

Zezwolenie na budowę domu

Niezbędne dokumenty

Przed przystąpieniem do budowy domu musimy uzyskać szereg ważnych decyzji:

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego działki

Otrzymanie pozwolenia na budowę wymaga przedłożenia, oprócz projektu, również dokumentu potwierdzającego możliwość i warunki zabudowy działki, wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego działek regulowane są bezpośrednio przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, a tylko w przypadku jego dezaktualizacji lub braku - przez decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez prezydenta, burmistrza lub wójta gminy. Dzięki takiemu rozwiązaniu można otrzymać decyzję nawet wówczas, jeśli gmina nie posiada planu miejscowego lub jest on nieaktualny. Wydawanie decyzji poza planem podlega jednak znaczącym ograniczeniom - działka, której dotyczy decyzja, musi spełniać 5 warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. działka ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie działki, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęta zgodą, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;
5. decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek pierwszy nie musi być spełniony, o ile powierzchnia gospodarstwa rolnego, związanego z planowaną zabudową, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Warunek trzeci uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Decyzja o warunkach zabudowy określa:

1. rodzaj inwestycji;
2. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych;
3. linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

Decyzja o pozwoleniu na budowę

Dysponując wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy, musimy ostatecznie zdecydować się, jaki dom chcemy budować. W grę wchodzi kupno jednego z wielu typowych projektów domów oferowanych na rynku lub zlecenie indywidualnego projektu.

Projekt powinien zawierać:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący:
 - określenie granic działki lub terenu,
 - usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu,
 - sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- projekt architektoniczny - budowlany, określający funkcję i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia,
- stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu i odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg,
- w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów.

Składanie wniosku o pozwolenie na budowę

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i innymi wymaganymi pozwoleniami;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Nowym wymogiem jest konieczność dołączenia do projektu budowlanego oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki.

Jeżeli dokumenty złożone przy wniosku o pozwolenie na budowę są kompletne i spełniają powyższe wymagania, starostwo lub gmina wydaje pozwolenie na budowę w formie decyzji. Po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor musi zgodnie z art. 18 oraz 42 ustawy Prawo budowlane, zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w tym zakresie. Inwestor jest zobowiązany zawiadomić o planowanym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór autorski, co najmniej 7 dni przed ich rozpoczęciem. Składając to powiadomienie występuje równocześnie o wydanie dziennika budowy. Każda budowa rozpoczyna się od protokolarnego przekazania placu budowy kierownikowi budowy. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym ta decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata.