

Jak uzyskać pozwolenie na budowę domu

Podstawowym obowiązkiem inwestora jest zdobycie pozwolenia na budowę. Jest to decyzja administracyjna wymagana przy budowie domu jednorodzinnego i zezwalająca na rozpoczęcie prac budowlanych.

Pierwszym krokiem do zdobycia pozwolenia na budowę jest wizyta w wydziale architektury urzędu gminy, gdzie trzeba sprawdzić czy nasza działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Większość gmin nie ma jednak miejscowych planów zagospodarowania terenu. W takim przypadku trzeba uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i dołączyć ją do wniosku o pozwolenie na budowę.

Wniosek o pozwolenie na budowę składa się w starostwie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości. W specjalnym formularzu należy wskazać dane inwestora, opisać rodzaj inwestycji budowlanej, podać adres planowanej budowy domu jednorodzinnego i numer działki ewidencyjnej.

Do wniosku o pozwolenie na budowę domu należy dołączyć:

- Projekt budowlany (4 egzemplarze) wraz z opiniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami;
- Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- Ważną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli wynika to z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Inne dokumenty wymagane przez organ w związku ze specyfiką budowy.

Projekt budowlany oprócz projektu architektoniczno-budowlanego powinien zawierać także: plan zagospodarowania działki, zapewnienie dostawy wszystkich mediów, które znajdują się przy działce, zapewnienie odbioru ścieków, warunki przyłączenia mediów do sieci, decyzje o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, uzgodnienia włączenia do drogi i jeszcze kilka innych uzgodnień, jeśli będą one wynikać z zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o WZiZT - powiedział Wojciech Rutowicz z firmy ES POLSKA.

Starosta, organ właściwy do wydania decyzji o pozwolenie na budowę, powinien w ciągu 2 miesięcy wydać pozytywną decyzję. Jest to możliwe, gdy inwestor spełnia wszystkie wymogi. Termin ten jest wskazany w art. 35 ust. 6 ustawy prawo budowlane.

Jeśli starosta nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w ciągu 65 dni nałożona zostaje na niego kara w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Kara ta stanowi dochód skarbu państwa. Jeżeli budowa domu nie zostanie rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja ta staje się ostateczna, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa.

Niestety często okres oczekiwania na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest dłuższy niż dwa miesiące. Najczęściej dotyczy to sytuacji, gdy działka znajduje się pod obserwacją archeologiczną, wtedy czas oczekiwania na decyzję o pozwoleniu na budowę może wydłużyć się o dodatkowe 30 dni. Ale bywają też przypadki, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę przedłuża się z powodu dużej ilości złożonych wniosków i ograniczonych „mocy przerobowych” w urzędzie - powiedział Wojciech Rutowicz.