

PROCES BUDOWLANY

Szanowny Inwestorze, budowanie bez pozwolenia jest samowolą. Pamiętaj nie ma dwóch takich samych budów. Idąc na skróty możesz zabłądzić i utknąć w gąszczu przepisów budowlanych. Na każdym etapie inwestycji korzystaj ze wsparcia profesjonalistów. Oczekujesz więcej szczegółów, albo masz wątpliwości... pytaj!

DZIAŁKA

Budować można jedynie na terenie, który jest przeznaczony pod zabudowę. Przed zakupem należy sprawdzić:

Jeżeli działka jest budowlana, to należy sprawdzić czy jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który dotyczy działki? Jeśli tak, to jakie są ustalenia Planu dotyczące działki

Jeśli nie ma MPZP, to należy w Gminie złożyć wniosek o Warunki Zabudowy. WZ to decyzja administracyjna, która określa indywidualne i szczegółowe kryteria zabudowy. Na tym etapie planowania budowy należy określić istotne parametry inwestycji, w tym budynku i infrastruktury, które umieszczone w decyzji WZ staną się indywidualnym prawem zabudowy działki.

Czynności wstępne:

Projekt budowlany składa się z trzech części

Opracowanie PZT wykonuje się na mapie do celów projektowych

Na każdym z w/w etapów współpraca z projektantem lub innym profesjonalistą jest konieczna, zarówno z powodów formalno-prawnych jak i faktycznych

Ważność decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest ograniczona czasem, jednak:

- a/ roboty budowlane należy rozpocząć przed upływem 3 lat, licząc od daty wydania decyzji,
- b/ przerwa w robotach budowlanych nie może przekroczyć 3 lata,
- c/ przekroczenie któregośkolwiek z w/w terminów skutkuje wygaśnięciem pozwolenia na budowę,
- d/ wznowienie robót wymaga uzyskania nowej decyzji o pozwoleniu na budowę

Przed rozpoczęciem robót Inwestor jest zobowiązany do powołania kierownika budowy, przedłożenia trzeciej części projektu budowlanego czyli PT, zgłoszenia rozpoczęcia budowy w PINB, powołania inspektora nadzoru, jeśli jest wymagany. Inwestor jako uczestnik procesu inwestycyjnego jest zobowiązany do zapewnienia wykonawcy lub wykonawców robót budowlanych, zlecenia opracowania i zapewnienia realizacji planu BIOZ oraz do prowadzenia inwestycji zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę i projektem budowlanym.

Wniosek o pozwolenie na budowę składa się do Starostwa*, a załącznikami do wniosku są:

- a/ pierwsza i druga część projektu budowlanego, tzn. PZT i PAB,
- b/ oświadczenie Inwestora o dysponowaniu działką lub terenem na cele budowlane,
- c/ inne opinie i uzgodnienia, jeśli są wymagane.

a/ sprawdzić stan prawny działki, należąca do kogo, ewentualne obciążenia służebnościami, dostępność i sąsiedztwo działki, konfigurację terenu, czy działka jest np. zalewowa, leśna, położona w strefie zalewowej itp.

b/ sprawdzić w Gminie, czy działka jest budowlana czy nie. Jeśli nie jest, to budowa nie będzie możliwa.

c/ wyjątek dla rolnika dopuszcza budowę na ziemi rolnej w ramach zabudowy zagrodowej, konieczna decyzja o utworzeniu siedliska*

a/ Czy Plan dopuszcza zabudowę na wybranej działce? Jeśli tak, to czy rodzaj możliwej zabudowy jest zgodny z zamiarem inwestora? Jeśli nie, to planowana budowa nie jest możliwa.

b/ Jeśli tak, to należy wystąpić do Gminy o wypis i wyrys z MPZP dla działki aby sprawdzić ustalenia Planu, a w tym m.in.:

- regulacje dotyczące tego co może być wybudowane, nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, dopuszczalne gabaryty i forma budynku, szerokość i wysokość elewacji frontowej, forma dachu i nachylenie połaci, dopuszczalna liczba kondygnacji, różne wskaźniki zabudowy i zieleni, sposób doprowadzenia wody, sposób odprowadzenia ścieków, sposób skomunikowania z drogami publicznymi, sposób zasilania w energię elektryczną, sposób ogrzewania budynku, wytyczne materiałowe, wytyczne kolorystyczne, wytyczne konserwatorskie, archeologiczne, ograniczenia wynikające z ochrony przyrody, informacje nt. występowania szkod górniczych, informacje nt. niekorzystnych zjawisk geologicznych, ewentualne inne szczegółowe regulacje

NA ŻADNYM Z W/W ETAPÓW WSPÓLPRACA Z PROJEKTANTEM LUB INNYM PROFESJONALISTĄ BUDOWLANYM NIE JEST KONIECZNA, ALE MOŻE ZNACZĄCO UŁATWIĆ POPRAWNE I ZGODNE Z ŻYCZENIAMI INWESTORA PRZEBRNIĘCIE PRZEZ PROCEDURĘ ADMINISTRACYJNE. NALEŻY DOKONAĆ WSTĘPNEJ ANALIZY CZY INWESTYCJA NA WYBRANEJ DZIAŁCE JEST MOŻLIWA, ZARÓWNO Z PRZYCZYŃ FORMALNO-PRAWNYCH JAK I FAKTYCZNYCH. W ZALEŻNOŚCI OD PRZEDMIOTU INWESTYCJI WYMAGANE MOGĄ BYĆ NP. POZWOLENIE WODNO-PRAWNE, DECYZJA ŚRODOWISKOWA LUB INNE SPECJALISTYCZNE UZGODNIENIA.

w zakresie geodezji: pobranie mapy do celów opiniotwórczych np. do wniosku WZ, opracowanie mapy do celów projektowych przez uprawnionego geodetę, ewentualne odtworzenie granic.

w zakresie geologii: opracowanie dokumentacji geologicznej terenu, stosownie do planowanej inwestycji

PZT - projekt zagospodarowania terenu

PAB - projekt architektoniczno-budowlany

PT - projekt techniczny

Zakończenie budowy Inwestor zgłasza w PINB, do zgłoszenia należy dołączyć: geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, oświadczenie kierownika budowy, kopię dziennika budowy, aktualny PT, czyli trzecią część projektu budowlanego, wyniki badań i pomiarów, jeśli są wymagane.

PRZYSTĄPIENIE DO UŻYTKOWANIA BUDYNKU JEST MOŻLIWE DOPIERO KIEDY PINB PRZYJMIE ZGŁOSZENIE JW. I NIE WNIESIE SPRZECIWU*.

*) w sprawie innych przypadków, sytuacji szczególnych i wyjątków zasięgnij rady u profesjonalisty, np. projektanta lub kierownika budowy.

INFORMACJE DLA INWESTORA

inwestycja budowlana krok po kroku,
krótki opis jak przejść przez procedury administracyjne

DZIAŁKA

1/ Budować można jedynie na terenie, który jest przeznaczony pod zabudowę.

Zatem przed ewentualnym zakupem należy:

- a/ sprawdzić stan prawny działki, księgę wieczystą, ewentualne obciążenie służebnościami, dostępność i sąsiedztwo działki, konfigurację terenu, czy działka jest np. zalewowa, leśna, położona w starorzeczu itp.
- b/ sprawdzić w Gminie, czy działka jest budowlana czy nie. Jeśli nie jest, to budowa nie będzie możliwa,
- c/ wyjątek dla rolnika dopuszcza budowę na ziemi ornej w ramach zabudowy zagrodowej, konieczna decyzja o utworzeniu siedliska*.

2/ Jeśli działka jest budowlana, to należy sprawdzić czy jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który dotyczy działki? Jeśli tak, to jakie są ustalenia Planu dotyczące działki:

a/ Czy Plan dopuszcza zabudowę na wybranej działce? Jeśli tak, to czy rodzaj możliwej zabudowy jest zgodny z zamiarem Inwestora? Jeśli nie, to planowana budowa nie jest możliwa.

b/ Jeśli tak, to należy wystąpić do Gminy o wypis i wyrys z MPZP dla działki aby sprawdzić ustalenia Planu, a w tym m.in.:

- regulacje dotyczące tego co może być wybudowane,
- nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy,
- dopuszczalne gabaryty i formę budynku,
- szerokość i wysokość elewacji frontowej,
- formę dachu i nachylenie połaci,
- dopuszczalną liczbę kondygnacji,
- różne wskaźniki zabudowy i zieleni,
- sposób doprowadzenia wody,
- sposób odprowadzenia ścieków,
- sposób skomunikowania z drogami publicznymi,
- sposób zasilania w energię elektryczną,
- sposób ogrzewania budynku,
- wytyczne materiałowe,
- wytyczne kolorystyczne,
- wytyczne konserwatorskie, archeologiczne,
- ograniczenia wynikające z ochrony przyrody,
- informacje nt. występowania szkód górniczych,
- informacje nt. niekorzystnych zjawisk geologicznych,
- ewentualne inne szczegółowe regulacje.

3/ Jeśli nie ma MPZP, to należy w Gminie złożyć wniosek o Warunki Zabudowy:

- a/ WZ to decyzja administracyjna, która określa indywidualne i szczegółowe kryteria zabudowy,
- b/ na tym etapie planowania budowy należy określić istotne parametry inwestycji, w tym budynku i infrastruktury, które umieszczone w decyzji WZ staną się indywidualnym prawem zabudowy działki.

4/ Na żadnym z w/w etapów współpraca z projektantem lub innym profesjonalistą budowlanym nie jest konieczna, ale może znacząco ułatwić poprawne i zgodne z życzeniami Inwestora przebrnięcie przez procedury administracyjne. Należy bowiem dokonać wstępnej analizy czy inwestycja na wybranej działce jest możliwa, i to zarówno z przyczyn formalno-prawnych jak i faktycznych. Tym bardziej, że w zależności od przedmiotu inwestycji wymagane mogą być np. pozwolenie wodnoprawne, decyzja środowiskowa lub inne specjalistyczne uzgodnienia.

