

## **Specyficzne uzgodnienia projektowe**

Omówiliśmy już standardowe uzgodnienia dotyczące współpracy z architektem podczas tworzenia projektu budowlanego. Jako że każda nieruchomości gruntowa jest inna, w niektórych przypadkach specyficzne cechy gruntu lub obiektu decydują o konieczności złożenia we właściwym urzędzie także dodatkowych decyzji i postanowień. Choć ich lista jest dosyć długa, aby uzyskać pozwolenie na budowę, zwykle obowiązywać nas będzie tylko kilka, a czasem nawet żaden z poniższych dokumentów.

### **1) Wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej**

Jest ono niezbędne, jeśli większa część planowanej inwestycji zajmuje teren rolny/leśny (w myśl Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Jeżeli chodzi o grunty rolne, decydująca jest klasa gleby - nieużytki a także użytki klas: IV, IVa, IVb, V i VI powstałe z gleb pochodzenia mineralnego (tj. gleby o słabej jakości) nie wymagają uzyskania omawianego pozwolenia. Jest ono zaś konieczne, gdy w/w grunty słabej jakości objęte zostaną ochroną rady gminy lub chcemy zrealizować inwestycję na dobrym gatunkowo gruncie (tj. na glebach pochodzenia organicznego i wyższej klasy glebach pochodzenia mineralnego). Wniosek o wyłączenie składamy w starostwie powiatowym. Dołączamy do niego zwykle następujące załączniki:

- odpis księgi wieczystej/dokument potwierdzający prawo własności nieruchomości gruntowej,
- wypis z rejestru gruntów,
- zaświadczenie o zgodności planowanej inwestycji z aktualnym MPZP/prawomocna decyzja o warunkach zabudowy (z graficznym załącznikiem),
- kopia mapy glebowo-rolniczej/kwalifikacyjnej,
- projekt zagospodarowania nieruchomości (na którym zaznaczono powierzchnię przeznaczoną na wyłączenie) na kopii mapy zasadniczej.

W przypadku potrzeby wyłączenia z produkcji rolnej/leśnej gruntu o powierzchni do 500 m<sup>2</sup>, załatwienie formalności jest bezpłatne. W innym wypadku należy uiścić zarówno opłatę jednorazową, jak i te roczne. Warto pamiętać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, grunty położone w granicach administracyjnych miast automatycznie wyłączone są z produkcji rolnej.

### **2) Konserwator Zabytków**

W przypadku, gdy wykonujemy prace w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest uzyskanie pozwolenia (w formie decyzji) Konserwatora Zabytków. Wszelkie procedury z tym związane trwają nie mniej niż 2 miesiące. Jeżeli zaś dany obiekt zlokalizowany jest w strefie objętej ochroną konserwatorską, wymagane jest wyłącznie uzgodnienie w formie postanowienia, na którego wydanie Konserwator ma 30 dni.

### **3) Zjazd z drogi publicznej**

Jeżeli planowana inwestycja zlokalizowana jest przy drodze publicznej, lecz nie posiadamy z niej zjazdu na naszą działkę, należy wystąpić do zarządcy drogi o Warunki Techniczne na jego wykonanie. Na podstawie tego dokumentu opracowywany jest projekt zjazdu, który musi zostać zaakceptowany przez w/w instytucję. Wydanie takiej decyzji trwa zwykle od 2 tygodni do kilku miesięcy (w zależności od skomplikowania projektu i wagi drogi).

### **4) Decyzja Środowiskowa**

Te uzgodnienia dotyczą przeważnie dużych, oddzielających na środowisko inwestycji (np. piętrowe parkingi, zakłady przemysłowe, duża zabudowa mieszkaniowa) a także obiektów, w których wykonywana ma być tzw. „uciążliwa działalność”. Procedura jest dość skomplikowana i czasochłonna (minimum pół roku) – wymagane jest sporządzenie szczegółowego raportu oddziaływania na środowisko, na podstawie którego wydawana jest decyzja.

