześniejszych 11 punktach? Gratulacje! Teraz będzie już tylko łatwiej. Zacznijmy od uporządkowania spraw. Mam nadzieję, że zbierałeś skrupulatnie wszystkie dokumenty w jednym segregatorze. Wiele z nich będzie Ci potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę (lub zgłoszenia). Co dokładnie będzie potrzebne możesz porównać z gotową listą, którą znajdziesz na końcu tego dokumentu.

Ten etap prac w całości wykona za Ciebie architekt adaptujący projekt gotowy. **To jest ostatni moment na wprowadzenie w nim zmian.** Jeżeli jeszcze zastanawiasz się nad detalami projektu to zapraszam Cię do zapoznania się z serią artykułów [„Jak wybrać projekt domu”](#). Oprócz zmian w projekcie architektonicznym Architekt wykona też ostateczną wersję PZT (jeżeli w trakcie uzgodnień trzeba było dokonać zmian), dostosuje projekt gotowy do lokalnych warunków gruntowych (warto mieć wyniki badań geotechnicznych o czym pisałem wcześniej), oraz do lokalnych warunków obciążenia budynku śniegiem i wiatrem. W adaptacji projektu gotowego znajdą się uzbierane wcześniej dokumenty oraz dodatkowo kopie uprawnień Architekta sporządzającego adaptację. Ostatnim załącznikiem powinno być oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej.

W projekcie gotowym domu powinieneś też mieć projekt instalacji gazowej (o ile w taki sposób planujesz ogrzewać dom). Jeżeli jednak kupiłeś projekt gotowy bez

projektu instalacji gazowej to konieczne będzie jego wykonanie przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami i dołączenie go do całego projektu budowlanego. Pomorze Ci w tym architekt. Teraz pora na kolejny, długo wyczekiwany krok: pozwolenie na budowę.

13. Pozwolenie na budowę (lub zgłoszenie budowy)

Aby móc wybudować dom konieczne jest uzyskanie zgodny odpowiedniego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Organami tymi w przypadku budowy domu są starostwa lub prezydent miasta (w przypadku miasta na prawach powiatu). Oznacza to, że o taką zgodę wydają Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta. Jak ją uzyskać? Masz do wyboru dwie drogi: w formie decyzji pozwolenia na budowę lub na zgłoszenie, czyli za „milczącą zgodą”. Do Ciebie jako Inwestora należy podjęcie decyzji którą opcję wybrać. A ja podpowiem Ci jak:

a. Zgłoszenie budowy

Jest to uproszczona forma w stosunku do decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie każdy obiekt budowlany można wybudować na podstawie zgłoszenia. W tym poradniku skupiam się jedynie na budowie domów jednorodzinnych, które zgodnie z Prawem Budowlanym mogą być budowane w tym trybie. Zgłoszenie, jak sama nazwa wskazuje, polega na zgłoszeniu zamiaru rozpoczęcia budowy do właściwego organu, i odczekaniu 21 dni, czy nie zostanie wniesiony sprzeciw. Jeżeli nie będzie sprzeciwu: możesz budować. W tym postępowaniu administracyjnym nie ma stron postępowania, czyli np. sąsiedzi nie mają podstaw by wnieść sprzeciw. Nie jest też wydawany dokument w formie decyzji administracyjnej, a możliwe jest jedynie uzyskanie zaświadczenia o braku sprzeciwu ze strony organu (i warto takie zaświadczenie uzyskać). Po wybudowaniu domu należy zgłosić zakończenie inwestycji do lokalnego nadzoru budowlanego. Cała procedura nie stwarza problemów i jest stosunkowo szybka, ale ma jeden istotny minus: w przypadku, gdy podczas budowy pojawią się istotne odstępstwa od projektu to konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Dokumenty jakie są potrzebne podczas zgłoszenia są jednakowe z tymi niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Za zgłoszenie nie są pobierane żadne opłaty.

