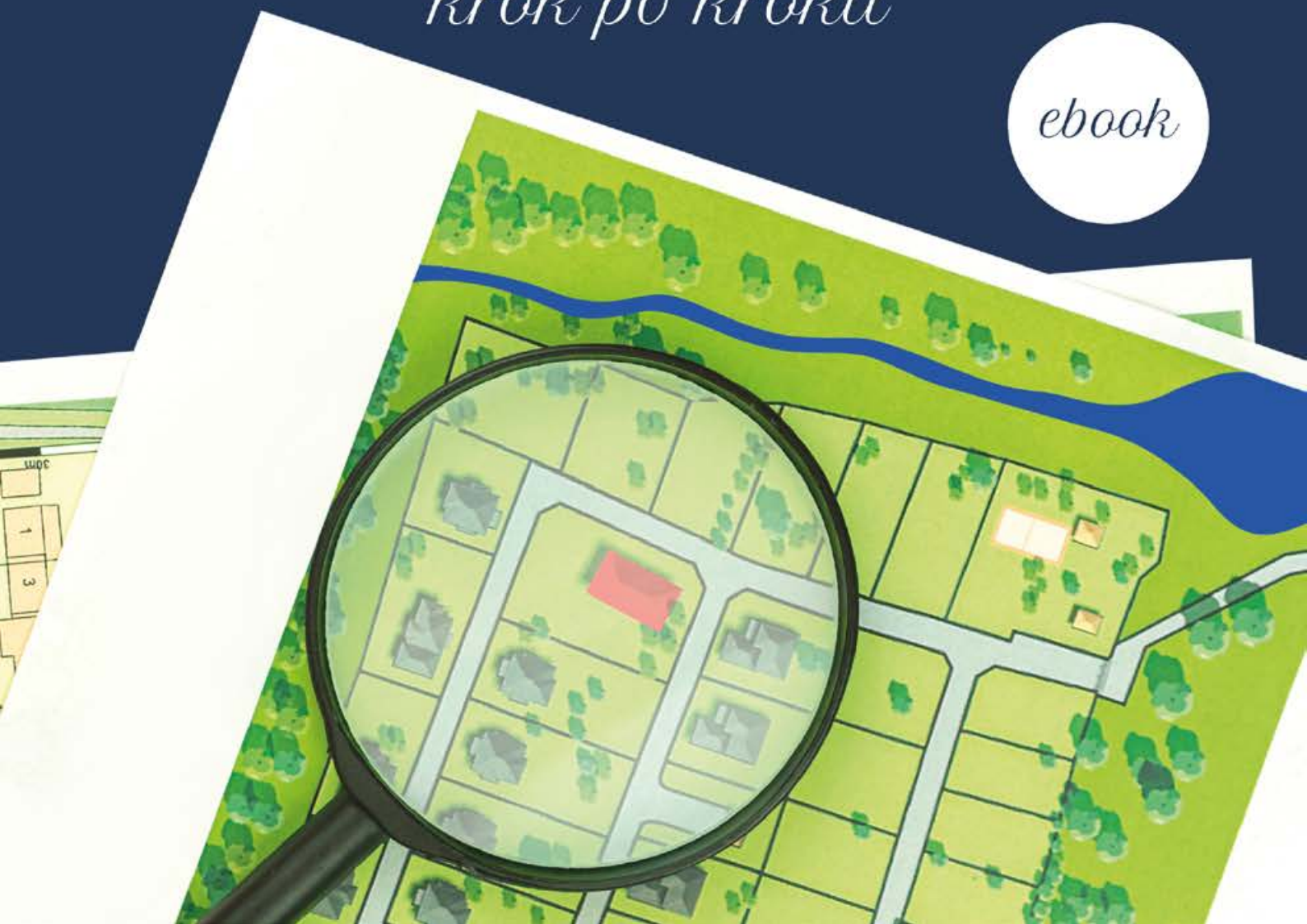


KRYSTIAN LEMKOWSKI, KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI,
SŁAWOMIR ZAJĄC

ZAKUP DZIAŁKI I BUDOWA DOMU

PROCES ADMINISTRACYJNY
krok po kroku

ebook



ZAKUP DZIAŁKI I BUDOWA DOMU

PROCES ADMINISTRACYJNY KROK PO KROKU

Krystian Lemkowski,
Krzysztof Derdzikowski,
Sławomir Zając

Copyright © Sławomir „Chafer” Zając
Copyright © Krystian Lemkowski
Copyright © Krzysztof Derdzikowski
Copyright © ATET Euro-Tłumacze Sp. z o.o.

