



PODKARPACKA OKRĘGOWA IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA



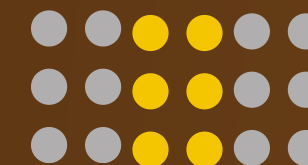
**Targi Nowoczesnego Budownictwa
Modern Home**

 17 777 64 61

 sekretariat@inzynier.rzeszow.pl

 www.inzynier.rzeszow.pl

 ul. Krakowska 289
35-213 Rzeszów





“OD MARZENIA DO ZAMIESZKANIA”

**PROCES INWESTYCYJNY BUDOWY
BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO**



**TARGI NOWOCZESNEGO
BUDOWNICTWA
MODERN HOME**

Marzec 2025 r.



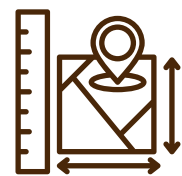


JESTEŚ POSIADACZEM DZIAŁKI, CHCESZ WYBUDOWAĆ DOM ? PODPOWIADAMY OD CZEGO ZACZAĆ



WIZYTA W URZĘDZIE
MIASTA LUB GMINY

WNIOSEK O POZWOLENIE
NA BUDOWĘ



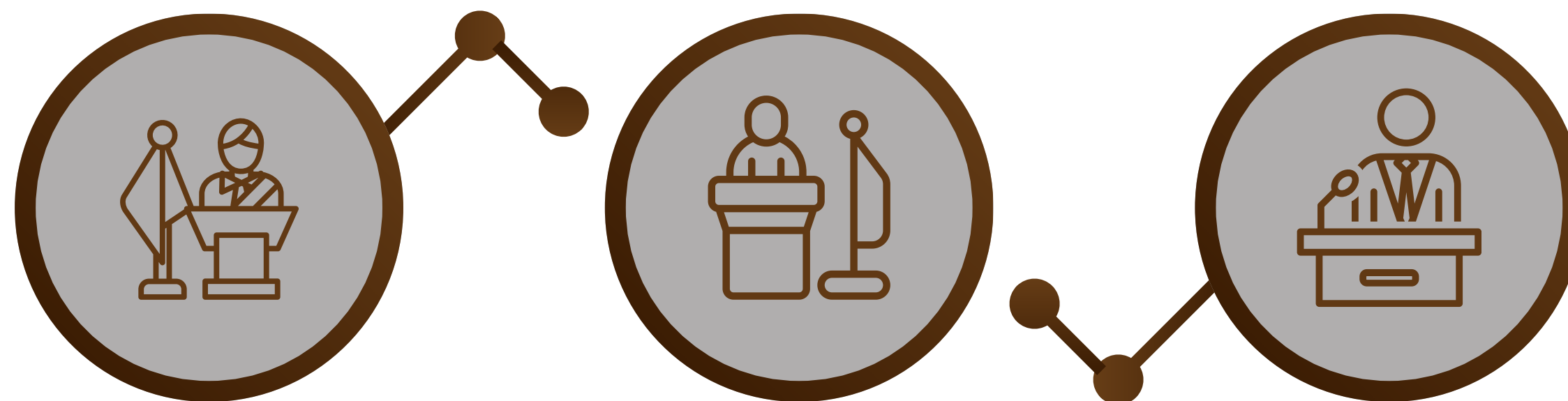
MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

PROJEKTOWANIE I
UDZIAŁ GEODETY





PROCEDURĘ ROZPOCZYNAMY OD WIZYTY WE WŁAŚCIWYM MIEJSCOWO ZE WZGLĘDU NA POŁOŻENIE DZIAŁKI URZĘDZIE MIASTA LUB GMINY



WÓJT

BURMISTRZ

PREZYDENT MIASTA

WÓJT, BURMISTRZ, PREZYDENT MIASTA JEST GOSPODARZEM TERENU I ZARAZEM PIERWSZYM ORGANEM ADMINISTRACJI, Z KTÓRYM SPOTYKAMY SIĘ NA DRODZE DO WŁASNEGO DOMU. W URZĘDZIE MIASTA LUB GMINY DOWIEMY SIĘ CZY NASZA DZIAŁKA OBJĘTA JEST OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST PODSTAWOWYM DOKUMENTEM, Z KTÓREGO WYNIKA PRZEZNACZENIE INWESTYCYJNE TERENU, A PONADTO OKREŚLONE BYWAJĄ PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU I TOWARZYSZĄCEJ MU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

DECYZJA ADMINISTRACYJNA O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY - "WUZETKA"



01 CO JEŚLI DZIAŁKA NIE JEST OBJĘTA MPZP ?

Jeżeli nasza działka nie jest objęta obowiązującym MPZP w celu podjęcia inwestycji musimy uzyskać decyzję administracyjną o ustaleniu warunków zabudowy, nazywaną potocznie „wuzetką”.