Aby dokonać zgłoszenia należy wypełnić odpowiedni dokument, dostępny zazwyczaj na stronie internetowej lub w na miejscu w Starostwie lub Urzędzie Miasta. Jako załączniki należy dodać: 4 egzemplarze projektu budowlanego (zgodnie z tym co opisałem w punkcie 12), oświadczenie o prawie do



dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję o Warunkach Zabudowy (jeżeli jest wymagana).

b. Pozwolenie na budowę

Jest to forma bardziej rozbudowana w stosunku do zgłoszenia i dostępna dla wszystkich obiektów budowlanych. Pozwolenie na budowę uzyskuje się w formie decyzji administracyjnej w ciągu 65 dni (chyba, że organ będzie musiał konsultować decyzję z innymi instytucjami). W tym trybie administracyjnym mogą, ale nie muszą występować strony postępowania. Organ może też (ale nie jest to spotykane dla budownictwa jednorodzinne) nałożyć dodatkowe warunki związane z realizacją inwestycji, np. ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego lub konieczność uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Ich występowanie urząd ustala na podstawie obszaru oddziaływania inwestycji. Jeżeli mieści się on w granicach Twojej działki (a zwykle tak będzie bo przyłącza są realizowane na zgłoszenie, patrz pkt. 10) to nie będzie dodatkowych stron postępowania. W praktyce oznacza to skrócenie całego postępowania. W efekcie może trwać ono tyle samo, lub krócej niż w przypadku zgłoszenia budowy. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę. Po wybudowaniu domu konieczne będzie zgłoszenie zakończenia budowy (dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie ma potrzeby uzyskania pozwolenia na użytkowanie) w nadzorze budowlanym. Jak widzisz cała procedura jest (przy budowie domu) równie prosta jak procedura zgłoszenia budowy. W razie gdy podczas prac pojawi się istotne odstępstwo od projektu konieczne będzie uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Za wydanie pozwolenia na budowę nie są pobierane opłaty.

Aby uzyskać pozwolenie na budowę należy najpierw złożyć do właściwego organu wnioski o pozwolenie na budowę wraz z załącznikami: 4 egzemplarze projektu budowlanego (zgodnie z tym co opisałem w punkcie 12), oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję o Warunkach Zabudowy (lub wypis i wyrys z MPZP). Istotne jest, że wzory wniosków są standardowe dla całego kraju (mówi o tym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę...). Możesz je bez problemu znaleźć w Internecie lub pobrać klikając [tutaj](#). W praktyce wniosek dla budowy domu składa się z dwóch lub trzech dokumentów:

- i. Wniosek o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę B1 – *we wniosku należy podać dane inwestora, dane działki, dane inwestycji. Z jego wypełnieniem nie powinieneś mieć żadnych problemów.*
- ii. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane B3 – *Wypełnienie tego wniosku również nie*

powinno sprawić kłopotów. Pamiętaj jednak, że w przypadku dwóch właścicieli działki ten dokument trzeba wypełnić dwukrotnie.

- iii. Informacja uzupełniająca do wniosku... B4 – jest to dodatkowa „kartka” do wypełniania, jeżeli wszystkie dane nie zmieniły się na poprzednich wzorach druków.

Zatem którą drogę ostatecznie wybrać, pozwolenie czy zgłoszenie? Jako podstawowe rozwiązanie polecam uzyskanie pozwolenia na budowę. W przypadku budowy domu nie powinna ona trwać dłużej niż przez zgłoszenie. Budowę na zgłoszenie warto zastosować w przypadku gdy nie ma pewności, czy obszar oddziaływania inwestycji mieści się na Twojej działce. Wtedy aby uniknąć postępowania administracyjnego z uwzględnieniem wszystkich stron, można zastosować zgłoszenie, aby zaoszczędzić na czasie.