Numer ISBN: 978-83-947743-5-6

Redakcja: Justyna Czebanyk
Skład: Studio Grafpa, www.grafpa.pl

Wydawca:
ATET Euro-Tłumacze Sp. z o.o.
Świętokrzyska 20 p. 404
00-002 Warszawa
www.poradnik-budowlany.com
kontakt@poradnik-budowlany.com

Spis treści

ROZDZIAŁ I. ZANIM ZACZNIESZ BUDOWAĆ	6
1. Wstęp	6
2. Droga administracyjna – Co cię czeka	7
ROZDZIAŁ II. WERYFIKACJA DZIAŁKI	11
1. Możliwości zabudowy działki	11
2. Księga wieczysta (KW)	27
3. Przyłącza do sieci	29
4. Znaki graniczne	31
5. Badanie geotechniczne gruntu	31
6. Dostęp do drogi publicznej	32
7. Wygląd i otoczenie działki	33
ROZDZIAŁ III. ZAKUP DZIAŁKI	34
Zakup działki rolnej	34
Umowa przedwstępna i akt notarialny	40
ROZDZIAŁ IV. UZYSKIWANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ DOMU	45
1. Wypis i kopia mapy zasadniczej z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB)	46
2. Uzyskanie warunków technicznych (WT)	47
3A. Uzyskanie wypisu i wyrys z MPZP	51
3B. Uzyskanie decyzji o WZ	52
4. Wznowienie znaków granicznych lub rozgraniczenie (opcjonalne)	56
5. Wykonanie mapy do celów projektowych (mapy sytuacyjno-wysokościowej) ..	57
6. Wykonanie badań geotechnicznych	58

7.	Plan zagospodarowania terenu i projekt przyłączy	60
8.	Zezwolenie na lokalizację zjazdu na działkę	61
9.	Uzgodnienie i zgłoszenie budowy przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego	64
10.	Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej	67
11.	Projekt budowlany	68
12.	Pozwolenie na budowę	68
ROZDZIAŁ V. BUDOWA DOMU		70
1.	Przed rozpoczęciem budowy	70
2.	Rejestracja dziennika budowy	71
3.	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych ...	72
4.	Obowiązki kierownika budowy	73
5.	Formalności w trakcie budowy	74
6.	Zakończenie budowy	76
7.	Nadanie numeru porządkowego budynku	77
SŁOWNICZEK		79

ROZDZIAŁ I

ZANIM ZACZNIESZ BUDOWAĆ

1. WSTĘP

Budowa domu to przygoda życia. Głównie od Ciebie zależy, czy będziesz ją wspominać z radością, czy też nie będziesz chciał nigdy nikomu o niej opowiadać. Trudności ze znalezieniem właściwej działki, niezliczona liczba procedur administracyjnych, sprzeczne przepisy, stopy dokumentów do wypełnienia czy nierzetelni fachowcy to tylko niektóre z problemów, na jakie możesz się natknąć podczas realizacji swojej inwestycji. Gorąco wierzymy, że dzięki temu poradnikowi uda Ci się w odpowiedni sposób zaplanować proces prowadzący do posiadania własnego domu i ominąć wszystkie czyhające na Ciebie pułapki, a podczas parapełki będziesz opowiadać tylko wesołe historie. Przed rozpoczęciem przygotowań do budowy musisz przede wszystkim wiedzieć, w jakim domu chcesz zamieszkać: jaka ma być bryła budynku, ile ma wynosić jego powierzchnia i jak ma wyglądać. Ten etap jest szczególnie ważny, jeżeli dopiero szukasz wymarzonego miejsca do budowy. Na każdej działce mogą bowiem wystąpić ograniczenia związane z zabudową i musisz mieć pewność, że realizacja Twojego planu będzie możliwa.

Jeżeli jeszcze zastanawiasz się nad detalami dotyczącymi projektu domu, zachęcamy Cię do zapoznania się z serią artykułów „[Jak wybrać projekt domu](#)”. Jeżeli natomiast zastanawiasz się nad zakupem działki, zapraszamy do przeczytania e-booka „Jak znaleźć i kupić działkę budowlaną”, który otrzymałeś razem z tym poradnikiem.

