

Pozwolenie na budowę krok po kroku

Domy jednorodzinne możemy budować wyłącznie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę. Może ją uzyskać tylko osoba, posiadająca prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i która złożyła odpowiedni wniosek wraz z kompletem wymaganych dokumentów. Sprawdź, jakie dokumenty musisz przedłożyć w urzędzie i pobierz wzór wniosku o pozwolenie na budowę.

Nie tylko **budowa domu** wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Także prace związane z przebudową, rozbudową czy nadbudową istniejących budynków lub ich części mogą być objęte obowiązkiem uzyskania zgody.

Zanim jednak złożymy w urzędzie odpowiedni wniosek, musimy przeprowadzić szereg formalności. Sprawdź, **co należy uzyskać przed złożeniem wniosku o pozwolenie.**

Zanim złożysz wniosek o pozwolenie na budowę

Przed złożeniem **wniosku o pozwolenie na budowę** konieczne jest:

- uzyskanie **Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu** w Wydziale Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miasta lub Gminy, [patrz tutaj](#)
- wykonanie przez uprawnionego geodetę aktualnej **mapy sytuacyjno-wysokościowej** w skali 1 : 500 przeznaczonej do celów projektowych,
- kupienie **gotowego projektu domu** lub zlecenie wykonania projektu indywidualnego. W przypadku zakupu projektu powtarzalnego należy zlecić wykonanie **adaptacji projektu** tj. dostosowaniu projektu do istniejących w danym terenie warunków przez uprawnionego projektanta,
- uzyskanie **Warunków Technicznych** dostawy mediów:
 - energii elektrycznej w Zakładzie Energetycznym
 - wody i odbioru ścieków w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji
 - gazu w Zakładzie Gazowniczym
- wykonanie **opinii geologicznej**,
- uzyskanie **decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej** (dla gruntów kl. I do III),
- uzyskanie uzgodnień w Zakładzie Uzgodnienia Dokumentacji Projektowej (**ZUDP**):
 - projektu przyłącza energii elektrycznej,
 - projektu przyłącza wody i kanalizacji
 - projektu gazowego.

Kto może złożyć wniosek?

Kiedy wszystkie wymienione wyżej dokumenty, uzgodnienia i opinie są zebrane, możemy składać wniosek o pozwolenie na budowę.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wniosek o pozwolenie na budowę

Wzory wniosku i oświadczenia powinny obejmować w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu.

Pobierz wzór wniosku o pozwolenie na budowę

[Wniosek-o-pozwolenie-na-budowe](#)

Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku?

Do **wniosku o pozwolenie na budowę** należy dołączyć:

- cztery egzemplarze **projektu budowlanego** wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami (patrz wyżej)
- oświadczenie o posiadaniu **prawa 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.

Co jest sprawdzane w złożonych dokumentach?

Zanim właściwy organ wyda decyzję, sprawdzi:

- czy **projekt budowlany** jest zgodny z ustaleniami **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego** albo – w przypadku braku planu - **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, a także wymaganiami ochrony środowiska,
- czy **projekt zagospodarowania działki lub terenu** jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- czy **projekt budowlany** jest kompletny i czy złożone zostały wszystkie wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz czy podane zostały informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Co w sytuacji, gdy projekt budowlany złożyliśmy niekompletny?

Jeżeli nie dostarczymy wszystkich wymaganych dokumentów, urząd daje nam jeszcze jedną szansę. W razie stwierdzeń naruszeń właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. Dopiero po jego bezskutecznym upływie wydaje **decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę**.

Jeżeli jednak spełnimy wszystkie określone powyżej warunki, właściwy organ nie może odmówić nam wydania **decyzji o pozwoleniu na budowę**.

Ile będziemy czekać na wydanie decyzji?

Na wydanie decyzji właściwy organ ma 65 dni od dnia złożenia wniosku, w przeciwnym razie zostaje ukarany karą w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią oczywiście dochód budżetu państwa, a nie kieszeni inwestora.

Kto otrzyma informację o wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę?

Pozwolenie na budowę wydaje **starosta** i przesyła informację do nas, do inwestora. Decyzję przesyła również niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta albo organowi, który wydał **decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**.

Zawiadomienie o wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę otrzymują również oraz właściciele, użytkownicy wiczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę staje się pełnomocna?

W ciągu 14 dni od wydania decyzji wszystkie strony postępowania mogą odwołać się od decyzji. Jeżeli tego nie zrobią, pozwolenie na budowę po 14 dniach od dnia doręczenia staje się prawomocne.

Co znajduje się w wydanej decyzji?

W **decyzji o pozwoleniu na budowę** właściwy organ, w razie potrzeby:

- określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
- określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie
- zamieszcza inne informacje o obowiązkach i warunkach.

Jak długo ważne jest pozwolenie na budowę?

Pozwolenie na budowę jest wydane bezterminowo, co oznacza, że budowa domu może trwać nawet kilkanaście lat. Prawo Budowlane zastrzega jednak, że:

- **decyzja o pozwoleniu na budowę** wygasa, jeżeli **budowa** nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna

lub

- **budowa** została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Jeżeli któryś z tych podpunktów nie został spełniony, konieczne będzie powtórne wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub wnioskiem o pozwolenie na wznowienie robót.

Zdarza się, że np. przeliczyliśmy swoje możliwości i po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę okazuje się, że nie stać nas na rozpoczęcie budowy. Warto wiedzieć, że aby budowa domu została uznana za rozpoczętą, wystarczy przeprowadzić tzw. **prace początkowe**, m.in. zagospodarowanie terenu działki, prace geodezyjne. Więcej na ten temat przeczytasz w tym artykule: [Kiedy budowa domu się rozpoczyna?](#)

Czy zmiany w projekcie budowlanym wpływają na ważność pozwolenia na budowę?

Istotne odstępianie od **zatwierdzonego projektu budowlanego** lub innych warunków **pozwolenia na budowę** jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu **decyzji o zmianie pozwolenia na budowę**.

Istnieją jednak tzw. "nieistotne odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego, które już decyzji o zmianie pozwolenia nie wymagają. Nie mogą one jednak dotyczyć:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.

Czy można przenieść decyzję na innego inwestora?

Prawo budowlane dopuszcza możliwość przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę – za zgodą strony, której wydano decyzję, na rzecz innej osoby. To może mieć miejsce jeżeli sprzedajemy rozpoczętą budowę lub kupujemy dom, który właśnie powstaje. Właściwy organ, który wydał decyzję może ją przenieść na nabywcę tylko pod warunkiem, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie o nabytych praw do nieruchomości.

Budowa bez pozwolenia

Budowa bez pozwolenia stanowi **samowolę budowlaną**. Jeśli samowola jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem, to właściwy organ może jedynie nakazać wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych. Pozwolenie na wznowienie robót budowlanych następuje po wyjaśnieniu stanu formalnego i skompletowaniu dokumentów.



Jak wybudować dom: formalności krok po kroku

W naszej akademii znaleźć można mnóstwo porad dotyczących formalności, które czekają inwestora planującego budowę domu niemalże na każdym etapie prac budowlanych. Aby ułatwić naszym DOMownikom urzędową drogę, przygotowaliśmy schemat krok po kroku.