Niezależnie od tego w jaki sposób otrzymasz zgodę na budowę domu, to **warto po odbiór dokumentu udać się do urzędu osobiście**. Dzięki temu za jednym razem przejdziesz też kolejny krok. Warto też wspomnieć, że wraz z uzyskaną oficjalną decyzją/zaświadczeniem otrzymasz też dwa z czterech egzemplarzy Twojego projektu budowlanego. Po co były aż cztery egzemplarze projektu? Jeden został w Starostwie/Urzędzie Miasta, jeden został wysłany do nadzoru budowlanego, jeden jest dla Ciebie do domowego archiwum, a ostatni jest dla wykonawcy robót budowlanych i prawdopodobnie zaginie na budowie. Każdy egzemplarz ma pieczętkę dzięki temu wiadomo, że jest to jedyna oficjalna dokumentacja na podstawie której można budować.

14. Rejestracja dziennika budowy

Organ, który wydaje pozwolenie na budowę (lub do którego budowę się zgłasza) zajmuje się też rejestrowaniem dzienników budowy. Dziennik budowy jest to dokument urzędowy w formie książki, w której kierownik budowy opisuje cały jej przebieg. Najpierw jednak konieczne jest jego zarejestrowanie. Jest to bardzo prosta czynność, którą w praktyce wykonasz przy okazji odbierania pozwolenia na budowę lub zaświadczenia o braku sprzeciwu. Dziennik budowy możesz kupić zwykle w urzędzie w którym będzie potem rejestrowany (za kilkanaście złotych). Następnie na miejscu wypełniasz wniosek o rejestrację dziennika budowy, a jako załącznik dodajesz otrzymaną właśnie pozwolenie/zaświadczenie. Urzędnik rejestruje dziennik i pieczętuje go na każdej stronie (ma na to 3 dni, ale czasem udaje się „od ręki”). I gotowe.

15. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych

Od rozpoczęcia prac budowlanych dzieli Cię już tylko jeden krok i jeden dokument. Jest to czysta formalność, ale bardzo ważna bo wiąże się z wyborem kierownika budowy. Do tego momentu mogłeś wszystkie dokumenty załatwić samodzielnie, a tam gdzie były potrzebne prace projektowe pomagał Ci architekt. Od teraz przechodzisz do fazy realizacji inwestycji a to oznacza, że Twoją pomocą będzie kierownik budowy z uprawnieniami budowlanymi. Jego zadaniem będzie nadzorowanie formalności, czyli m.in. podjęcie obowiązków kierownika budowy, prowadzenie dziennika budowy, dokumenty związane z zakończeniem budowy. Jednocześnie jest on odpowiedzialny za dopilnowanie prawidłowego wykonania kluczowych elementów budynku i bezpieczeństwo na budowie. Dlatego warto wybrać osobę sumienną i doświadczoną, która w razie potrzeby doradzi na każdym etapie prac. Niestety dobry kierownik budowy to wydatek rzędu minimum 2000zł. Im mniej znasz się na budowlance tym lepiej zainwestować w profesjonalistę.

Uwaga: wybór kierownika budowy jest jednym z podstawowych obowiązków Inwestora zgodnie z Prawem Budowlanym.

Pierwszą rzeczą o jaką powinieneś poprosić kierownika budowy to przygotowanie oświadczenia o sporządzeniu planu BIOZ (Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia) oraz o przyjęciu obowiązku kierowania budową. Do tego dokumentu musi też załączyć kopię swoich uprawnień budowlanych do kierowania robotami oraz aktualne potwierdzenie przynależności do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa. Kierownik budowy określi też czy potrzebne jest wykonanie planu BIOZ, a jeśli tak to przygotowuje go dla Ciebie.

