

Poradnik inwestora: jak uzyskać pozwolenie na budowę krok po kroku.



W CZYM MOGĘ POMÓC?

Drogi Inwestorze,

Dziękujemy, że wybrałeś nasz powiat na miejsce swojej inwestycji. To była świetna decyzja, bo powiat legionowski to najlepsze miejsce do życia i prowadzenia biznesu.

Jednym z kroków w procesie inwestycyjnym, który właśnie rozpocząłeś, jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie chcemy, aby była to droga przez mękę. Dlatego oddajemy w Twoje ręce niniejszą broszurę, która w przejrzysty i funkcjonalny sposób poprowadzi Cię przez proces składania wniosku o pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Legionowie.

Niniejsza publikacja pomoże uniknąć najczęściej popełnianych przez naszych Klientów błędów oraz rozwiązać trudności, napotykaną przy wydawaniu pozwoleń na budowę w Wydziale Architektury. Przedstawiamy w niej krok po kroku w jaki sposób skompletować potrzebne dokumenty, załatwić najistotniejsze sprawy, uzyskać najważniejsze podpisy.

Mamy nadzieję, że nasza broszura pozwoli Ci Drogi Inwestorze bezboleśnie i sprawnie przejść procedurę uzyskania pozwolenia na budowę.

KROK

1

Budować można jedynie na gruntach przeznaczonych pod zabudowę. Najpierw ustal więc w urzędzie gminy, na której terenie położony jest Twój grunt, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Może się okazać, że działka ma na przykład przeznaczenie rolne i nie można na niej wybudować domu.

Jeśli dla danego terenu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego musisz wystąpić do wójta/burmistrza/prezydenta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki. W dokumencie tym zostanie określone, czy i co możesz na swoim gruncie wybudować.



Adresy stron internetowych gmin w powiecie legionowskim:

Legionowo	www.legionowo.pl
Jabłonna	www.jablonna.pl
Nieporęt	www.nieporet.pl
Serock	www.serock.pl
Wieliszew	www.wieliszew.pl

KROK 2

Zleć wykonanie mapy do celów projektowych geodecie.



KROK 3

Zleć wykonanie opinii geotechnicznej geologowi. Zwróć szczególną uwagę na poziom wód gruntowych.



KROK 4

Załatw zapewnienie dostaw mediów (energia elektryczna, woda, odbiór ścieków, gaz) - wnioski o przyłączenie do infrastruktury do pobrania w siedzibach firm.



KROK 5

Załatw oświadczenie właściwego zarządcy drogi (urzędu gminy, starostwa, urzędu wojewódzkiego) o możliwości połączenia działki z drogą publiczną.



KROK 6

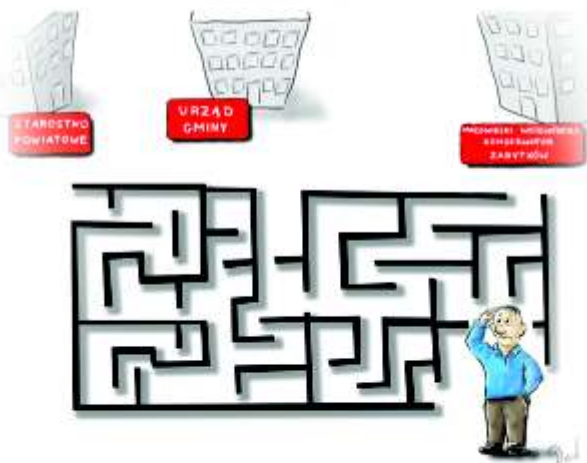
Teraz czas na wybór projektu i projektanta



KROK 7

Uzyskaj pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi np:

- decyzję o warunkach zabudowy (gmina)
- decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych (starosta)
- decyzję o wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych (Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych)



Złóż wniosek o pozwolenie na budowę w Wydziale Architektury w Starostwie Powiatowym w Legionowie. Wydział mieści się na V piętrze budynku starostwa.