Decyzję o warunkach zabudowy na wniosek inwestora wydaje właściwy wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

02 KTO WYDAJE DECYZJĘ O WARUNKACH ZABUDOWY ?

JAKICH INFORMACJI DOSTARCZA "WUZETKA" ? 03

Podobnie jak ma to miejsce w przypadku MPZP z decyzji o warunkach zabudowy wynika możliwość budowy budynku, określane są jego parametry i inne istotne informacje dotyczące planowanej inwestycji.

W przypadku braku obowiązującego MPZP inwestorem może być wyłącznie osoba, która posiada ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

CO W PRZYPADKU BRAKU OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP ? 04



PROJEKTOWANIE - KOLEJNYM ETAP REALIZACJI INWESTYCJI

Jeżeli nasza działka objęta jest obowiązującym MPZP lub w przypadku jego braku uzyskaliśmy ostateczną decyzję o warunkach zabudowy możemy przystąpić do kolejnego etapu realizacji inwestycji - **PROJEKTOWANIA**

- Musimy wybrać projektanta, który wykona dla nas projekt budowlany
- Co ważne Inwestor może w procesie budowlanym działać sam, bądź też powierzyć część lub nawet całość swoich obowiązków a także uprawnień ustanowionemu przedstawicielowi, zgodnie odpowiednimi przepisami prawa cywilnego

CECHY PROJEKTU BUDOWLANEGO

PROJEKT BUDOWLANY SPEŁNIAŁ NASZE
OCZEKIWANIA CO DO FUNKCJI, FORMY
ARCHITEKTONICZNEJ ORAZ WYPOSAŻENIA
BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO

MUSI BYĆ ZGODNY Z OBOWIĄZUJĄCYM MPZP LUB
W PRZYPADKU JEGO BRAKU Z WYDANĄ DLA
INWESTYCJI DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY

MUSI BYĆ ZGODNY Z PRZEPISAMI USTAWY
PRAWO BUDOWLANE I WYDANYMI NA JEJ
PODSTAWIE PRZEPISAMI TECHNICZNO-
BUDOWLANymi.

RÓWNIEŻ ZAKRES I FORMA PROJEKTU
BUDOWLANEGO JEST REGULOWANA
ODPOWIEDNIM ROZPORZĄDZENIEM.

PROJEKT BUDOWLANY DOMENĄ PROJEKTANTA

Projekt budowlany to domena projektanta, a właściwie zespołu osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane i należących do właściwej izby samorządu zawodowego. Niezbędny będzie także udział geodety lub w określonych przypadkach innych osób posiadających wiedzę specjalistyczną jak na przykład geotechnik lub rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.