5/ Tu należy też podkreślić, że nabycie nieruchomości, zabudowanej lub nie, może nastąpić wyłącznie na podstawie notarialnej umowy kupna-sprzedaży, darowizny i in. Niezbędne pośrednictwo notariusza jest również formą zabezpieczenia interesu stron.

PROJEKT BUDOWLANY

1/ Czynności wstępne:

- a/ w zakresie geodezji: pobranie mapy do celów opiniodawczych, np. do wniosku WZ, opracowanie mapy do celów projektowych przez uprawnionego geodetę, ewentualne odtworzenie granic,
- b/ w zakresie geologii: opracowanie dokumentacji geologicznej terenu, stosownie do planowanej inwestycji.

2/ Projekt budowlany składa się z trzech części:

- a/ PZT – plan zagospodarowania terenu,
- b/ PAB – projekt architektoniczno-budowlany,
- c/ PT – projekt techniczny.

3/ Projekt budowlany może być opracowany jako indywidualny:

- a/ indywidualny projekt budynku powstaje wg oczekiwań i możliwości Inwestora,
- b/ projektowany budynek musi spełniać ustalenia MPZP albo WZ,
- c/ projekt musi być dostosowany do planowanego sposobu użytkowania budynku w zakresie technologicznym, ppoż, bhp, ergonomii, ochrony środowiska i in.

3/ Projekt budowlany można też zakupić jako typowy, powtarzalny z katalogu:

- a/ wybierając projekt należy sprawdzić czy nadaje się na działkę oraz czy spełni ustalenia MPZP albo WZ,
- b/ każdy projekt typowy wymaga adaptacji do konkretnej lokalizacji i warunków w zakresie m. in. geologii, technologii, architektury, konstrukcji, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych, dróg itp.,
- c/ dla każdego projektu typowego należy opracować indywidualny PZT,

4/ Opracowanie PZT wykonuje się na mapie do celów projektowych.

5/ Na każdym z w/w etapów współpraca z projektantem lub innym profesjonalistą jest konieczna, zarówno z powodów formalno-prawnych jak i faktycznych.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ I BUDOWA

1/ Roboty budowlane można rozpocząć wyłącznie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę*, która podlega uprawomocnieniu zgodnie z KPA.

2/ Wniosek o pozwolenie na budowę składa się do Starostwa*, a załącznikami do wniosku są:
a/ pierwsza i druga część projektu budowlanego, tzn. PZT i PAB,
b/ oświadczenie Inwestora o dysponowaniu działką lub terenem na cele budowlane,
c/ inne opinie i uzgodnienia, jeśli są wymagane.

3/ Ważność decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest ograniczona czasem, jednak:
a/ roboty budowlane należy rozpocząć przed upływem 3 lat, licząc od daty wydania decyzji,

- b/ przerwa w robotach budowlanych nie może przekroczyć 3 lata,
- c/ przekroczenie któregośkolwiek z w/w terminów skutkuje wygaśnięciem pozwolenia na budowę,

d/ wznowienie robót wymaga uzyskania nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

4/ Przed rozpoczęciem robót Inwestor jest zobowiązany do:

- a/ powołania kierownika budowy,
- b/ przedłożenia trzeciej części projektu budowlanego, czyli PT,
- c/ zgłoszenia rozpoczęcia budowy w PINB,
- d/ powołania inspektora nadzoru, jeśli jest wymagany.

5/ Inwestor jako uczestnik procesu inwestycyjnego jest zobowiązany do zapewnienia wykonawcy lub wykonawców robót budowlanych, zlecenia opracowania i zapewnienia realizacji planu BiOZ oraz do prowadzenia inwestycji zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę i projektem budowlanym.

6/ Zakończenie budowy Inwestor zgłasza w PINB, do zgłoszenia należy dołączyć:

- a/ geodezyjną inwentaryzację powykonawczą,
- b/ oświadczenie kierownika budowy,
- c/ kopię dziennika budowy,
- d/ aktualny PT, czyli trzecią część projektu budowlanego,
- e/ wyniki badań i pomiarów, jeśli są wymagane.

7/ Przystąpienie do użytkowania budynku jest możliwe dopiero kiedy PINB przyjmie zgłoszenie jw. i nie wniesie sprzeciwu*.

UWAGI KOŃCOWE

Szanowny Inwestorze, budowanie bez pozwolenia jest samowolą. Pamiętaj nie ma dwóch takich samych budów. Idąc na skróty możesz zablądzić i utknąć w gąszczu przepisów budowlanych. Na każdym etapie inwestycji korzystaj ze wsparcia profesjonalistów. Oczekujesz więcej szczegółów, albo masz wątpliwości... pytaj!

*) - w sprawie innych przypadków, sytuacji szczególnych i wyjątków zasięgnij rady u profesjonalisty, np. projektanta lub kierownika budowy.