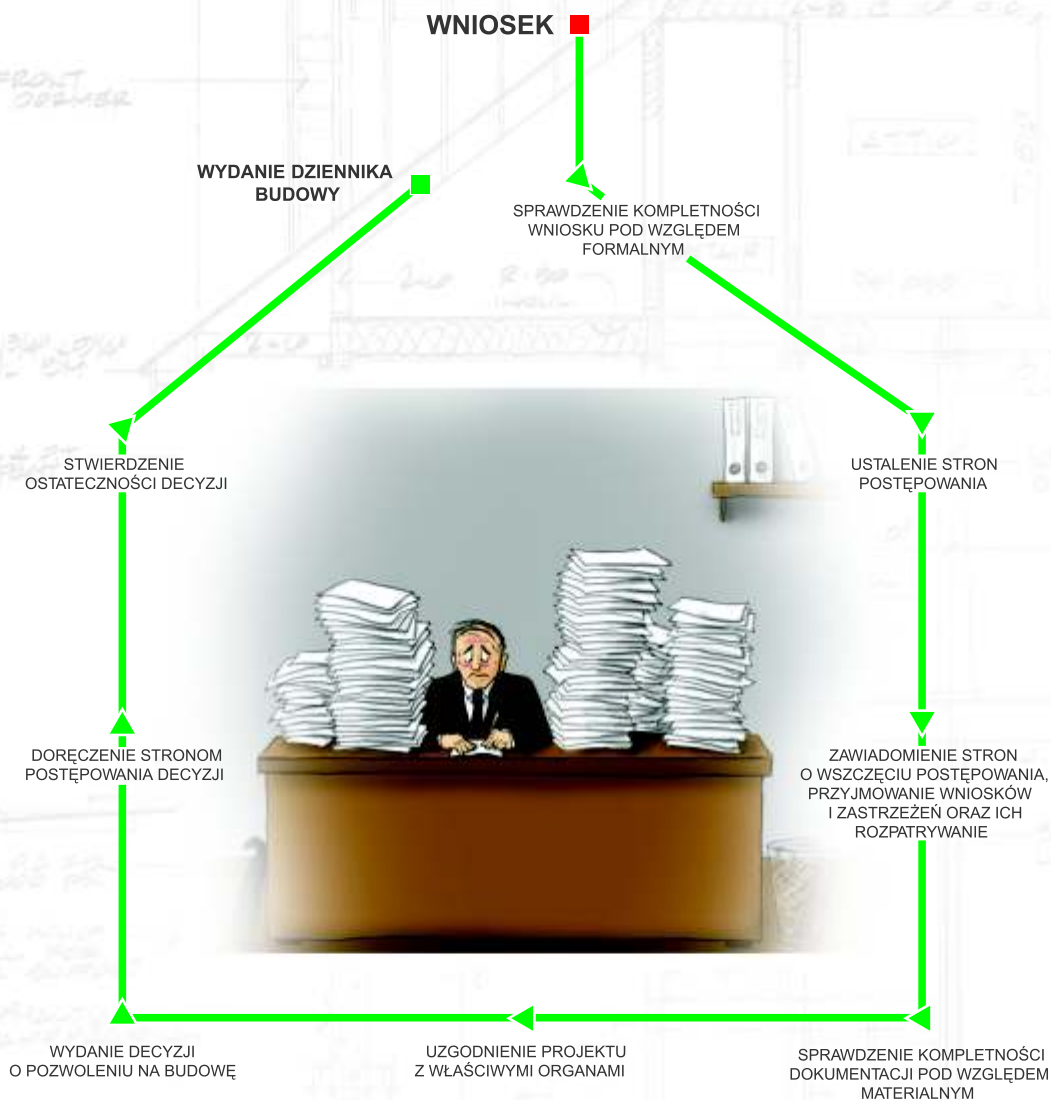
Do wniosku należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- zaświadczenie, ważne na dzień opracowania projektu, o wpisie projektanta na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- 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,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej,
- pełnomocnictwo, jeżeli w imieniu inwestora działa inna osoba.



KROK 9

PROCES WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ



KROK 10

Masz decyzję ale jeszcze nie możesz przystąpić do budowy. Decyzja staje się ostateczna po upływie 14 dni od daty jej otrzymania (uwaga: do terminu nie wlicza się dnia jej odbioru). Teraz już tylko potrzebny Ci dziennik budowy z Wydziału Architektury.