Gdy będziesz miał już w/w dokumenty możesz przystąpić do zgłoszenia robót do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (PINB). Potrzebujesz do tego wzoru pisma pod nazwą „Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych”, który powinieneś znaleźć w Internecie na stronie PINB lub w nadzorze. W zawiadomieniu należy podać oczywiście dane inwestora i dane dotyczące inwestycji, przewidywany czas rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych (nie jest to wiążące, ale nie można podać daty rozpoczęcia wcześniejszej niż data złożenia wniosku), liczbę osób na budowie (również nie jest to wiążące, dla domów jednorodzinnych zwykle będzie to maksymalnie 10). Jako załączniki należy dodać dokumenty otrzymane od kierownika budowy i kopię pozwolenia na budowę/ zaświadczenia o braku sprzeciwu. Gdy tylko złożysz zawiadomienie w nadzorze to budowę będziesz mógł rozpocząć już kolejnego dnia.

Na tym koniec formalności związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zanim jednak prace ruszą pełną parą musisz zadbać o coś jeszcze.

16. Tablica budowy i ogrodzenie

Przed faktycznym rozpoczęciem robót kierownik budowy zobowiązany jest przez Prawo Budowlane do umieszczenia na budowie tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. W praktyce spotyka się często sytuację, gdy Inwestor samodzielnie wiesza tablicę budowy. Jeśli chcesz tak zrobić to musisz pamiętać o kilku zasadach:

- a. Tablica informacyjna budowy musi być powieszona w widocznym miejscu
- b. Wielkość tablicy, kolor i wielkość liter są określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. Tablica zgodna z w/w rozporządzeniem musi mieć wymiary 90x70cm i być koloru żółtego. Dlatego uważaj i nie kupuj na tablicy o mniejszych wymiarach bo są nielegalne.
- c. Oprócz tablicy budowy konieczna jest też dodatkowa tablica z ogłoszeniem zawierającym dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Ponadto kierownik budowy musi zabezpieczyć teren budowy przed dostępem osób niepowołanych. Innymi słowy konieczne jest ogrodzenie budowy, a przepisy ustalają minimalną wysokość takiego ogrodzenia na 1,5m.

Jak widzisz spełnienie dwóch powyższych wymogów leży po stronie kierownika budowy i on ponosi odpowiedzialność prawną za ewentualne braki. Wiadomo jednak, że jeśli chcesz to możesz obydwie rzeczy zorganizować samodzielnie.

A teraz czas na najważniejszą informację: nareszcie możesz budować. Powodzenia!

Na tym kończy się cała droga zawitych formalności koniecznych do rozpoczęcia budowy. Prawdopodobnie masz już pół segregatora papierów z tym związanych. Teraz skup się na nadzorowaniu budowy, ale pamiętaj że po jej zakończeniu konieczne będzie wypełnienie drugiej połowy segregatora. **Czeka Cię jeszcze formalne zakończenie budowy.** Część dokumentów do tego potrzebnych będziesz musiał załatwić już w trakcie prac. Dlatego warto z wyprzedzeniem zapoznać się z tym co Cię jeszcze czeka. Zapraszam zatem do dalszej lektury.

17. Budowa trwa, nie zapomnij o formalnościach

W trakcie budowy możesz spotkać się z trzema rodzajami spraw formalnych nad którymi trzeba panować. Oto one:



a. Prowadzenie dziennika budowy

Jest to obowiązek kierownika budowy, a Ty jako Inwestor powinieneś jedynie dopilnować, aby został on wypełniony przed oddaniem dziennika do nadzoru budowlanego. Oprócz wpisów kierownika budowy obowiązkowe są też wpisy od geodety wytyczającego budynek. W przypadku bardziej skomplikowanych prac mogą być konieczne również wpisy branżowych kierowników robót, np. branży elektrycznej lub sanitarnej. Ale dla domów jednorodzinnych zwykle nie jest to wymagane.

b. Kompletowanie certyfikatów materiałowych

Na zakończenie inwestycji kierownik budowy powinien skompletować dokumentację powykonawczą. W przypadku domów jednorodzinnych zwykle nikt jej nie sprawdza, bo nadzór nie ma takiego obowiązku. Mimo to podczas całej budowy warto zbierać wszystkie certyfikaty i dokumenty związane z wbudowanymi materiałami. Np. przy dostawie bloczków betonowych zabierz z palety kartki z opisem jaki to materiał. Nigdy nie wiadomo kiedy może się to przydać.

c. Zmiany w projekcie

W trakcie prac budowlanych może zdarzyć się, że trzeba będzie coś wybudować inaczej niż to zakładał projekt. W takim wypadku zawsze najpierw zasięgnij opinii kierownika budowy. Mogą wystąpić dwa rodzaje zmian w projekcie i z każdym trzeba poradzić sobie w inny, formalny sposób:

i. Zmiany nieistotne.

