

PORADNIK INWESTORA

Jak uzyskać pozwolenie na budowę
lub dokonać zgłoszenia budowy
budynku mieszkalnego jednorodzinnego

KROK PO KROKU



JAK UZYSKAĆ POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB DOKONAĆ ZGŁOSZENIA BUDOWY?

Budować można jedynie na gruntach przeznaczonych pod zabudowę. Najpierw ustal więc w urzędzie gminy, na której terenie położony jest Twój grunt, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Może się okazać, że działka ma na przykład przeznaczenie rolne i nie można na niej wybudować domu.

Jeśli dla danego terenu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, musisz wystąpić do wójta / burmistrza / prezydenta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki. W dokumencie tym zostanie określone, czy i co możesz na swoim gruncie wybudować.



Adresy stron internetowych gmin w powiecie legionowskim:

Legionowo	www.legionowo.pl
Jabłonna	www.jablonna.pl
Nieporęt	www.nieporet.pl
Serock	www.serock.pl
Wieliszew	www.wieliszew.pl

KROK 2

ZLEĆ WYKONANIE MAPY DO CELÓW PROJEKTOWYCH
GEODECIE.



KROK 3

ZLEĆ WYKONANIE OPINII GEOTECHNICZNEJ GEOLOGOWI.
ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ NA POZIOM WÓD GRUNTOWYCH.



KROK 4

JEŻELI NAJBLIŻSZĄ DROGĄ PUBLICZNĄ JEST DROGA KRAJOWA LUB WOJEWÓDZKA, UZYSKAJ OŚWIADCZENIE WŁAŚCIWEGO ZARZĄDCY DROGI (GDDKIA LUB MZDW) O MOŻLIWOŚCI POŁĄCZENIA DZIAŁKI Z DROGĄ PUBLICZNĄ.



KROK 5

TERAZ CZAS NA WYBÓR PROJEKTU I PROJEKTANTA.



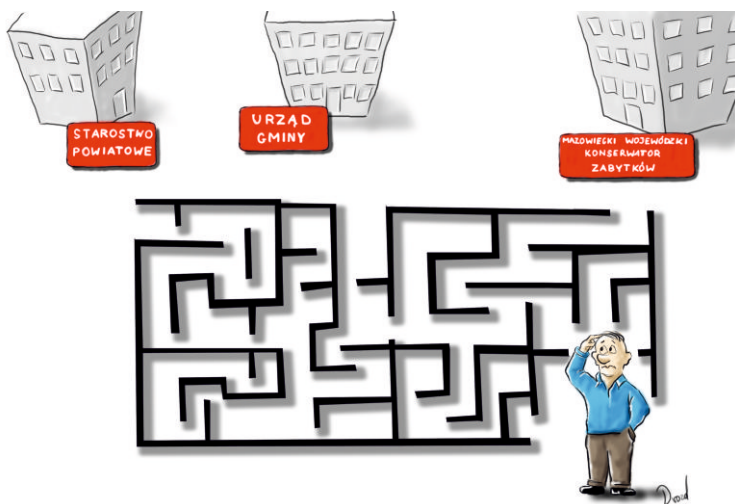
INWESTORZE PAMIĘTAJ!

Do podstawowych obowiązków projektanta należy m.in.:

- opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy - Prawo budowlane, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- określenie obszaru oddziaływania obiektu,
- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów,
- sporządzenie informacji BIOZ.

UZYSKAJ POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY WYMAGANE PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI NP:

- decyzję o warunkach zabudowy (wójt/burmistrz/prezydent miasta)
- decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych (starosta)
- decyzję o wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych (Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych)
- pozwolenie na przeprowadzenie badań archeologicznych (Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków)