DODATKOWE WYMAGANIA

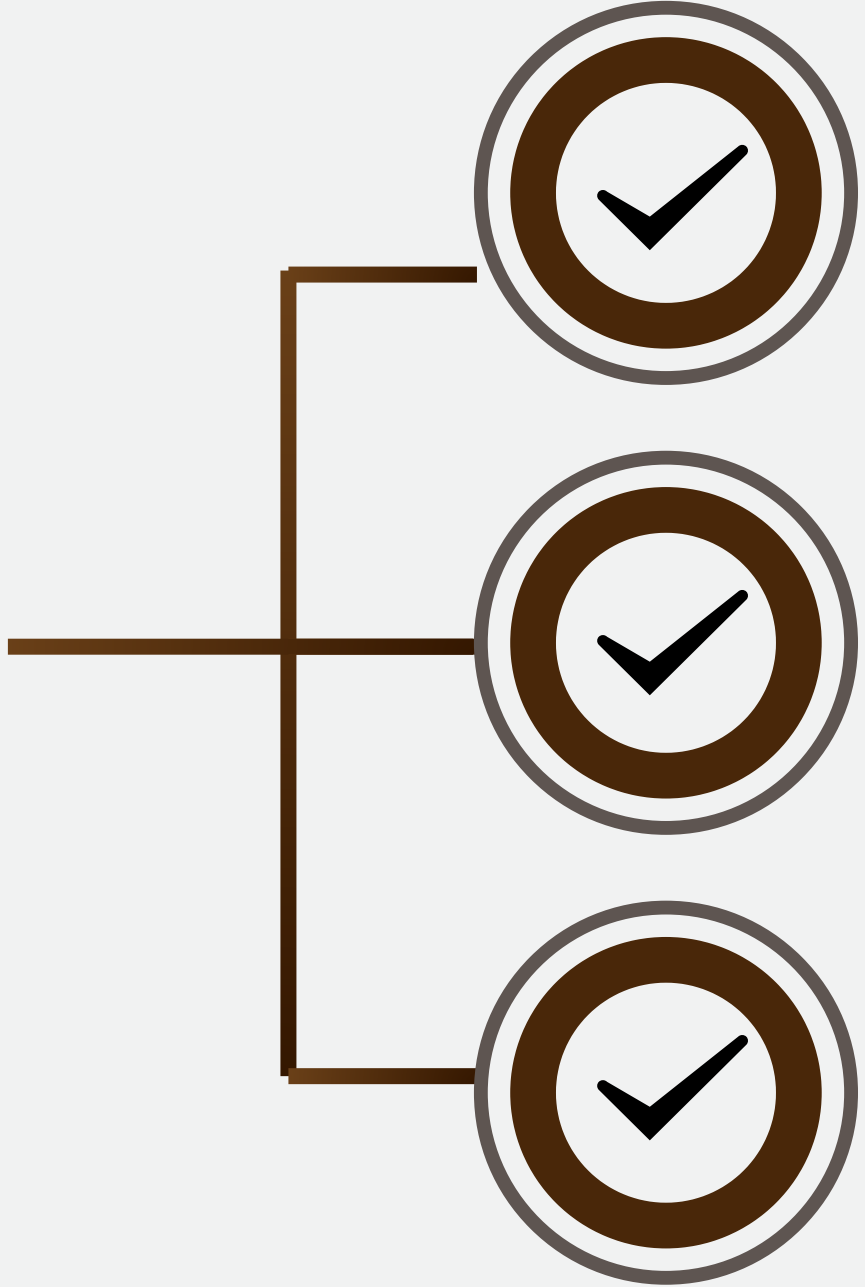
W określonych przypadkach mogą być wymagane inne decyzje. Na przykład:

- decyzja o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej,
- pozwolenie wodnoprawne,
- pozwolenie konserwatorskie
- lub różnego rodzaju inne uzgodnienia i opinie.



INWESTOR - UCZESTNIKIEM PROCESU BUDOWLANEGO

NALEŻY PAMIĘTAĆ, ŻE INWESTOR JEST UCZESTNIKIEM PROCESU BUDOWLANEGO,
POSIADA OKREŚLONE PRAWA I OBOWIĄZKI



Obowiązkiem Inwestora jest zorganizowanie procesu budowy i zapewnienie w nim udziału osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane – w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego projektanta i kierownika budowy.

Inwestor może też zatrudnić inspektora nadzoru inwestorskiego z własnego wyboru lub taki obowiązek może wynikać z odpowiednich przepisów

Status Inwestora jako uczestnika procesu budowlanego reguluje ustawa Prawo budowlane