Istotność lub nieistotność zmian względem projektu budowlanego stwierdza (na podstawie Prawa Budowlanego) projektant budynku, czyli w Twoim przypadku architekt dokonujący adaptacji projektu gotowego. W przypadku zmian nieistotnych procedura jaką należy przejść jest stosunkowo łatwa. Architekt sporządza w projekcie budowlanym (tym z pieczętką!) lub na jego kserokopii opis i rysunek dotyczący odstępstwa. Będzie to potrzebne przy późniejszym zgłoszeniu zakończenia budowy. Na podstawie nowej dokumentacji dopiero możesz wybudować to co zostało zmienione. Ponadto w późniejszym etapie oświadczenie kierownika budowy o wykonaniu obiektu zgodnie z projektem i przepisami będzie musiało zawierać opis odstępstw od projektu oraz ich potwierdzenie przez architekta. Warto abyś też samodzielnie zapoznał się z Art. 36a ust. 5a. Ustawy Prawo Budowlane i wiedział jakie odstępstwa są nieistotne:

„Nie jest istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstępstwo łącznie spełnia następujące warunki:



- 1) nie przekracza 2% wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego określonych w projekcie budowlanym;
- 2) nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu;
- 3) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3–6, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- 4) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych”

ii. Zmiany istotne.

W przypadku, gdy architekt uzna zmiany za istotne zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane Art. 36a ust. 5 to konieczne będzie uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Wiąże się to z powrotem o kilka kroków wstecz (to jak daleko będzie trzeba wrócić zależy od rodzaju zmiany) i ponownego przejścia analogicznej procedury jak poprzednio. Niestety wstrzymuje to prace budowlane aż do momentu wydania nowej decyzji. Dlatego istotne zmiany w projekcie budowlanym należy traktować jako absolutną ostateczność. Jeżeli nie jesteś już w tej podbramkowej sytuacji, a jedynie czytasz ten poradnik z wyprzedzeniem to mam dla Ciebie bardzo dobrą wiadomość. Jeżeli uważnie przerobiłeś całą opisaną tu ścieżkę i stosowałeś moje wskazówki to zabranie w ten trudny zaułek procedur administracyjnych jest praktycznie niemożliwe. Skąd to wiem? Bo przeczytałeś już cykl wpisów „[Jak wybrać projekt domu](#)” i nie będziesz musiał wprowadzać istotnych zmian na etapie budowy. Zleciłeś wykonanie badań geotechnicznych oraz stabilizację (lub wznowienie) znaków granicznych, więc nie zaskoczą Cię warunki gruntowe ani odległości od granic działki. Obszar oddziaływania inwestycji w całości mieści się na Twojej działce, bo przyłącza są wykonywane na podstawie zgłoszenia. Krótko mówiąc: wszystko przewidziałeś i zaplanowałeś już wcześniej. Śmiało możesz przejść zatem do kolejnego kroku.