AUTORZY

Krzysztof Lemkowski – mąż, ojciec i inżynier. Związany z budownictwem od roku 2000, kiedy to jako dziecko przyglądał się budowie domu swoich rodziców. W 2013 r. ukończył studia ze specjalizacją konstrukcje budowlane i inżynierskie. Od tamtej pory przez większość kariery zawodowej pełnił funkcję inżyniera po stronie generalnego inwestora i prowadził budowy od A do Z.

Krzysztof Derdzikowski – z rynkiem nieruchomości związany od 2006 roku. Doświadczenie zgromadził zarówno podczas pracy dla największego biura nieruchomości w kraju, jak i podczas rozwijania

lokalnych oddziałów kilku nowych firm w branży. Aktualnie manager ds. strategii i relacji inwestorskich w Tur Nieruchomości. Autor artykułów branżowych i poradników (znajdziecie je zarówno w internecie, jak i w formie drukowanej). Pośrednik, doradca, szkoleniowiec. Prywatnie fan nowych rozwiązań IT w branży nieruchomości i marketingu internetowego.

Sławomir Zając – twórca serwisu „Jak się wybudować i nie zwariować” oraz autor książki pod tym samym tytułem. Twórca kursów online przeznaczonych dla osób, które szukają działki lub chcą się prawidłowo przygotować do budowy wymarzonego domu.

2. DROGA ADMINISTRACYJNA – CO CIĘ CZEKA

Co zawiera ten poradnik?

Poradnik ten przeprowadzi Cię przez wszystkie formalności związane z budową domu. Zanim jednak rzucisz się w wir załatwiania wszystkich spraw, mamy do Ciebie prośbę: przeczytaj całą książkę od początku do końca. Pozwoli Ci to zrozumieć cały proces i zaplanować kolejne działania.

Pierwsze rozdziały tego poradnika poświęcamy na wskazówki dotyczące sprawdzenia działki pod względem formalnym. Znajdziesz tu informacje przydatne zarówno dla osób dopiero szukających działki, jak i dla tych, które działkę już posiadają.

W dalszej części pomożemy Ci przejść przez wszystkie formalności związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Liczba procedur administracyjnych, które trzeba przeprowadzić, jest spora, ale spokojnie – nie musisz wiedzieć wszystkiego. Pomożemy Ci przejść drogę administracyjną, która dotyczy Twojego konkretnego przypadku, bez zagłębiania się w niepotrzebne detale przepisów.

Na koniec podpowiemy też, jakich formalności należy dopełnić w trakcie prac budowlanych i po ich zakończeniu. Pamiętaj, że zawsze możesz skorzystać z usługi projektanta lub innego specjalisty, który za opłatą zajmie się całością lub częścią drogi administracyjnej.

Kilka ogólnych porad:

- » Przygotuj duży segregator na wszystkie dokumenty. Zbieraj w nim wszystko, co ma związek z budową, a w szczególności wnioski, które składasz, oraz decyzje i dokumenty, które otrzymujesz w odpowiedzi.
- » O ile to możliwe, do każdego urzędu warto iść osobiście, żeby na bieżąco wyjaśniać pojawiające się wątpliwości.
- » Dobrą praktyką podczas składania dokumentów osobiście w dowolnym urzędzie (szczególnie wniosków) jest dostarczanie oryginału dokumentu oraz jego kserokopii. Przyjęte dokumenty zawsze dostają bowiem pieczętkę z datą wpływu. Dzięki temu oryginał możesz pozostawić w urzędzie, a kopię z pieczętką zabrać do domowego archiwum.

UWAGA

Dołożyliśmy wszelkich starań, aby zawarta w tym poradniku wiedza była jak najbardziej kompletna, wyczerpująca i aktualna. Musisz jednak pamiętać, że sama Ustawa Prawo budowlane (Pb) zmienia się kilka, a nawet kilkanaście razy w roku, a to tylko jedna z wielu ustaw, które wpływają na cały proces budowlany. Do tego dochodzą urzędy, które – jak Polska długa i szeroka – ten sam przepis interpretują na różne sposoby. Dlatego nie zdziw się, że czasem Twój lokalny urząd będzie domagał się dokumentu, o którym nawet tu nie wspominamy, albo wręcz przeciwnie – nie zechce przyjąć dokumentu, który z naszego punktu widzenia jest potrzebny.

