

# Uzyskanie pozwolenia na budowę

**Jeżeli posiadasz już działkę i chcesz rozpocząć budowę, musisz zgromadzić niezbędne dokumenty i pozwolenia.**

1. Cały proces należy rozpocząć od wizyty w odpowiednim Wydziale Architektury Urzędu Miasta lub Gminy. Tam uzyskasz informację, czy działka, na której zamierzasz budować dom, jest objęta **miejsowym planem zagospodarowania przestrzennego**.

**Jeżeli tak**, to złóż wniosek o wypis z planu zagospodarowania.

**Jeżeli nie**, to złóż wniosek o wydanie **decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZ)**.

Aby uzyskać WZ, konieczne będą:

- 1) wypis z rejestru gruntów i kopia mapy ewidencyjnej;
- 2) uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów:
  - gazu (Zakład Gazowniczy — miejski, okręgowy, dzielnicowy);
  - energii elektrycznej (Zakład Energetyczny);
  - wody i odbioru ścieków (Zakład Wodociągów i Kanalizacji);
- 3) uzyskanie oświadczenia o dostępie do drogi publicznej i warunki na wykonanie zjazdu;
- 4) określenie charakterystyki obiektu (na tym etapie nie jest konieczny wybór konkretnego projektu domu).

2. **Mając już wypis z planu zagospodarowania lub decyzję o warunkach zabudowy:**

3. Zwróć się do geodety o wykonanie aktualnej **mapy sytuacyjno-wysokościowej** w skali 1:500, przeznaczonej do celów projektowych.

4. Zamów **projekt domu** w biurze sprzedaży projektów KRN media – możesz wybierać spośród kilku tysięcy projektów publikowanych w portalach kreoDOM.pl lub e-projektydomow.pl, a także w kwartalniku „Kreator-Projekty”.

5. W przypadku projektu gotowego konieczne jest wykonanie **adaptacji** (czyli dostosowanie projektu do istniejących w danym terenie warunków oraz wymagań Inwestora). Wybierz architekta, który tego dokona.

**a** **Architekt musi wykonać również projekt zagospodarowania działki** (granicę działki, usytuowanie, obrys i układy istniejących/projektowanych obiektów budowlanych, określenie sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, wymiary i wzajemne odległości obiektów – w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich, bilans terenu) z zachowaniem wszystkich wymagań wymienionych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

**b** **Architekt uzyska decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej** (wtedy gdy grunt posiada klasę od I do III) lub oświadczenie, że grunty nie wymagają takiej decyzji. Złożenie projektu zagospodarowania działki z zaznaczoną graficznie (wyraźnym obrysem – kolorem) i obliczoną powierzchnią (z rozbiciem według klas i użytków) gruntu do wyłączenia z produkcji rolnej.

**c** **Architekt uzyska uzgodnienia:**

- ZUDP (Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej);
- projektu gazowego (Zakład Gazowniczy);
- projektu przyłącza energii elektrycznej (Zakład Energetyczny);
- projektu przyłącza wody i kanalizacji (Zakład Wodociągów i Kanalizacji).

**d** **Architekt uzyska opinię geologiczną** (jeśli jest wymagana) lub należy uzyskać od projektanta ekspertyzę o geotechnicznych warunkach posadowienia.

*UWAGA: W miejscowym planie zagospodarowania lub w decyzji o warunkach zabudowy mogą znajdować się dodatkowe wymagania, np.: działka może być objęta ochroną konserwatorską lub środowiskową albo leżeć w zasięgu stanowiska archeologicznego czy w pobliżu lub na terenach górniczych, co będzie wymagało odrębnych pozwoleń i uzgodnień.*

6. **Wszystkie wyżej wymienione dokumenty w czterech egzemplarzach wraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane** (wpisujemy w nim swoje dane i tytuł prawny do nieruchomości) oraz **wnioskiem o pozwolenie na budowę** (jeśli wyznaczony jest pełnomocnik, to oświadczenie uprawniające go do reprezentowania przed organami administracji państwowej wraz z opłatą skarbową za pełnomocnictwo) kierujemy do starosty właściwego ze względu na położenie nieruchomości i składamy wniosek o pozwolenie na budowę.

Urząd powinien wydać pozwolenie w ciągu miesiąca, jednak termin ten może przedłużyć się do 65 dni. Jeśli starosta nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w ciągu 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. **Po otrzymaniu pozwolenia na budowę czekaj 14 dni na uprawomocnienie decyzji.**

Następnie uzyskujemy „**Dziennik budowy**” i deklarację o podjęciu obowiązków kierownika budowy, wydaną przez osobę uprawnioną wraz z kserokopią jej uprawnień budowlanych. Po przebyciu takiej drogi administracyjnej można rozpocząć budowę swego wymarzonego domu.

Należy pamiętać, że decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż dwa lata.