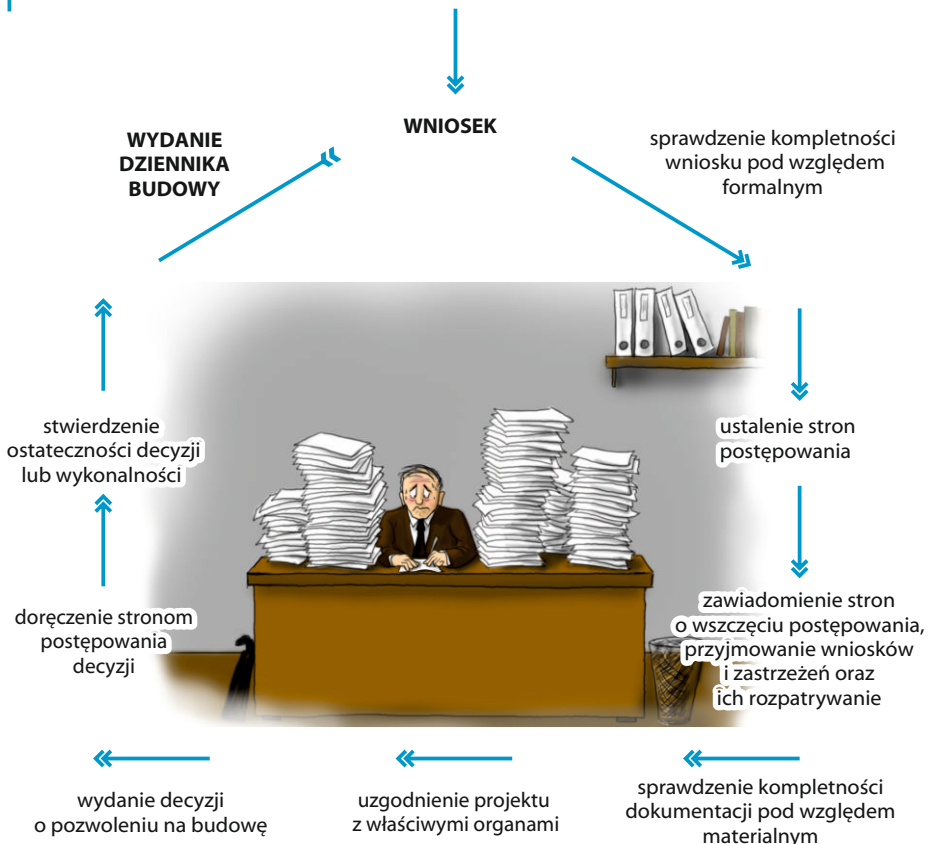
ZŁÓŻ WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO W WYDZIALE ARCHITEKTURY W STAROSTWIE POWIATOWYM W LEGIONOWIE. WYDZIAŁ MIEŚCI SIĘ NA V PIĘTRZE BUDYNKU STAROSTWA.

Do wniosku należy dołączyć:

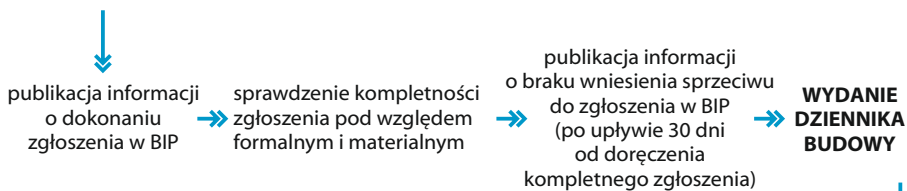
- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnie podpisanymi przez osobę sporządzającą projekt i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane,
- zaświadczenie projektanta (projektantów) o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego aktualne na dzień opracowania projektu budowlanego,
- decyzję warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- pełnomocnictwo (jeżeli ustanowiono pełnomocnika),
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej dotyczącej pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.



PROCES WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ.
PROCES AKCEPTACJI ZGŁOSZENIA BUDOWY.



ZGŁOSZENIE



MASZ DECYZJĘ LUB AKCEPTACJĘ ZGŁOSZENIA, ALE JESZCZE NIE MOŻESZ PRZYSTĄPIĆ DO BUDOWY.

Decyzja staje się ostateczna po upływie 14 dni od daty jej odbioru przez ostatnią ze stron postępowania (uwaga: do terminu nie wlicza się dnia jej odbioru).

Ponadto decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron.

Gdy decyzja stała się wykonalna lub organ nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia budowy, wystąp do Wydziału Architektury o wydanie dziennika budowy i złóż zawiadomienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Legionowie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (III piętro budynku starostwa, pokój 326) dołączając do w/w zawiadomienia oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową, a także zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.



PO ZGŁOSZENIU ROZPOCZĘCIA BUDOWY DO POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO, MOŻESZ ZACZAĆ BUDOWAĆ DOM. POWODZENIA!

Inwestorze pamiętaj, że:

Roboty budowlane możesz rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanego zgłoszenia budowy, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu w terminie 30 dni od dnia doręczenia kompletnego zgłoszenia.

Pamiętaj również, że już samo wytyczenie geodezyjne obiektu w terenie, czy też wykonanie niwelacji terenu - jest już rozpoczęciem robót budowlanych.

Jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa. Rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przypadku nierozpoczęcia wykonywania robót budowlanych przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia, rozpoczęcie tych robót może nastąpić po dokonaniu ponownego zgłoszenia.



DOKONANIE NIEISTOTNYCH ZMIAN W ZATWIERDZONYM PROJEKCIE BUDOWLANYM.

Realizuj budowę zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym lub dokonany zgłoszeniem budowy.

Jeśli podczas realizacji obiektu chciałbyś dokonać nieistotnych zmian w projekcie, skontaktuj się z projektantem, bowiem to on obowiązany jest zamieścić w projekcie odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tych zmian.

DOKONANIE ISTOTNYCH ZMIAN W ZATWIERDZONYM PROJEKCIE BUDOWLANYM.

Jeśli podczas realizacji obiektu chciałbyś dokonać istotnych zmian (np. zmian dot. charakterystycznych parametrów technicznych budynku, zmian w projekcie zagospodarowania działki) pamiętaj, że w takim przypadku należy wystąpić do Starosty Legionowskiego z wnioskiem o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego i uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Istotne odstępianie od projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy budynku mieszkalnego, wobec którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego.

Jeśli dokonasz istotnych zmian bez dopełnienia w/w formalności, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Legionowie może nałożyć na Ciebie kary pieniężne oraz wstrzymać roboty budowlane, co najmniej na kilka miesięcy.



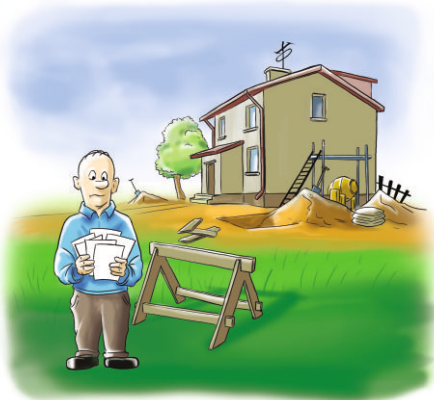
ZAKOŃCZENIE BUDOWY I PRZYSTĄPIENIE DO UŻYTKOWANIA BUDYNKU.

Do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne można przystąpić po zawiadomieniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Legionowie o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku inwestor jest obowiązany dołączyć:

1. Oryginał dziennika budowy.
2. Oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami wraz z informacją o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych;
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
3. Oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
4. Protokoły badań i sprawdzeń.
5. Dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielnie funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;
6. Kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis (w razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony).

Pamiętaj, że w przypadku samowolnego przystąpienia do użytkowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Legionowie może nałożyć na Ciebie wysoką karę pieniężną.



UTRZYMANIE BUDYNKU W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM I ESTETYCZNYM.

Mieszkasz w swoim budynku legalnie! Pamiętaj jednak, że przepisy Prawa budowlanego nakładają na Ciebie obowiązek utrzymania budynku w należytych stanie technicznym i estetycznym. Obiekt powinien być poddawany również kontrolom: rocznym i pięcioletnim przeprowadzanym przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, wszelakie błędy, usterki i uszkodzenia winny być bezzwłocznie usuwane.



ZMIANA INWESTORA W TRAKCIE BUDOWY

Jeśli podczas realizacji obiektu chciałbyś dokonać sprzedaży działki, w takim wypadku należy wyrazić zgodę nowemu nabywcy na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przekazać mu dokumentację budowy realizowanej na podstawie przedmiotowej decyzji (decyzję pozwolenia na budowę, zatwierdzony projekt budowlany, dziennik budowy). Nowy nabywca działki z budową powinien natomiast wystąpić do Starosty Legionowskiego z wnioskiem o przeniesienie decyzji pozwolenia na budowę na jego rzecz. Wraz z wnioskiem składa oświadczenie o przejściu wszystkich warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania na cele budowlane nieruchomością, której dotyczy pozwolenie na budowę oraz dokumentację budowy otrzymaną od poprzedniego właściciela (do wglądu).

Pozwolenie na budowę może być przeniesione od momentu wydania decyzji, nawet jeśli roboty budowlane nie zostały rozpoczęte, aż do chwili zakończenia prac. Nie może to jednak nastąpić po wygaśnięciu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na takich samych zasadach mogą być przeniesione prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia budowy.

NAJCZĘŚCIEJ POPEŁNIANE BŁĘDY WE WNIOSKU O POZWOLENIE NA BUDOWĘ (ROZBIÓRKĘ) I ZGŁOSZENIU BUDOWY

1. Brak podpisu wszystkich osób występujących z wnioskiem. Wnioski składane przez więcej niż jedną osobę wymagają podpisu każdej osoby.
2. Brak oświadczeń o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością przez wszystkie osoby występujące z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę.
3. Brak wskazania adresu osoby występującej z wnioskiem.
4. Wskazywanie jako inwestora podmiotów nie posiadających zdolności do czynności prawnych takich, jak:
spółka cywilna – w tym przypadku inwestorem mogą być jedynie wspólnicy spółki cywilnej;
działalność gospodarcza np. „AUTO-MOTO” R. Kowalski - w tym przypadku inwestorem jest osoba, która prowadzi działalność gospodarczą np. Radosław Kowalski.
5. Brak precyzowania zakresu całego zamierzenia budowlanego, np.: „budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem”.
6. Brak wskazania adresu całego zamierzenia budowlanego (nr działki ewidencyjnej i obręb ewidencyjny),
7. Wnioski wypełnione nieczytelnie, w sposób uniemożliwiający odczytanie nazwiska lub nazwy inwestora.
8. Brak potwierdzenia dokonania przez inwestora stosownej opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.
9. Brak stosownego pełnomocnictwa.
10. Brak zgody właściciela obiektu na rozbiórkę (jeżeli nie jest nim wnioskodawca).



NAJCZĘŚCIEJ POPEŁNIANE BŁĘDY W OŚWIADCZENIU O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI NA CELE BUDOWLANE

1. Wpisywanie nazwy osoby prawnej (firmy) zamiast imienia i nazwiska osoby składającej oświadczenie.
2. Brak wskazywania numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość osoby składającej oświadczenie.
3. Brak nazwy organu wydającego dokument tożsamości.
4. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze współwłasności brak wskazania współwłaściciela z podaniem jego imienia i nazwiska (lub nazwy) oraz adresu, a także niewypełnienie akapitu o posiadaniu zgody wszystkich współwłaścicieli.
5. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze stosunku zobowiązaniowego brak wskazania właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości z podaniem imienia i nazwiska (lub nazwy) oraz adresu.
6. Brak określenia miejscowości i daty złożenia oświadczenia.
7. Niewypełnienie (lub nieprawidłowe wypełnienie) akapitu o posiadanym pełnomocnictwie do reprezentowania osoby prawnej. Najczęściej polega na braku daty nabycia prawa do reprezentowania firmy oraz braku pełnej nazwy i adresu firmy.
8. Niedołączenie do oświadczenia pełnomocnictwa upoważniającego do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w imieniu osoby prawnej.
9. W przypadku kilku osób ubiegających się o pozwolenie na budowę (rozbiórkę) lub dokonujących zgłoszenia brak złożenia oświadczenia przez wszystkie osoby wymienione na wniosku.

UWAGA!

Wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o pozwolenie na rozbiórkę, zgłoszenie budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy wypełnić zgodnie ze wzorami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju bez żadnych zmian i modyfikacji.

Starostwo Powiatowe w Legionowie
Wydział Architektury
ul. gen. Władysława Sikorskiego 11
05-119 Legionowo
e-mail: architektura@powiat-legionowski.pl



Kancelaria
22 7640 530, 22 7640 531
Informacja Architektoniczno-Budowlana
22 7640 532, 22 7640 533

POWIAT  LEGIONOWSKI
Przystań w sercu Mazowsza

www.powiat-legionowski.pl



Powiat Legionowski



Szanowni Państwo,

oddajemy w Wasze ręce trzecie już, zaktualizowane, wydanie poradnika inwestora. To publikacja, która w przejrzysty sposób przeprowadzi Państwa przez procedurę uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i da wskazówki, jak zorganizować proces inwestycyjny.

Sprawna i przyjazna administracja to dla nas nie tylko hasło. Od lat wcielamy tę ideę w życie, reorganizując, upraszczając procedury wszędzie tam, gdzie pozwalają na to przepisy i oferując pomoc naszym obecnym oraz przyszłym mieszkańcom. Mam nadzieję, że wsparcie, jakiego udzielamy w procesie inwestycyjnym naszym Klientom, upewni Państwa, że wybór powiatu legionowskiego na swój dom czy siedzibę firmy, był strzałem w dziesiątkę.

Niniejsza publikacja pomoże uniknąć najczęściej popełnianych błędów oraz rozwiązać trudności, napotykane przy wydawaniu pozwoleń na budowę lub dokonywaniu zgłoszenia budowy. Przedstawiamy w niej krok po kroku, w jaki sposób skompletować potrzebne dokumenty, załatwić najistotniejsze sprawy, uzyskać najważniejsze podpisy.

W przypadku wątpliwości zachęcam do kontaktu z pracownikami Informacji Architektoniczno - Budowlanej, którzy udzielą pomocy i rady w niejasnych dla Państwa kwestiach.

Robert Wróbel
Starosta Legionowski