Projekt i pozwolenie na budowę w skrócie

Przyszły dom musi przede wszystkim spełniać nasze oczekiwania, bo chcemy, aby życie w nim było komfortowe i bezpieczne. Dom musi być także odpowiednio zabezpieczony przed wilgocią i warunkami atmosferycznymi oraz dopasowany do warunków gruntowych.

Do osiągnięcia zamierzonych celów niezbędny jest projekt budowlany, który stanowi jeden z podstawowych i jednocześnie najważniejszych dokumentów potrzebnych do rozpoczęcia budowy. Nad projektem pracują architekt, konstruktor oraz projektanci instalacji. Są to osoby o odpowiednim przygotowaniu zawodowym, poświadczonym uprawnieniami do projektowania w danej specjalności. Dzięki ich pracy masz pewność, że usługa będzie wykonana zgodnie ze wszystkimi przepisami i sztuką budowlaną.

Sam projekt budowlany jest dokumentem, którego forma i zawartość zostały dokładnie określone w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*. Projekt zawiera nie tylko wizualizacje elewacji i rzuty kondygnacji, lecz także między innymi opis techniczny budynku oraz rysunki: zagospodarowania terenu, architektoniczne, konstrukcyjne i poszczególnych instalacji. Nad całością wykonania panuje projektant, który najczęściej jest architektem, ale może to być także osoba z uprawnieniami do projektowania budynków, np. konstruktor. Projektant prowadzący – po analizie potrzeb i oczekiwań inwestora – rozpoczyna pracę nad projektem od wymyślenia układu funkcjonalnego budynku i usytuowania go na działce. Następnie na tej podstawie oblicza i rysuje wszystkie elementy odpowiedzialne za wytrzymałość budynku. Jednocześnie projektanci instalacji uzupełniają projekt o rozwiązania ze swoich branż.

Kompletny projekt budowlany składa się z trzech części:

1. **projektu zagospodarowania terenu (PZT), zwanego też projektem zagospodarowania działki**, czyli rysunku powstałego na bazie mapy do celów projektowych, na której projektant wrysowuje Twój dom, utwardzenie terenu, przebieg instalacji zewnętrznych i przyłączy, ogrodzenie, zjazd z drogi dojazdowej itp.
2. **projektu architektoniczno-budowlanego (PAB)**, zawierającego opis techniczny i rysunki, które ogólnie określają, co i w jaki sposób będzie budowane. W projekcie znajdują się zatem między innymi: charakterystyczne wymiary, elewacje i rzuty budynku, opinia geotechniczna, planowane

sposoby zaopatrzenia obiektu w media, szacowane zapotrzebowanie na energię, a także podstawowe informacje o instalacjach i ochronie przeciwpożarowej.

3. **projektu technicznego (PT)**, zawierającego szczegółowe rozwiązania dotyczące wszystkich branż, a przede wszystkim rozwiązania konstrukcji budynku i szczegóły wykonania wszystkich instalacji (m.in. centralnego ogrzewania, instalacji wentylacyjnej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej czy elektrycznej).

Projekt techniczny do niedawna był integralną częścią projektu architektoniczno-budowlanego. Do września 2021 r. obowiązywały przepisy przejściowe i można było składać projekt złożony z dwóch (PZT + PAB) lub trzech części (PZT + PAB + PT). Od września 2021 r. każdy projekt składa się już z trzech części.

W świetle aktualnych przepisów projekt techniczny nie jest wymagany na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, ale będzie potrzebny przed jej rozpoczęciem. Możliwość późniejszego opracowania projektu budowlanego przydaje się przy realizacji dużych inwestycji, w których przygotowanie całej dokumentacji trwa nawet kilka miesięcy. Przy małych i prostych inwestycjach (takich jak domy jednorodzinne) projekt techniczny warto wykonać w całości już na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, czyli razem z projektem architektoniczno-budowlanym. Jeśli zakupisz projekt katalogowy, projekt techniczny będzie w nim już zawarty.

UWAGA

Projekt katalogowy nie jest projektem budowlanym w rozumieniu prawa budowlanego, zawiera on bowiem tylko dwie (PAB i PT) z trzech wymaganych części. Musisz przekazać go projektantowi, który przeprowadzi adaptację projektu i sporządzi PZT. Dzięki temu projekt katalogowy stanie się projektem budowlanym.

Adaptacja polega m.in. na: umiejscowieniu domu na Twojej działce, dostosowaniu fundamentów do lokalnych warunków geotechnicznych i hydroizolacji do lokalnych warunków gruntowych, narysowaniu instalacji zewnętrznych i przyłączy, a także wprowadzeniu zmian zgodnie z Twoimi potrzebami. Tym wszystkim zajmuje się projektant adaptujący projekt oraz projektanci branżowi pracujący pod jego nadzorem.

Projektant do rozpoczęcia prac potrzebuje:

1. **wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub decyzji o warunkach zabudowy (WZ)**, które określają przeznaczenie działki i możliwość jej zabudowy. Uzyskanie wypisu z MPZP jest stosunkowo proste – wystarczy złożyć wniosek w odpowiednim urzędzie. W praktyce projektant często robi to samodzielnie lub korzysta z dostępnych publicznie MPZP. W tej kwestii wymagania urzędów różnią się, dlatego też najlepiej dopytać w lokalnym urzędzie lub zasięgnąć informacji u projektanta, jaki dokument – i czy w ogóle – jest potrzebny. Uzyskanie WZ to bardziej złożony i czasochłonny proces. Niezależnie od tego, co jest Ci potrzebne, w dalszej części tego poradnika podpowiemy, jak otrzymać wymagane dokumenty.

2. **mapy do celów projektowych, inaczej mapy sytuacyjno-wysokościowej** (potocznie zwanej pięćsetką, bo jej skala wynosi 1:500), którą wykonuje uprawniony geodeta. Możesz samodzielnie zlecić jej przygotowanie lub pozostawić to projektantowi. Przy okazji warto sprawdzić, czy potrzebne jest wznowienie znaków granicznych lub wykonanie rozgraniczenia (opcjonalnie). Więcej szczegółów na ten temat znajdziesz w dalszej części poradnika.
3. **opinii geotechnicznej lub badania geotechnicznego**, aby poznać warunki gruntowe na działce.

Dokumenty potrzebne do rozpoczęcia budowy

Do formalnego rozpoczęcia budowy, oprócz kompletnego projektu budowlanego, potrzebujesz prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Aby ją uzyskać, będą Ci potrzebne:

1. **akt notarialny lub inny dokument** potwierdzający Twoje prawo do dysponowania działką w celach budowlanych.
2. **kopia mapy zasadniczej**, która posłuży do pozyskiwania kolejnych dokumentów.
3. **warunki techniczne podłączenia mediów (WT)**, określające zasady podłączenia budynku do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej czy gazowej. Sprawdź MPZP lub WZ, aby upewnić się, do których mediów musisz się podłączyć. Budynek nie może funkcjonować bez przyłączenia do sieci energetycznej, natomiast prawo lokalne może dodatkowo narzucić obowiązek podłączenia domu do wodociągu, kanalizacji lub gazociągu.
4. **zezwoleń na lokalizację zjazdu na działkę**. Nie dotyczy sytuacji, w której zjazd ma znajdować się przy drodze wewnętrznej (prywatnej). W pozostałych sytuacjach musisz uzgodnić z zarządcą drogi, na jakich zasadach możesz wykonać zjazd na swoją działkę.
5. **uzgodnienie, projekt oraz zgłoszenie budowy przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego**, o ile nie są ujęte w projekcie budowlanym.
6. **wyłączenie gruntów z produkcji rolnej** (opcjonalne). Jest potrzebne, w przypadku gdy na działce rolnej chcesz zrealizować zabudowę mieszkaniową. Jeżeli planujesz zabudowę zagrodową, działka może pozostać rolna. Więcej informacji znajdziesz w [rozdziale III](#) tego poradnika.
7. **wniosek o udzielenie decyzji o pozwoleniu na budowę**, do którego trzeba dołączyć trzy egzemplarze projektu budowlanego i wszystkie wyżej opisane dokumenty.

W zależności od sytuacji będziesz potrzebował od kilku do kilkunastu dokumentów. W najlepszym położeniu jesteś wtedy, gdy Twoja uzbrojona działka (czyli taka, która ma wykonane wszystkie przyłącza) jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Najtrudniej dopełnić formalności, jeżeli granice Twojej działki nie są znane, nie jest ona uzbrojona i leży poza planem zagospodarowania przestrzennego.

Procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę to niestety dość czasochłonny proces. W prostszych przypadkach można zakończyć ją nawet w miesiąc, ale zazwyczaj wszystko trwa około pół roku (a zdarza się też dłużej) i wymaga odwiedzenia kilku urzędów przynajmniej po kilka razy. Dlatego już na samym początku musisz uzbroić się w cierpliwość.