18. Dokumenty potrzebne do formalnego zakończenia budowy

Poszczególne dokumenty niezbędne do zakończenia formalności związanych z budową wymienione są szczegółowo w Art. 57 Ustawy Prawo Budowlane. Na szczęście w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych lista skraca się do następujących pozycji:



- a. **Oryginał dziennika budowy** – wypełniony przez kierownika budowy, zawiera wpisy geodety i ewentualnie kierowników robót branżowych;
- b. **Oświadczenie kierownika budowy**
 - i. o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, wraz z informacją o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku;
 - ii. o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- c. **Protokoły badań i sprawdzeń:** kominiarskie, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, centralnego ogrzewania, instalacji gazowej – *jest to bardzo istotny punkt na który musisz zwrócić uwagę, gdy prace na budowie jeszcze trwają. Do każdej z w/w instalacji będziesz musiał wezwać specjalistę z danej branży posiadającego odpowiednie uprawnienia. Warto o takich specjalistów zadbać już w momencie, gdy instalacje są wykonywane bo prawdopodobnie będą oni chcieli zobaczyć elementy takie jak rury lub kable jeszcze przed zakryciem. A po zakończeniu robót konieczne będzie wykonanie badań i sprawdzenia wszystkich instalacji. Na tej podstawie od każdego specjalisty otrzymasz stosowny protokół. Nie jest to jedynie wymóg formalny, ale też sprawdzenie faktycznego stanu instalacji zaraz po wykonaniu. Dzięki temu dowiesz się czy np. instalacja gazowa jest szczelna, a instalacja elektryczna prawidłowo uziemiona. Wszystko to ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo Twoje i domowników! Warto wykonać sprawdzenia naprawdę sumiennie.*
- d. **Dokumentacja geodezyjna**, zawierająca wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu albo też odstępstwach od tego projektu – *są to dokumenty, które musi wykonać geodeta z uprawnieniami. Po dokonaniu inwentaryzacji dostaniesz dwa dokumenty: mapę oraz oświadczenie. Jednocześnie geodeta zgłasza wyniki swojego pomiaru do wydziału geodezji.*
- e. **Potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy** – *po wykonaniu wszystkich przyłączy, od każdego z dostawców mediów musisz uzyskać protokół odbioru przyłącza.*
- f. **W razie odstępstw nieistotnych** – kopie rysunków wchodzących w skład projektu budowlanego z naniesionymi zmianami, opis oraz potwierdzenie zmian przez projektanta (Architekta) w oświadczeniu Kierownika Budowy – ten temat szerzej opisałem w punkcie 12.



19. Zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego (lub wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie)

Jest to ostatni punkt na liście formalności związanych z budową domu. Gdy masz już wszystkie dokumenty wymienione w poprzednim kroku, a prace budowlane zostały zakończone, możesz przekazać do **Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego** zawiadomienie o zakończeniu budowy. Wzór zawiadomienia znajdziesz w nadzorze lub na jego stronie internetowej. W jego wypełnieniu powinien Ci pomóc kierownik budowy, bo oprócz danych dotyczących Inwestora i inwestycji będziesz musiał podać tam też dane o budynku. W szczególności chodzi tutaj o powierzchnię użytkową (którą kierownik budowy zmierzył - patrz pkt. 18bi) oraz informacje o efektywności energetycznej budynku (jeżeli nie dokonałeś zmian to będą one takie same jak te w projekcie budowlanym).

Po złożeniu zawiadomienia nadzór budowlany ma 14 dni na wniesienie sprzeciwu. Jeżeli tego nie zrobi to możesz przystąpić do użytkowania. **Gratulacje! Już możesz się przeprowadzić do nowego domu.**

W szczególnych przypadkach możesz też zamiast zawiadomienia o zakończeniu budowy złożyć wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Obowiązek taki może nałożyć organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, jednak nie dotyczy to typowych domów jednorodzinnych. Drugą sytuacją, kiedy możesz się z tym spotkać, jest chęć użytkowania budynku podczas gdy nie wszystkie prace budowlane zostały jeszcze zakończone. W takim wypadku nadzór może wydać (lub odmówić wydania) zgodę na użytkowanie części obiektu.

