

Pozwolenie na budowę.

Pozwolenie na budowę obiektu budowlanego zostaje wydane na wniosek Inwestora.

We wniosku należy podać:

- dane identyfikacyjne Inwestora (imię i nazwisko lub nazwę instytucji oraz adres) oraz pełnomocnika jeżeli działa w jego imieniu,
- nazwę i rodzaj całego zamierzenia budowlanego, rodzaj obiektu lub zespołu obiektów bądź robót budowlanych oraz adres inwestycji i oznaczenie geodezyjne terenu - nazwę obrębu, numer arkusza mapy, numer działki.

Do wniosku należy dołączyć:

- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- projekt budowlany indywidualny bądź projekt gotowy (typowy),
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- specjalistyczne opinie,
- zaświadczenie o przynależności projektanta do izby samorządu zawodowego,
- upoważnienie udzielone pełnomocnikowi działającemu w imieniu inwestora.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W przypadku obowiązywania planu miejscowego, inwestycje takie jak budynki jednorodzinne są lokalizowane bezpośrednio na podstawie ustaleń tego planu. Oznacza to zatem, że w takim przypadku nie wymagają one wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W przypadku braku planu miejscowego należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja precyzuje warunki, jakie należy spełnić, aby otrzymać pozwolenie na budowę. Wymienione są w niej wymagane dokumenty (uzgodnienia, opinie) oraz dołączona jest mapa terenu objętego decyzją.

Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

Projekt budowlany.

Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (jeżeli jest wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym) należy zlecić wykonanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej lub zakupić taką dokumentację typową (projekt gotowy). Do zlecenia należy dołączyć:

- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- mapę sytuacyjno-wysokościową do celów projektowych (skala 1:500 lub 1:1000),
- mapę ewidencyjną (skala 1:1000 i 1:2880) oraz orientację (skala 1:10000),
- wypisy z ewidencji gruntów (pełny dla działki Inwestora, uproszczony dla działek sąsiadujących),
- decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej - konieczna tylko wówczas, gdy grunt posiada klasę od I do III.

Wszystkie w/w dokumenty - można zlecić projektantowi (istnieją biura które zapewniają kompleksową obsługę klienta - między innymi Nasza Firma).

W przypadku zlecenia wykonania dokumentacji architektoniczno-budowlanej projektant wykona także projekt zagospodarowania działki, natomiast w wypadku projektu gotowego (projekt zagospodarowania działki) - wykona osoba adaptująca projekt gotowy do lokalnych warunków.

projekt zagospodarowania działki lub terenu który powinien obejmować granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów

- oraz liczby kondygnacji, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów i urządzeń oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich - wykonany przez uprawnionego projektanta na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 przeznaczonej do celów projektowych.

- należy uzyskać warunki techniczne oraz zapewnienia dostaw mediów (gaz, energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków) do projektowanego budynku.

należy uzgodnić projekt zagospodarowania terenu wraz z naniesionym projektowanym budynkiem

- z dostawcami mediów (gaz, energia elektryczna, woda i odbiór ścieków, drogi) w Zespole Uzgodnień Dokumentacji.

Po wykonaniu dokumentacji architektoniczno-budowlanej 4 jej egzemplarze można złożyć do pozwolenia na budowę. W przypadku projektu gotowego należy wykonać jego adaptację do warunków lokalnych na których stanie projektowany obiekt. Dokonuje tego osoba posiadająca uprawnienia projektowe.

Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

- należy złożyć oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Specjalistyczne opinie dotyczące:

- projektów budowlanych zawierających nowe, nie sprawdzone w krajowej praktyce rozwiązania techniczne, nie znajdujące podstaw w przepisach prawa i Polskich Normach,
- obiektów budowlanych, których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników.

Upoważnienie dla pełnomocnika.

Upoważnienie udzielone osobie pełnomocnika działającego w imieniu inwestora - oryginał lub urzędowo poświadczony odpis.

Uwagi.

- otrzymanie pozwolenia na budowę w formie administracyjnej. Decyzja staje się prawomocna po 14 dniach, o ile nie wpłyną odwołania stron (właścicieli działek sąsiednich).

- inwestor zobowiązany jest zawiadomić właściwy organ tzn. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem oraz dołączyć oświadczenie kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego (jeżeli jest wymagany).