KROK 11

Po zgłoszeniu terminu budowy do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, możesz zacząć budować dom. **Powodzenia !**



WE WNIOSKU O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

1. Brak podpisu wszystkich osób występujących z wnioskiem. Wnioski składane przez więcej niż jedną osobę wymagają podpisu każdej z osób.
2. Brak oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością przez wszystkie osoby występujące z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę.
3. Brak wskazania adresu osoby występującej z wnioskiem.
4. Nieprawidłowe wskazanie inwestora, spółek osobowych, np.: spółka jawna, spółka partnerska, spółka komandytowa. W takich przypadkach jako inwestora należy wskazywać osoby fizyczne/prawne (tworzące spółkę i prowadzące działalność gospodarczą).
5. Wskazywanie jako inwestora podmiotów nie posiadających zdolności do czynności prawnych takich, jak np.: Zakład Fryzjerski "Hortensja", Apteka "Tabletka", itp.
6. Brak precyzowania zakresu całego zamierzenia budowlanego, np.: "budowa jednorodzinny budynek mieszkalny z garażem".
7. Brak wskazania adresu całego zamierzenia budowlanego, szczególnie w przypadku inwestycji liniowych o znacznej długości, przebiegających po terenie kilku obrębów ewidencyjnych.
8. Wnioski wypełnione nieczytelnie, w sposób uniemożliwiający odczytanie nazwy inwestora.
9. Brak potwierdzenia dokonania przez inwestora stosownej opłaty za dokonanie czynności urzędowej oraz opłaty za złożenie pełnomocnictwa.

WE WNIOSKU O POZWOLENIE NA ROZBIÓRKĘ

- 1 - 8. Jak wyżej.
9. Brak zgody właściciela obiektu.

W OŚWIADCZENIU O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI NA CELE BUDOWLANE.

Braki w oświadczeniach składanych przez osoby fizyczne:

1. Brak wskazania numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość osoby składającej oświadczenie.
2. Brak nazwy organu wydającego dokument tożsamości.
3. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze współwłasności brak wskazania współwłaściciela z podaniem jego imienia i nazwiska (lub nazwy) oraz adresu.
4. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze współwłasności, niewypełnienie akapitu o posiadaniu zgody wszystkich współwłaścicieli.

5. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze stosunku zobowiązaniowego brak wskazania właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości z podaniem imienia i nazwiska (lub nazwy) oraz adresu.
6. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze stosunku zobowiązaniowego, niewypełnienie akapitu dotyczącego wskazania dokumentów potwierdzających powyższe prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
7. Brak określenia miejscowości i daty złożenia oświadczenia.

W OŚWIADCZENIACH SKŁADANYCH PRZEZ USTAWOWYCH PEŁNOMOCNIKÓW INWESTORÓW BĘDĄCYCH OSOBAMI PRAWNYMI:

1. Brak wskazania numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość osoby składającej oświadczenie.
2. Brak nazwy organu wydającego dokument tożsamości.
3. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze współwłasności brak wskazania współwłaściciela z podaniem jego imienia i nazwiska (lub nazwy) oraz adresu.
4. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze współwłasności, niewypełnienie akapitu o posiadaniu zgody wszystkich współwłaścicieli.
5. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze stosunku zobowiązaniowego brak wskazania właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości z podaniem imienia i nazwiska (lub nazwy) oraz adresu.
6. W przypadku wskazania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego ze stosunku zobowiązaniowego, niewypełnienie akapitu dotyczącego wskazania dokumentów potwierdzających powyższe prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
7. Brak określenia miejscowości i daty złożenia oświadczenia.
8. Wpisywanie nazwy osoby prawnej (firmy) zamiast imienia i nazwiska osoby składającej oświadczenie.
9. Niewypełnienie (lub nieprawidłowe wypełnienie) akapitu o posiadanym pełnomocnictwie do reprezentowania osoby prawnej. Najczęściej polega na braku daty nabycia prawa do reprezentowania firmy oraz braku pełnej nazwy i adresu firmy.
10. Niedołączenie do oświadczenia pełnomocnictwa do reprezentowania osoby prawnej.

Powiat Legionowski



Starostwo Powiatowe w Legionowie
Wydział Architektury

ul. Sikorskiego 11

05-119 Legionowo

e-mail: architektura@powiat-legionowski.pl

Kancelaria	22 76 40 530
	22 76 40 531
Obsługa Gmin	22 76 40 536
Centrum Informacji Inwestycyjnej	22 76 40 532
	22 76 40 533