

### **Wytyczne dla inwestorów obiektów sakralnych i kościelnych Archidiecezji Łódzkiej**

Z dniem 1 stycznia 1995 roku weszły w życie nowe Ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym i Prawo Budowlane Dz. U. Nr 89 (poz.414 i poz. 415) z dnia 7 lipca 1994 roku, które w istotny sposób zmieniły szereg obowiązujących od niemal 20 lat uregulowań. Wprowadziły również nowe zasady zatwierdzania projektów i udzielania pozwoleń na budowę, zwalczania samowoli budowlanych oraz organizacji Nadzoru Budowlanego. Nowe Prawo Budowlane radykalnie zaostrza przepisy o samowoli budowlanej, wprowadzając bezwzględny nakaz przymusowej rozbiórki każdego obiektu (lub jego części), realizowanego lub zrealizowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. Oznacza to, że w stosunku do samowoli budowlanej, organ Nadzoru Budowlanego nie może uchylić się od obowiązku wydania Decyzji nakazującej przymusową rozbiórkę, gdyż nowe Prawo Budowlane nie przewiduje procedur legalizacyjnych samowoli budowlanej (odmiennie od Ustawy z 1974 roku, która dopuszczała takie możliwości). Ustawa z 27 marca 2003 r. wprowadziła jednak możliwość legalizacji dla samowoli powstałych po 10 lipca 2003 r. jeżeli jest ona zgodna z przepisami o planowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem. Natomiast dla obiektów powstałych między 1 stycznia 1995 r. a 10 lipca 2003 r. jeżeli upłynęło 5 lat od dnia zakończenia budowy obiektu a jego istnienie nie naruszało przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym i jego właściciel uzyskał pozwolenie na użytkowanie obiektu.

Zasadniczej zmianie w porównaniu do poprzednich przepisów ulega proces przygotowania inwestycji. Wszystkie budowle, dla których przepisy Prawa Budowlanego przewidują obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, muszą być poprzedzone Decyzją o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu. Decyzja o Warunkach Zabudowy i

Zagospodarowania Terenu jest urzędowym poświadczeniem możliwości realizacji inwestycji planowanej przez Inwestora. Decyzja ta stanowi pierwszy etap przygotowania inwestycji i traci swoją ważność po upływie terminu określonego w Decyzji przez organ ją wydający. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Na etapie przygotowania tej Decyzji nie jest wymagane prawo do dysponowania gruntem. Dlatego podkreślić należy, że dla tego samego terenu Decyzję o WZiZT można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Po otrzymaniu Decyzji o WZiZT Inwestor może przystąpić do opracowania projektu budowlanego i po uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień składa wnioski o wydanie Decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu, Wydziału Urbanistyki i Nadzoru Budowlanego.

### **Pozwolenia na budowę nie wymaga m.in. budowa:**

1. Parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>. związanych z produkcją rolną uzupełniającą istniejącą zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki.
2. Obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
3. Obiektów małej architektury.
4. Ogrodzeń z wyjątkiem przylegających do ulic, placów i innych miejsc publicznych.
5. Obiektów gospodarczych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa.
6. Polegająca na remoncie obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów zabytkowych), jeżeli nie obejmuje on zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych obiektu i instalacji, a także nie wpływa na zmianę wyglądu obiektu w odniesieniu do otaczającej zabudowy na terenie miast.

Wszystkie pozostałe prace budowlane i zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.

### **Przypomnienie procesu inwestycyjnego według obowiązującego Prawa Budowlanego**

Budowa kościoła jest procesem trudnym i wymagającym odpowiedniego przygotowania. Jeszcze przed podjęciem decyzji o budowie konkretnego kościoła, należy uczynić wszystko, co w przyszłości może ułatwić jego wzniesienie. W szczególności należy zadbać, aby potrzeby wiernych były brane pod uwagę już w fazie sporządzania planów

zagospodarowania przestrzennego, ażeby był przewidziany odpowiedni teren pod przyszłe budownictwo sakralne oraz budynki towarzyszące. Potrzebę budowy kościoła powinna potwierdzić Kuria Biskupia, której podlega parafia i dopiero po jej akceptacji można rozpocząć działania o uzyskanie zezwolenia na budowę u właściwych państwowych władz terenowych. Każdy obiekt budowlany, a takim również jest kościół jak i budynki towarzyszące, przed ich realizacją wymagają uzyskania :

- decyzji o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu.
- pozwolenia na budowę,
- wydanych przez właściwy organ budowlany Urzędu Miasta lub Gminy.

**W celu uzyskania Decyzji o WZiZT Inwestor sporządza wniosek, który powinien zawierać:**

1. Granice terenu objętego wnioskiem.
2. Funkcję i sposób zagospodarowania terenu.
3. Charakterystykę zabudowy ( koncepcje poszczególnych budynków).
4. Zapotrzebowanie i sposób pozyskania czynników sieciowych (energia elektryczna, woda, gaz, odprowadzenie ścieków) oraz rodzaj ogrzewania.
5. Inne informacje dotyczące planowanej inwestycji (np. ochrona środowiska).

Koncepcje obiektów budowlanych (kościół, plebania, budynki gospodarcze i t.p.) powinny być wykonane przez architekta posiadającego odpowiednie Uprawnienia Budowlane, oraz doświadczenie zawodowe a następnie złożone do zaopiniowania i akceptację prze Komisję do Spraw Budowlanych i Konserwatorskich Wydziału Administracyjnego Kurii Archidiecezji Łódzkiej. W posiedzeniu tej komisji powinni uczestniczyć poza stałym zespołem również projektanci i ksiądz proboszcz (inwestor). Ta faza procesu projektowego ma bardzo duże znaczenie gdyż od niej zaczyna się proces właściwego projektowania. Pozwala ona na swobodną wymianę poglądów na temat projektowanych obiektów pomiędzy projektantem, inwestorem, parafianami, jednostkami uzgadniającymi diecezjalnymi jak i administracji architektoniczno-budowlanej. Wszelkie zmiany dokonywane na tym etapie jeszcze nie pociągają za sobą kosztów a ich rezultatem powinna być koncepcja zadawalająca wszystkich zainteresowanych. Dla wzbogacenia poglądu na projektowany obiekt mogą być dokonane opracowania wariantowe koncepcji przez różnych architektów w formie oferty lub konkursu. W miarę możliwości wskazane jest opracowanie wizualizacji lub makiety projektowanego obiektu, co jest przydatne w

odczytaniu projektu przez inwestora oraz nie przygotowanych często pod względem technicznym przedstawicieli parafii. Wykonany projekt koncepcyjny lub jego warianty wraz z opinią inwestora (księdza proboszcza) powinien być złożony w 3 egz. w diecezjalnej Komisji do Spraw Budowlanych i Konserwatorskich w celu uzyskania jej akceptacji. Po uzyskaniu akceptacji projekt koncepcyjny może stanowić załącznik do wniosku Decyzji o WZiZT, dla właściwego Wydziału Architektury i Budownictwa. Uwagi i zalecenia instancji oceniających projekt koncepcyjny powinny być zebrane całościowo i podsumowane w formie wniosków do następnej fazy opracowania (projektu budowlanego i wykonawczego). Uwzględnienie i realizacja w/w wniosków zostaną sprawdzone w fazie techniczno-roboczej, której projekt (w jednym egzemplarzu) inwestor-ksiądz proboszcz powinien przedłożyć Komisji do Spraw Budowlanych i Konserwatorskich w Kurii. Po otrzymaniu Decyzji o WZiZT, na podstawie akceptowanego i uzgodnionego ze wszystkimi zainteresowanymi projektu koncepcyjnego, należy zlecić opracowanie projektu budowlanego wielobranżowego, a następnie wykonawczego uwzględniającego wszystkie dotychczasowe uwagi i zalecenia.

**W skład tego projektu, na zasadzie samodzielnych opracowań – uzgodnionych z projektantem wiodącym, którym zawsze jest architekt wchodzą:**

1. Plan zagospodarowania terenu.
2. Projekt architektoniczny (podstawowy).
3. Projekt konstrukcyjny.
4. Projekt instalacji sanitarnych;
  - instalacje wodociągowe
  - instalacje kanalizacyjne
  - instalacje gazowe
  - instalacje co i ćw.
  - instalacje wentylacji
5. Charakterystykę energetyczną budynku.
6. Projekt instalacji elektrycznych w tym specjalne takie jak:
  - elektroakustyczne
  - odgromowe
  - telefoniczne
  - nagłośnieniowe
  - radiofonii i TV
  - alarmowe

7. Projekty małej architektury.

8. Projekty ogrodzenia.

**Projekt budowlany-architektoniczny stanowiący podstawę do wydania zezwolenia na budowę powinien zawierać:**

- Projekt zagospodarowania terenu lub działki sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej dla celów projektowych, sporządzonej przez uprawnionego geodetę, obejmujący określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrysy i układy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzenia wód i ścieków, układ komunikacyjny oraz układ zieleni.
- Projekt architektoniczno-budowlany określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe ukazujące nawiązanie do otoczenia oraz rozwiązania dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- Oświadczenie gestorów o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach zapewnienia przyłączenia projektowanego obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, elektroenergetycznych, drogowych i telekomunikacyjnych.
- W zależności od potrzeb wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Tak wykonany projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w Decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić z wnioskiem do terenowego Wydziału Architektury i Budownictwa. Jeden egzemplarz projektu architektoniczno-budowlanego inwestor (ksiądz proboszcz) składa w diecezjalnej Komisji do Spraw Budowlanych i Konserwatorskich celem umożliwienia sprawdzenia czy zostały uwzględnione wszystkie uwagi i zalecenia, a po ich potwierdzeniu występuje z wnioskiem o pozwolenie na budowę do właściwego terenowego organu budowlanego.

**Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:**

1. Projekt budowlany-wielobranżowy wraz z opisami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczegółowymi.
2. Dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Decyzję o WZiZT.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa (traci ważność), jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia, w którym ta Decyzja stała się ostateczną lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż dwa lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w takim przypadku może nastąpić po wydaniu nowej Decyzji o pozwoleniu na budowę. Odbudowa, rozbudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub usytuowanego na obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską wymaga przed wydaniem Decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Inwestor (ksiądz proboszcz) zobowiązany jest zapewnić kierownictwo budowy oraz nadzór na robotami przez osoby posiadające uprawnienie budowlane w odpowiedniej specjalności i zawiadomić organ, który wydał Decyzję o pozwoleniu na budowę o przystąpieniu do realizacji obiektu. Przed przystąpieniem do realizacji obiektu należy zlecić uprawnionemu geodecie wytyczenie obiektu w terenie i potwierdzenie tego wpisem do dziennika budowy.

Realizacja obiektu budowlanego musi być prowadzona zgodnie z otrzymanym pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem. Nad prawidłową realizacją czuwa przez cały czas budowy autor projektu w ramach nadzoru autorskiego oraz dorywczo przedstawiciel diecezjalnej Komisji do Spraw Budowlanych i konserwatorskich. Jeżeli w trakcie realizacji obiektu zachodzi konieczność odstępstwa od zatwierzonego projektu lub częściowej jego zmiany, inwestor musi uzyskać na nie zgodę autora projektu (zastrzeżone prawem autorskim) a następnie wystąpić do organu wydającego Decyzję o pozwoleniu na budowę z wnioskiem o wyrażenie zgody na wprowadzenie zamierzonych zmian, załączając projekt zamienny, w którym będą rozwiązane wszystkie zmiany i przeróbki projektu. Projekt zamienny zgodnie z prawem autorskim powinien być wykonany przez autora projektu lub za jego zgodą przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia. Wprowadzanie zmian projektu samowolnie w czasie jego realizacji w myśl Prawa Budowlanego (Dz.U.Nr 89 Rozdz. 5.Art. 48) nakazuje przez właściwy organ budowlany w drodze Decyzji rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części będącego w budowie albo wybudowanego bez wymagającego pozwolenia na budowę. Nowe Prawo Budowlane nie przewiduje procedur legalizacyjnych samowoli budowlanej (odmiennie niż poprzednia Ustawa z 1974 roku, która dopuszczała takie możliwości), dlatego należy je bezwzględnie przestrzegać, co pozwoli uniknąć poważnych konsekwencji związanych z olbrzymimi kosztami.

Następnym etapem w procesie inwestycyjnym są projekty wnętrz i projekty plastyczne. Projekt wnętrz jest niezależnym opracowaniem (a nie częścią projektu architektonicznego) i

powinien być opracowany albo przez głównego projektanta (architekta) lub przy jego udziale przez artystę plastyka. Podstawą dobrego projektu wnętrz jest między innymi jego kompleksowość, zgodność z projektem architektoniczno-budowlanym, projektem oświetlenia a często również z projektem konstrukcyjnym. Posiadanie przez inwestora projektu wnętrz już w czasie realizacji projektu budowlanego pozwala zaoszczędzić znaczne kwoty wydawane na konieczność dokonania przeróbek zrealizowanego obiektu dla potrzeb projektu wnętrz. Istotą projektu wnętrz jest pokazanie koncepcji kolorystycznej i materiałowej wnętrza jak również detali, które nie znalazły się w grupie detali architektonicznych ogólnobudowlanych. W przypadku obiektów modernizowanych projekt wnętrz jest samodzielnym opracowaniem uzależnionym od stanu istniejącego i przy wykorzystaniu elementów cennych i ważnych kulturowo. W ramach projektu wnętrz opracowuje się również elementy wyposażenia kościoła, zarówno ruchome jak i stałe (zespół ołtarzowy, ławki, konfesjonały, meble w zakrystii, stacje drogi krzyżowej, witraże i t.p.) uwzględniając możliwości materiałowe i wykonawcze. Wykonując projekt wnętrz stosuje się elementy plastyczne takie jak witraż, rzeźba, malarstwo ścienne i t.p.). Zgodnie z tradycją architektura sakralna bogato wykorzystuje oddziaływanie elementów plastycznych na psychikę wiernego. Dlatego od początku projektowania potrzebna jest współpraca autora projektu i inwestora z rzeźbiarzem i malarzem a równoległe myślenie o przyszłej organizacji i kompozycji przestrzeni wewnętrznej i zewnętrznej kościoła może w efekcie zapewnić integrację sztuk plastycznych i architektury zamiast przypadkowego zdobienia kościoła, co niestety zbyt często ma miejsce. Każdy projekt wnętrz budynku kościoła bądź też jego poszczególne elementy przed ich realizacją powinny być przedłożone w diecezjalnej Komisji do Spraw Budowlanych i Konserwatorskich w celu ich akceptacji. Dopiero po uzyskaniu pozytywnej opinii w/w komisji mogą być skierowane do realizacji. W przypadku, gdy obiekt wpisany jest do rejestru zabytków lub jest objęty nadzorem konserwatorskim wszystkie projekty wnętrz, projekty renowacji (malowanie), rekonstrukcji czy konserwacji poszczególnych elementów wyposażenia przed złożeniem na komisję muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt bez uzgodnienia z Konserwatorem jest niekompletny i nie może być rozpatrywany przez komisję (jest bezwartościowy). Ważne jest ażeby przed zleceniem prac – projektów renowacyjnych czy konserwatorskich zwrócić się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wskazanie projektantów – wykonawców plastyków posiadających wymagane uprawnienia do wykonywania projektów i przeprowadzania robót renowacyjnych czy konserwatorskich, co pozwoli uniknąć niepotrzebnie poniesionych kosztów jak i strat kulturowych poniesionych przy niszczeniu

dział sztuki kościelnej jako dobra kultury narodowej, co często ma miejsce przez zlecenie tych prac osobą nie posiadającym wystarczających kwalifikacji oraz odpowiednich uprawnień.

Niebagatelną rolę w procesie inwestycyjnym odgrywa nadzór autorski, który jest naturalną formą kontynuacji autorskiego opracowania projektu w ciągu całej realizacji obiektu. Nadzór autorski jest zarówno przywilejem jak i obowiązkiem autora projektu (projektanta). Zadaniem nadzoru autorskiego jest kontrola realizacji pod kątem jego zgodności z zamierzeniem projektowym oraz ewentualne poprawianie na roboczo błędów i niedomówień projektowych zauważonych w trakcie realizacji obiektu. Wreszcie, co jest bardzo istotne wykonywanie dokumentacji zamiennej w przypadkach konieczności zmian materiałowych, konstrukcyjnych i innych nieprzewidzianych, których żadna z realizacji nie jest pozbawiona. Prawidłowo prowadzony nadzór autorski zarówno przez głównego projektanta – architekta jak i projektantów poszczególnych projektów branżowych, jest niezbędnym elementem procesu realizacji. Nadzór autorski zyskuje na skuteczności dzięki solidarnej współpracy i ścisłemu porozumieniu projektantów i wykonawców powodując harmonijny przebieg realizacji obiektu. Inwestor – użytkownik ma moralny i prawny obowiązek (określony odpowiednimi przepisami) porozumiewać się z autorem projektu w przypadku zmian zewnętrznych i wewnętrznych w architekturze obiektu oraz zwracać się do projektanta przy wszelkich zmianach a także nowych propozycjach elementów wnętrza. O tym obowiązku inwestorzy – użytkownicy często zapominają powodując rozgoryczenie i pretensje autorów projektów oraz niekorzystne konsekwencje użytkowe i estetyczne obiektu. Wszystkie zmiany zmierzające do poprawienia niewłaściwych fragmentów powinny być dokonywane przy harmonijnym udziale wszystkich zainteresowanych, bowiem budownictwo sakralne powstaje i tworzy się z ducha miłości i wzajemnego poszanowania wszystkich jego uczestników i wykonawców. Projektowanie dzieł sztuki sakralnej jest niewątpliwie trudnym zadaniem dla architekta, ze względu na jego specyfikę oraz cel, jakiemu ma służyć. Dlatego wskazane jest ażeby projektantami kościołów byli architekci o dużym doświadczeniu i dorobku zawodowym oraz dobrej znajomości funkcji i potrzeb budownictwa sakralnego. Po zakończeniu budowy kościoła ksiądz proboszcz (inwestor) składa do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu (druk wniosków są w urzędach) oraz wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku kościoła (lub budynku parafialnego) zgodnie z art.54-57 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Prawo Budowlane Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 207, 216 z późniejszymi zmianami). Wraz z wnioskiem należy przedłożyć następujące załączniki:



- Inwentaryzację geodezyjną powykonawczą usytuowania obiektu.
- Dziennik Budowy (oryginał).
- Oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu z zatwierdzonym przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego i warunków pozwolenia na budowę z obowiązującymi przepisami i normami, o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania z ulicy lub sąsiedniej nieruchomości, o właściwym zagospodarowaniu terenu.
- Protokół odbioru Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
- Protokół odbioru Państwowej Straży Pożarnej.
- Protokoły badań, odbiorów i sprawdzeń takich jak odbiór kominiarski, instalacji elektrycznych, odgromowych, wentylacyjnych, wod.-kan., centralnego ogrzewania, gazowej i ew. inne branżowe.
- Kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.
- Protokoły odbioru przyłączy.
- W razie wprowadzenia zmian nie odstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do wniosku należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby z uzupełniającym opisem. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego.

Ks. dr Andrzej Dąbrowski  
Przewodniczący Komisji do Spraw Budowlanych i Konserwatorskich  
Kurii Metropolitalnej Łódzkiej