



JAK UZYSKAĆ DECYZJĘ O POZWOLENIU NA BUDOWĘ I ROZPOCZĄĆ PRACĘ BUDOWLANĄ?

autor opracowania: ETUDE – Pracownia Architektoniczna
stan prawny: październik 2009r.

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę z reguły trwa kilka miesięcy. Dlatego jeżeli planujesz rozpocząć budowę swojego domu z początkiem wiosny, lepiej zacząć załatwiać formalności już na jesieni.

ETAP 1

Pierwszym etapem na drodze do zdobycia pozwolenia na budowę jest wizyta w wydziale architektury Urzędu Gminy, gdzie trzeba sprawdzić czy nasza działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga! Większość gmin nie ma jednak miejscowych planów zagospodarowania terenu. W takim przypadku należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, która jest niezbędna do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, co ostatecznie wydłuża procedurę otrzymania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy należy złożyć wniosek (we właściwym urzędzie gminy). Wniosek dodatkowo powinien zawierać:

- mapę zasadniczą z wkreślaną granicą terenu objętego wnioskiem,
- szkice/ rysunki określające funkcję i sposób zagospodarowania terenu,
- należy określić charakterystyczne dane zabudowy (powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, wysokość zabudowy, kąt dachu, ilość kondygnacji, ilość miejsc parkingowych- garaży itd.),
- należy określić wielkości i sposób zapotrzebowania na wodę, energię i sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków oraz innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej oraz sposobu unieszkodliwiania odpadów,
- opisać charakterystyczne parametry techniczne inwestycji,
- określić dane właścicieli działek sąsiednich oraz innych, w przypadku inwestycji mogącej naruszyć ich interes prawny bądź uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- inne w zależności od rodzaju inwestycji.

Dane wpisywane do wniosku mają charakter jedynie orientacyjny. Polegają one na opisaniu, co chcemy zrealizować, dlatego nie trzeba załączać projektu budowlanego ani koncepcji zabudowy. Urząd wydając decyzję określa jednak wiążąco, co będzie można na danej nieruchomości zrealizować i właśnie w oparciu o te dane powstanie projekt budowlany.

ETAP 2

Etap drugi dotyczy wykonania projektu architektoniczno - budowlanego zgodnego z decyzją o Warunkach Zabudowy. Projekt wykonuje się na aktualnej mapie do celów projektowych. Na tym etapie powinniśmy uzyskać:

- zapewnienie dostawy wszystkich mediów, które znajdują się przy działce, a w szczególności warunki przyłączeniowe: energetyczne, wodno- kanalizacyjne oraz gazowe.
- Zapewnienie/ warunki odbioru ścieków
- decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej,
- uzgodnienia włączenia do drogi
- inne wynikające z zapisów planu miejscowego lub decyzji o WZ

ETAP 3

Na tym etapie należy złożyć wniosek o pozwolenie na budowę w skład, którego wchodzi:

- projekt budowlany (4 egzemplarze) wraz z opiniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- ważną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli wynika to z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- i inne dokumenty wymagane przez organ w związku ze specyfiką budowy.

Projekt budowlany powinien zawierać:

- plan zagospodarowania działki wykonanej na aktualnej mapie do celów projektowych,
- projekt architektoniczno – budowlany.

Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje właściwy organ architektoniczno-budowlany (właściwy ze względu na położenie działki) na podstawie wniosku Inwestora. Czas rozpatrywania wniosku o pozwolenie na budowę wynosi ustawowo maksymalnie 65 dni.

ETAP 4

Po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę (decyzja staje się prawomocna po 14 dniach od daty jej wydania) Inwestor zobowiązany jest zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przystąpieniu do prac budowlanych w terminie, co najmniej 7 dni przed ich rozpoczęciem.

Wszystkie czynności związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wykonaniu projektu architektoniczno-budowlanego czy adaptacji projektu gotowego można zlecić naszej pracowni projektowej.

projektujemy z pasją...

DANE ADRESOWE:

ETUDE PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
os. JAGIELLOŃSKIE 23 lok. 29; 61-231 POZNAŃ
www.etude.pl

DANE FIRMY:

NIP: 753-224-80-81
REGON: 1600289172

KONTAKT:

biuro@etude.pl
r.lis@etude.pl

KONTAKT TELEFONICZNY:

mob: (+48) 668 301 629
tel.: (+48 61) 668 20 99
fax: (+48 61) 668 20 97