### **5) Pozwolenie wodno-prawne**

Będzie wymagane, gdy projekt inwestycji przewiduje ingerencję w warunki wodne na działce lub w jej sąsiedztwie. Konieczne w takim wypadku jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego. Oprócz wymogu załatwienia tych formalności w przypadku melioracji terenu, budowy na terenie zagrożonym powodzią itp., obowiązek ten dotyczy mniejszych przedsięwzięć takich jak zorganizowanie określonego rodzaju przydomowej oczyszczalni ścieków (alternatywa dla szamba) czy przepustów pod zjazdem na teren nieruchomości. Omawiane pozwolenie uzyskuje się na podstawie analizy przygotowanego wcześniej operatu wodno-prawnego. Na decyzje czeka się kilka tygodni.

### **6) Techniczne ekspertyzy**

Najczęściej mamy okazję spotkać się z ekspertyzą konstrukcyjną i pożarową.

- konstrukcyjna - opracowuje ją konstruktor, jako uzupełnienie projektu konstrukcyjnego. Dotyczy ona zwykle projektu przebudowy/nadbudowy/rozbudowy a także projektu uwzględniającego zmianę sposobu użytkowania istniejącego obiektu/lokalu.

- pożarowa - opracowują ją wspólnie rzeczoznawca ds. zabezpieczenia przeciwpożarowego i budowlany. Dotyczy ona najczęściej przeprojektowywania istniejącego budynku, o ile wiąże się to z niemożliwością spełnienia wymogów pożarowych. Taka ekspertyza zawiera dokładny opis rodzaju i konstrukcji budynku, jego wielkości, warstw przegród budowlanych oraz elementów nie spełniających wymogów pożarowych (z podaniem stopnia niezgodności z normami) jak też propozycje rozwiązań zamiennych. Co istotne, musi się do niej ustosunkować pozytywnie Wojewódzki Komendant Państwowej Straży Pożarnej. Miejmy na uwadze, iż nie każdą niezgodność da się wyeliminować stosując rozwiązania zamienne. W przypadku, gdy stopień odstępstwa od norm jest zbyt znaczący, budynek zakwalifikowany zostanie jako „stanowiący zagrożenie dla życia”.

### **7) Uzgodnienia z rzeczoznawcami**

Dotyczy to przede wszystkim Uzgodnień Higieniczno-Sanitarnych, BHP i Pożarowych. Należy uwzględnić je we wszystkich projektach obiektów (bądź lokali) komercyjnych, mieszkalnych wielorodzinnych, przemysłowych, tych związanych ze służbą zdrowia oraz tych służących produkcji

rolnej. Dotyczyć one jednak mogą także domów jednorodzinnych (np. uzgodnienia pożarowe - gdy dom położony jest blisko lasu lub w niewielkiej odległości od granicy działki). Uzgodnienie projektu wykonuje się u posiadającego odpowiednie uprawnienia rzeczoznawcy bądź we właściwych instytucjach (jak np. w Sanepid). Warto podkreślić, że uzgodnienia są obowiązkowe i często wiążą się z uwzględnieniem w projekcie dodatkowych elementów lub rozwiązań (przede wszystkim dotyczy to ochrony przeciwpożarowej).

#### **8) Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych**

Ze względu na stopień skomplikowania i niepewność ostatecznego wyniku, jest to raczej rzadko stosowany krok w procesie tworzenia projektu budowlanego. O omawiany dokument występujemy najczęściej do Ministra Infrastruktury. Celem tej procedury jest uzyskanie zgody na realizację inwestycji w sposób niezgodny z przepisami techniczno-budowlanymi. Odstępstwa mają zastosowanie np. w przypadku umiejscowienia obiektu w mniejszych odległościach od granic działki i sąsiadów, niż te, które określone są w Warunkach Technicznych. Wniosek należy złożyć w pośredniczącym w całej procedurze Wydziale Architektury urzędu miasta/starostwa powiatowego - to właśnie ten organ (niezależnie od zgody ministra) ma w przypadku tej kwestii decydujący głos.