



Wniosek o pozwolenie na budowę /rozbiórkę

Informacje ogólne

Pozwolenie na budowę

Pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych. Do robót budowlanych zalicza się prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórze obiektu budowlanego. Właściwym do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest organ administracji architektoniczno-budowlanej stopnia powiatowego, czyli starosta.

Kiedy pozwolenie jest wymagane

Pozwolenie na budowę jest wymagane m.in. przy:

- budowie m.in.:
 - domów jednorodzinnych, wielorodzinnych;
 - pawilonów handlowych; wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat, altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy powyżej 25 m²;
 - obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej o powierzchni zabudowy powyżej 35 m²,

- miejsc postojowych dla samochodów osobowych powyżej 10 stanowisk,
- dużych inwestycji, np. budowie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych, a także dróg, tuneli, mostów, wiaduktów,
- wykonywaniu robót budowlanych polegających m.in. na:
 - remoncie istniejących obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków,
 - dociepleniu budynków o wysokości powyżej 12 m.

Pozwolenie na rozbiórkę należy uzyskać przy planowaniu rozbiórki:

- budynków i budowli – wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską,
- budynków i budowli o wysokości powyżej 8 m.

Pozwolenie jest wymagane także, gdy roboty lub budowa mogą naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować:

- zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

GP RADZI

Inwestorem może być zarówno osoba fizyczna, prawna (np. spółka z o.o., spółdzielnia), a także jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, np. spółka jawna. Aby jednak osoba ta mogła występować w charakterze inwestora, musi posiadać tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (np. być właścicielem, dzierżawcą gruntu). Pozwolenie na budowę może bowiem uzyskać ten,

kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Najpierw przeznaczenie działki

Przed przystąpieniem do wypełniania formularza wniosku o pozwolenie na budowę przede wszystkim należy ustalić, jakie przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego ma działka. Jeśli okaże się, że nie została objęta planem, wówczas potrzebna będzie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jak wypełnić wniosek

Krok 1

OZNACZENIE WNIOSKODAWCY. Dla osób fizycznych będzie to imię, nazwisko, adres, numer dowodu tożsamości. Gdy wnioskodawcą jest np. spółka handlowa – podajemy nazwę przedsiębiorcy (firmę), jego siedzibę, numer pod jakim figuruje w rejestrze przedsiębiorców i kto prowadzi ten rejestr.

Krok 2

WSKAZANIE ORGANU. Należy podać, do kogo kierowany jest wniosek. Organem, który wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę, jest zazwyczaj starosta. Tylko w wyjątkowych przypadkach zgłoszenie kieruje się do innego organu, np. do wojewody, w odniesieniu do terenów usytuowanych na terenie portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, a także jeśli roboty budowlane dotyczą dróg publicznych krajowych i wojewódzkich.

Krok 3

PRZEDMIOT ZGŁOSZENIA. Wnosi się o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Warto przywołać na wstępie podstawę prawną – art. 32 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Przepis ten mówi o zasadach wydawania pozwolenia na budowę.

Krok 4

OKREŚLENIE INWESTYCJI. Należy określić rodzaj inwestycji, np. że budowa będzie dotyczyła domu jednorodzinnego. Trzeba też podać numer działki ewidencyjnej i obręb ewidencyjny, adres (miejscowość, ulica, numer porządkowy), gdzie jest planowana inwestycja.

Krok 5

ZAŁĄCZNIKI. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy m.in. dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi. Mogą one dotyczyć korzystania z mediów, ochrony środowiska, zabytków, ochrony przyrody (zezwolenie na wycinkę drzew) albo zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego.
- zaświadczenie potwierdzające wpis projektanta na listę właściwej izby samorządu zawodowego (art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane),
- 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,
- w przypadku obiektów handlowych zezwolenie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 11 maja

2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880).

GP RADZI

Jeśli składa się wniosek o pozwolenie na rozbiórkę, należy do niego dołączyć:

- zgodę na rozbiórkę właściciela obiektu (jeśli nie jest nim składający wniosek);
- szkic usytuowania obiektu budowlanego;
- opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
- opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, a także inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi; podobnie jak w przypadku pozwolenia na budowę, mogą one dotyczyć np. korzystania z mediów, ochrony środowiska, zabytków;
- w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu.

Formalności

Najlepiej osobiście

Wniosek można przesłać pocztą, chociaż ze względu na załączone dokumenty (m.in. projekt budowlany, pozwolenia) lepiej go złożyć osobiście w starostwie powiatowym, gdzie położona jest nieruchomość. Należy też przygotować wcześniej kopię wniosku i zażądać potwierdzenia jego złożenia (pieczętka i

podpis pracownika). Formularz wniosku powinniśmy dostać w urzędzie, który wydaje pozwolenie.

ZAPAMIĘTAJ

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata. Rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

Przed wydaniem decyzji

Zanim starosta wyda decyzję o pozwoleniu na budowę, sprawdza wcześniej m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń, a także wykonanie projektu przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane. Jeśli okaże się, że wszystkie wymogi zostały spełnione – wydaje decyzję.

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 mu karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Starosta w decyzji o pozwoleniu na budowę określa w razie potrzeby m.in.:

- szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
- czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,

- terminy rozbiórki: istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych,
- szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata. Rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, albo decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

WAŻNE ADRESY

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

ul. Krucza 38/42

00-926 Warszawa

fax (0-22) 661-81-42

esp@gunb.gov.pl

Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej

Krajowa Rada

ul. Foksal 2

00-366 Warszawa

tel. (0-22) 827-85-14

tel./fax (0-22) 827-62-42

adres e-mail: izba@izbaarchitektow.pl

PODSTAWA PRAWNA:

- **ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118).**

Teresa Siudem