Praktyczne porady

- Jak widzisz ilość formalności związanych z budową jest bardzo duża. Na pierwszy rzut oka może wydawać się nie możliwa do przejścia. Dlatego Inwestorzy bardzo chętnie oddają załatwienie wszystkich formalności w ręce projektanta lub kierownika budowy. Oczywiście możesz też tak zrobić i jest to bardzo dobre rozwiązanie, gdy zależy Ci na czasie. Jeżeli jednak nie spieszysz się zbytnio to jestem pewny, że całe postępowanie dasz radę przeprowadzić samodzielnie. Tym bardziej, że będzie ono trwało co najmniej kilka miesięcy a na każdym etapie będziesz mógł się kogoś zapytać o radę (np. urzędnika, projektanta).
- Gdy załatwisz wszystkie formalności samodzielnie zawsze pytaj: o to ja długo coś potrwa, jakie dokumenty są potrzebne a jakie nie; jaki jest kolejny krok itp. Im więcej pytań tym mniej problemów.



- Już na samym początku przygotuj sobie duży segregator na wszystkie dokumenty. Zbieraj w nim wszystko co ma związek z budową, a w szczególności wszystkie wnioski jakie składasz oraz wszystkie decyzje i dokumenty jakie otrzymujesz w odpowiedzi.
- Do każdego urzędu warto iść osobiście. Właśnie po to, żeby pytać lub wyjaśnić wątpliwości na bieżąco. Załatwianie spraw na odległość (email, list) traktuj jako ostateczność.
- Dobrą praktyką podczas składania osobiście wszelkich dokumentów (szczególnie wniosków) w dowolnym urzędzie jest dostarczanie oryginału dokumentu oraz jego ksera. Przyjęty dokument zawsze dostaje pieczętkę z datą wpływu. W taki sposób oryginał pozostawiasz w urzędzie, a kopię z pieczętką zabierasz do własnego archiwum.

Zakończenie

Na tym kończę pisanie poradnika. Mimo, że jest tak obszerny to nie poruszam w nim wszystkich możliwych kwestii i nie wchodzę w każdy detal. Ilość przepisów związanych z budową domu oraz ilość możliwych przypadków jest ogromna i wszystkiego nie da się przewidzieć. Jeżeli przytrafi Ci się coś bardzo nietypowego wierzę, że będziesz w stanie poradzić sobie sam lub z pomocą urzędników, projektantów czy też kierownika budowy.

Dla dociekliwych czytelników mam jeszcze jedną informację: **Prawo Budowlane oraz inne ustawy dotyczące budowy domu zmieniają się nieustannie**. Jeżeli chcesz być na bieżąco lub szukasz naprawdę specjalistycznej wiedzy to bardzo polecam blog, którego autorką jest Magda Myszura - www.oprawiebudowlanym.pl

Sporo już wiesz zatem do dzieła i powodzenia!

Krystian

PS:

Jeżeli uważasz, że ten poradnik jest wartościowy to mam do Ciebie ogromną prośbę. Udostępnij [ten wpis](#) u siebie na Facebooku. Będzie to najlepsza zapłata za moją pracę.

Ważne ustawy i rozporządzenia

W tym poradniku powoływałem się wielokrotnie na różne ustawy i rozporządzenia. Poniżej zamieszczam ich listę dla dociekliwych:

- [Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane](#)
- [Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](#)
- [Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych](#)
- [Odpowiedź na interpelację nr 3783 w sprawie nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych](#)
- [Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21 lutego 1995 w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie](#)
- [Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych](#)
- [Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę z dnia 24 sierpnia 2016r.](#)
- [Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia](#)

Uwaga

Poradnik ten przedstawia stan mojej wiedzy i przepisów prawa aktualny na dzień publikacji. Pomimo dołożenia wszelkich starań mogą pojawić się błędy, o których zgłaszanie proszę każdego czytelnika. Jednocześnie różne organy państwowe mogą w różny sposób interpretować niektóre zagadnienia na co nie mam wpływu. Informacje, które przedstawiam w tym poradniku są jedynie moją prywatną opinią i nie ponoszę odpowiedzialności za wykorzystanie i działania na podstawie treści tu zawartych. Czytelnik, a w szczególności Inwestor w świetle Art. 18.1 Ustawy Prawo Budowlane sam jest odpowiedzialny za prawidłowe zorganizowanie procesu budowlanego.

Poradnik ten jest objęty ochroną praw autorskich na mocy Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

ZAŁĄCZNIK 1 - Lista dokumentów potrzebnych do pozwolenia na budowę oraz do zgłoszenia zakończenia budowy

Nazwa dokumentu	Nr etapu na którym uzyskasz dokument	Dokument jest potrzebny?	Gdzie uzyskasz dokument, Zapisz dane kontaktowe	Data wnioskowania i uzyskania dokumentu	Notatki, uwagi
Wypis i wyrys z Ewidencji Gruntów	1a	Tak	Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta, wydział odpowiedzialny za geodezję		
Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	1b	Tak / Nie	Urząd Miasta lub Urząd Gminy		
Numer Księgi Wieczystej	1d	Tak	Starostwo Powiatowe, wydział odpowiedzialny za geodezję		
Warunki Techniczne przyłącza energetycznego	2a	Tak	Lokalny dystrybutor energii elektrycznej		
Warunki Techniczne przyłącza gazowego	2b	Tak / Nie	Lokalny dystrybutor gazu		



Warunki Techniczne przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego	2c	Tak	Lokalne przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne		
Warunki Zabudowy	3	Tak / Nie	Urząd Miasta lub Gminy		
Uzyskanie wypisu i wyrysu z MPZP	3*	Tak / Nie	Urząd Miasta lub Gminy		
Akt notarialny lub inny dokument potwierdzający własność działki	4 lub posiadałeś już wcześniej	Tak	Kancelaria notarialna		
Stabilizacja lub wznowienie znaków granicznych	5	Opcjonalnie	Uprawniony geodeta		
Mapa do celów projektowych, stabilizacja lub wznowienie znaków granicznych	6	Tak	Uprawniony geodeta		
Opinia Geotechniczna na podstawie badań gruntu	7	Opcjonalnie	Uprawniona firma wykonująca badania geotechniczne		



Projekt domu	Nie opisane w tym artykule	Tak	Biuro architektoniczne sprzedające projekty gotowe		
Plan Zagospodarowania Przestrzennego	8a, 8b	Tak	Uprawniony architekt		
Projekt techniczny przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego	8c	Tak / Nie	Uprawniony architekt, Uprawniony projektant branży sanitarnej		
Zezwolenie na lokalizację zjazdu na działkę	9	Tak / Nie	Zarządca drogi		
Uzgodnienie przebiegu przyłączy	10i	Tak	Zarządca drogi		
Zgoda na lokalizację urządzeń pasie drogowym	10ii	Tak	Zarządca drogi		
Zgłoszenie budowy przyłączy	10iii	Tak	Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego		



Uzgodnienie zajęcia pasa drogowego na czas budowy przyłączy	10iv	Tak / Nie	Zarządca drogi		
Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej	11	Tak / Nie	Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta		
Ostateczny projekt budowlany	12	Tak	Architekt z uprawnieniami		
Pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy	13a/b	Tak	Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta		
Zarejestrowany dziennik budowy	14	Tak	Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta		
Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych	15	Tak	Kierownik Budowy, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego		
W trakcie budowy	Patrz pkt .17				



Wypełniony dziennik budowy	18a	Tak	Kierownik budowy		
Oświadczenia kierownika budowy	18b	Tak	Kierownik budowy		
Protokoły badań i sprawdzeń instalacji	18c	Tak	Kierownicy robót branżowych		
Geodezyjna dokumentacja powykonawcza	18d	Tak	Geodeta z uprawnieniami		
Protokoły odbioru przyłączy	18e	Tak	Dostawcy mediów		
Dokumentacja odstępstw od projektu	18f	Opcjonalnie	Kierownik budowy, architekt		
Zawiadomienie o zakończeniu budowy	19	Tak	Kierownik Budowy, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego		