

Przyjazny urząd: pozwolenie na budowę

Data publikacji: 26.06.2016 16:00

Zamierzasz rozpocząć budowę? Chcesz coś przebudować, dobudować? Potrzebujesz pozwolenia na budowę. Załatwisz je w Starostwie Powiatowym. Jak to zrobić?

Wniosek o pozwolenie na budowę może złożyć inwestor, czyli osoba, która będzie właścicielem domu lub w jego imieniu pełnomocnik.

Przed rozpoczęciem budowy warto sprawdzić, czy dla terenu, na którym znajduje się Twoja działka, został ustalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Możesz o to zapytać w urzędzie powiatowym lub gminnym, na terenie którego jest działka.

- Jeśli dla terenu, na którym znajduje się twoja działka, nie został ustalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - potrzebna ci będzie decyzja o warunkach zabudowy. Organem samorządowym wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). W praktyce decyzję wydaje w jego imieniu odpowiednia komórka w urzędzie gminy. Najczęściej jest to (zależnie od organizacji gminy) wydział urbanistyki, geodezji albo planowania przestrzennego.
- Jeśli dla terenu, na którym znajduje się twoja działka, został ustalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - nie musisz składać dodatkowych dokumentów.

Kiedy możemy rozpocząć budowę? Wtedy, gdy:

- geodeta wytyczy dom na działce,
- wykonana zostanie niwelacja terenu, to znaczy zleczisz pomiary geodezyjne i odpowiednio wyprofilujesz grunt, na przykład wyrównasz,
- podłączysz się do sieci infrastruktury technicznej (to znaczy do prądu i wody),
- dojdzie do zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów (na przykład ogrodzisz teren budowy, umieścisz na nim kontenery, z których korzystać będą robotnicy).

Więcej informacji znajdziesz w art. 41 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (tekst jednolity — Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.).

Co musisz zrobić, żeby dostać pozwolenie na budowę?

1. Sprawdź, czy dla terenu, na którym znajduje się Twoja działka, został ustalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Przygotuj wszystkie potrzebne dokumenty :

- [wniosek o pozwolenie na budowę](#) - pobierz wniosek i wypełnij w domu albo weź w urzędzie powiatowym albo urzędzie miasta. Jeśli we wniosku nie zmieszczą się wszystkie dane, uzupełnij je w załączniku [informacje uzupełniające](#) - do wniosku o pozwolenie na budowę. W załączniku możesz dopisać na przykład dane kolejnych inwestorów lub pełnomocników.
- projekt budowlany domu w czterech egzemplarzach,
- zaświadczenie, które potwierdzi, że projektant ma odpowiednie uprawnienia do projektowania domów. Zaświadczenie musi być wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego (na przykład izbę architektów) i być aktualne na dzień, w którym został opracowany projekt,
- [oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane](#) - w którym potwierdzisz, że możesz zarządzać działką, na której będzie budowany dom - pobierz oświadczenie i wypełnij w domu albo weź w urzędzie powiatowym,
- decyzję o warunkach zabudowy - jeśli dla terenu, na którym znajduje się Twoja działka, nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dowiedz się, jak dostać decyzję o warunkach zabudowy,
- potwierdzenie zapłaty - jeśli część domu będziesz użytkować w innych celach niż mieszkaniowe, na przykład będziesz prowadzić sklep lub warsztat,
- urząd może wymagać dodatkowych dokumentów w nietypowych przypadkach. Dlatego wcześniej dowiedz się w urzędzie powiatowym, czy musisz dostarczyć dodatkowe dokumenty.

Następnie:

3. Zapłacić opłatę skarbową - **tylko jeśli** część domu będziesz użytkować w innych celach niż mieszkaniowe, na przykład będziesz prowadzić sklep lub warsztat.

(usługa jest bezpłatna - jeśli budujesz dom jednorodzinny i nie będziesz w nim prowadzić żadnej działalności gospodarczej, opłata wynosi 1 zł za każdy m² powierzchni użytkowej, jednak nie więcej niż 539 zł - jeśli część domu jednorodzinnego będziesz użytkować w innych celach niż mieszkaniowe, na przykład będziesz prowadzić sklep lub warsztat.)

4. Złóż dokumenty w urzędzie - starostwie powiatowym

5. Czekaj na decyzję o pozwoleniu na budowę.

Wniosek trzeba złożyć w Starostwie powiatowym na terenie którego znajduje się Twoja działka.

Decyzji możemy spodziewać się do 65 dni kalendarzowych od złożenia wniosku.

Jeśli urząd powiatowy zgodzi się na budowę Twojego domu, dostaniesz:

- pozwolenie na budowę, które urzędnik wyśle Ci pocztą,
- projekt budowlany z pieczętkami urzędu - musisz odebrać go osobiście lub przez pełnomocnika w urzędzie, który wyda pozwolenie na budowę. Pamiętaj, że pełnomocnik musi mieć od Ciebie pełnomocnictwo. Dowiedz się w urzędzie, jak załatwić sprawę przez pełnomocnika.

Pamiętaj, że przed rozpoczęciem budowy musisz odebrać ostemplowany dziennik budowy z urzędu i go uzupełnić.

Pozwolenie na budowę ważne jest 3 lata.

Oznacza to, że pozwolenie na budowę traci ważność jeśli:

- przez 3 lata od wydania pozwolenia, nie rozpocznie budowy domu,
- przerwie budowę domu i ta przerwa będzie trwać dłużej niż 3 lat.

Musisz wtedy złożyć nowy wniosek o pozwolenie na budowę.

(congnito)