

Szanowny Inwestorze,

Poradnik ten ma na celu przybliżenie informacji dotyczących procesu budowlanego a w szczególności etapu poprzedzającego budowę domu.

Aby jednak zacząć rozważać budowę naszego domu musimy posiadać działkę budowlaną. Jeżeli jej jeszcze nie posiadamy to klikamy na zakładkę Nieruchomości i tam możemy wybrać działkę pod budowę domu. Trzeba jednak pamiętać, iż nie każda działka jest możliwa do zabudowy.

Gdy już mamy działkę i zdecydujemy się na budowę domu musimy sprawdzić czy na naszej działce możemy wybudować dom. Podstawowym czynnikiem umożliwiającym zabudowę działki jest dostęp do drogi publicznej. Jako „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć:

- graniczenie działki z drogą (wojewódzką, powiatową, gminną lub wewnętrzną),
- dostęp do drogi w/w poprzez ustanowienie służebności gruntowej.

Jeżeli w gminie na terenie, której leży nasza działka obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) musimy także sprawdzić czy działka leży w obszarze przeznaczonym pod zabudowę. Sprawdzić to możemy odwiedzając stronę internetową urzędu gminy i w odpowiedniej zakładce sprawdzić na załączniku graficznym, w jakim terenie położona jest nasza działka. Jeżeli urząd gminy nie zamieścił na swojej stronie MPZP to możemy się zwrócić z wnioskiem o wypis z MPZP dla naszej działki. Na taki wypis czeka się średnio dwa tygodnie.

W przypadku, gdy w gminie nie ma obowiązującego MPZP musimy wystąpić do urzędu gminy z wnioskiem o wydanie Decyzji o warunkach zabudowy (Decyzja o wz). W tym przypadku droga do uzyskania pozwolenia na budowę się wydłuża, a także istnieje możliwość odmowy wydania w/w decyzji przez urząd. Aby przygotować wniosek o wydanie Decyzji o wz należy opracować koncepcję projektowanego budynku określając w ten sposób charakterystyczne parametry naszego domu. Ważnym elementem przy wydawaniu Decyzji o wz, o którym należy wspomnieć jest czas, gdyż w niektórych gminach czas oczekiwania na wydanie Decyzji o wz może potrwać nawet ponad rok.

Jeżeli już mamy pewność, że nasza działka leży w terenach przeznaczonych pod zabudowę lub mamy Decyzję o wz możemy przystąpić do opracowania projektu budowlanego naszego wymarzonego domu.

Następnym etapem jest uzyskanie warunków przyłączenia do:

- sieci elektroenergetycznej,
- wodociągu,
- kanalizacji,
- sieci gazowej, oraz innych w zależności od charakteru naszego budynku.

Kolejnym krokiem jest uzgodnienie lokalizacji w/w przyłączy przez Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej (ZUDP). Po pozytywnym uzgodnieniu przez ZUDP kompletujemy całą dokumentację i składamy wniosek do starostwa powiatowego

o wydanie pozwolenia na budowę. Starostwo powiatowe ma 65 dni na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub jej odmowę.

Po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę zawiadamiamy Nadzór budowlany o rozpoczęciu robót budowlanych. Od tej chwili zaczynamy budowę naszego domu.

Decyzja o pozwoleniu na budowę jest ważna przez okres 3 lat w przypadku nie rozpoczęcia robót budowlanych. Rozpoczęcie robót budowlanych oraz kolejne etapy budowy muszą być udokumentowane w dzienniku budowy.

Po zakończeniu wszelkich robót budowlanych oraz odbiorze technicznym przyłączy zawiadamiamy Nadzór budowlany o zakończeniu budowy (w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego). Od tego momentu możemy prawnie korzystać z naszego domu.