PROCEDURA ADMINISTRACYJNA

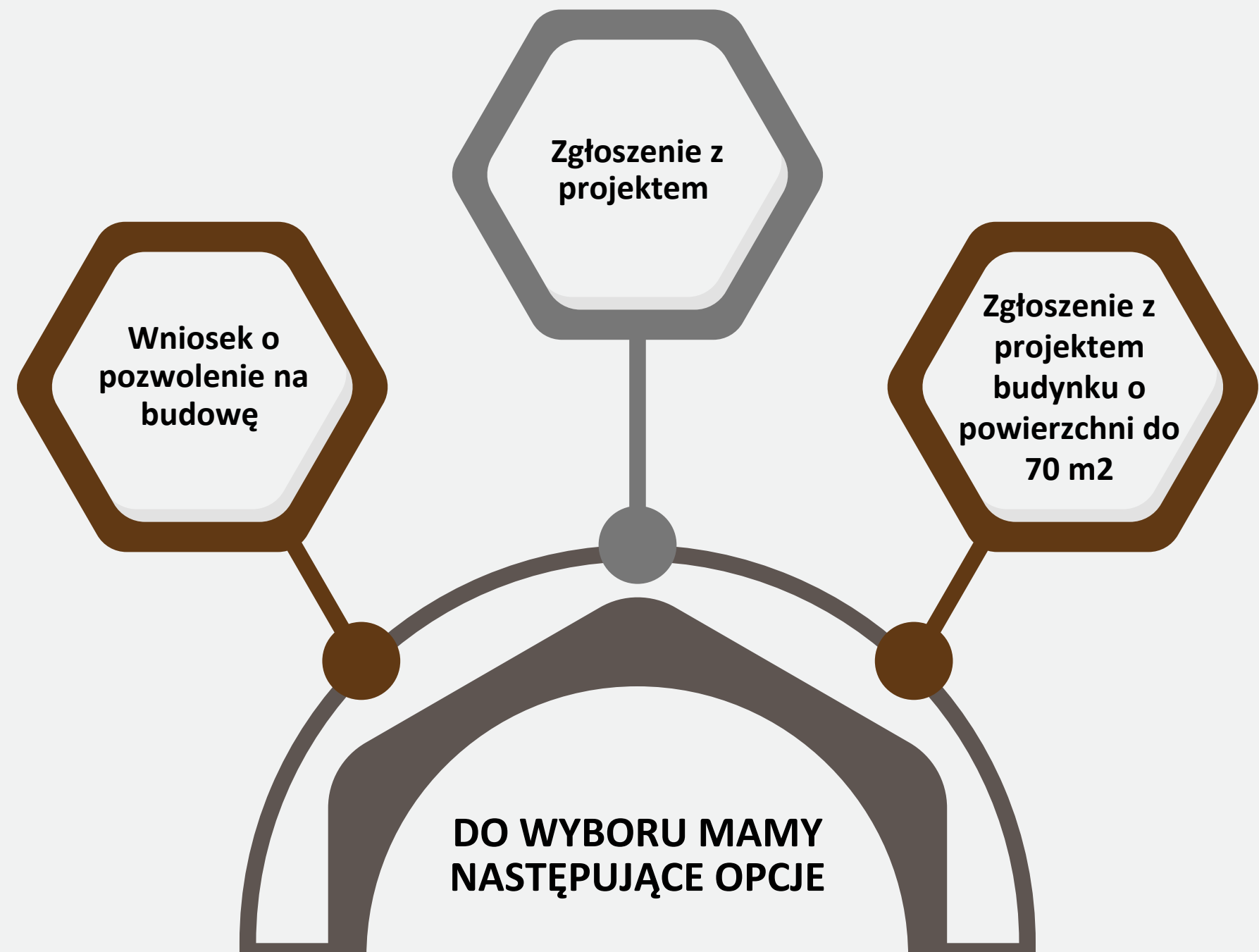
Posiadając projekt budowlany zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej musimy wybrać odpowiednią procedurę administracyjną, której efektem będzie faktyczna możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Organem wydającym pozwolenie na budowę lub przyjmującym zgłoszenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest w większości przypadków właściwy starosta powiatowy lub rzadziej prezydent miasta na prawach powiatu – z racji zasięgu terytorialnego.

PROCEDURĘ MOŻEMY ZAINICJOWAĆ W SPOSÓB:

✓ TRADYCYJNY, KORZYSTAJĄC Z FORMULARZY PAPIEROWYCH

✓ W FORMIE PROCEDURY ELEKTRONICZNEJ





WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

DO WNIOSKU O POZWOLENIE NA BUDOWĘ NALEŻY DOŁĄCZYĆ:

FORMA ZŁOŻENIA WNIOSKU:

1. POSTAĆ
PAPIEROWA

2. DOKUMENTU
ELEKTRONICZNEGO ZA
POŚREDNICTWEM
PORTALU E-
BUDOWNICTWO

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU ORAZ
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY W POSTACI:

- PAPIEROWEJ - W 3 EGZEMPLARZACH ALBO
- ELEKTRONICZNEJ

WRAZ Z OPINIAMI, UZGODNIENIAMI,
POZWOLENIAМИ I INNYMI DOKUMENTAMI,
KTÓRYCH OBOWIĄZEK DOŁĄCZENIA WYNIKA Z
PRZEPISÓW ODRĘBNYCH USTAW, LUB KOPIAMI
TYCH OPINII, UZGODNIEŃ, POZWOLEŃ I INNYCH
DOKUMENTÓW

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

POZWOLENIA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 23 UST. 1 I ART. 26 UST. 1,
ORAZ DECYZJĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 27 UST. 1 USTAWY Z DNIA
21 MARCA 1991 R. O OBSZARACH MORSKICH RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ I ADMINISTRACJI MORSKIEJ, JEŻELI SĄ ONE WYMAGANE

- Zakres przedmiotowy pozwolenia na budowę załączniki do wniosku o pozwolenie na budowę określone są w art. 33 ustawy Prawo Budowlane.
- Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.
- Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.



CO NIE WYMAGA DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ ?

**NIE WYMAGA DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ,
NATOMIAST WYMAGA ZGŁOSZENIA BUDOWA:**

1

WOLNO STOJĄCYCH BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH,
KTÓRYCH OBSZAR ODDZIAŁYWANIA MIEŚCI
SIĘ W CAŁOŚCI NA DZIAŁCE LUB DZIAŁKACH,
NA KTÓRYCH ZOSTAŁY ZAPROJEKTOWANE

2

WOLNO STOJĄCYCH, NIE WIĘCEJ NIŻ
DWUKONDYGNACYJNYCH BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH O
POWIERZCHNI ZABUDOWY DO 70 M²,
KTÓRYCH OBSZAR ODDZIAŁYWANIA MIEŚCI
SIĘ W CAŁOŚCI NA DZIAŁCE LUB DZIAŁKACH,
NA KTÓRYCH ZOSTAŁY ZAPROJEKTOWANE,
A BUDOWA JEST PROWADZONA W CELU
ZASPOKOJENIA WŁASNYCH POTRZEB
MIESZKANIOWYCH INWESTORA



DANE STATYSTYCZNE Z OSTATNICH LAT JEDNOZNACZNIE WSKAZUJĄ, ŻE
NAJBARDZIEJ POPULARNĄ W ŚRÓD INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH
PROCEDURĄ ADMINISTRACYJNĄ UMOŻLIWIAJĄCĄ BUDOWĘ BUDYNKU
MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO JEST TRYB UZYSKANIA DECYZJI O
POZWOLENIU NA BUDOWĘ



WYSZUKIWARKA REJESTRU WNIOSKÓW, DECYZJI I ZGŁOSZEŃ (RWDZ) W SPRAWACH BUDOWLANYCH

- Od 1 stycznia 2016 r. dane dotyczące niektórych inwestycji są jawne i powszechnie dostępne.
- Na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego dostępna jest wyszukiwarka Rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń (RWDZ) w sprawach budowlanych.
- Art. 37b ustawy Prawo budowlane reguluje wyłączenie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę ze względu na upływ czasu:
 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat

W REJESTRZE ZNAJDZIEMY DANE DOTYCZĄCE:

1

WNIOSKÓW O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

2

DECYZJI O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

3

ZGŁOSZEŃ BUDOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH, KTÓRYCH OBSZAR ODDZIAŁYWANIA MIEŚCI SIĘ NA DZIAŁCE INWESTYCYJNEJ, BUDYNKÓW STACJI TRANSFORMATOROWYCH ORAZ SIECI

***W REJESTRZE DOSTĘPNE SĄ JEDYNI
DECYZJE WYDANE W I INSTANCJI.**





ROZPOCZĘCIE BUDOWY

ELEMENTY PROCESU INWESTYCYJNEGO REGULOWANE PRZEZ ART. 41 USTAWY PRAWO BUDOWLANE:

ROZPOCZĘCIE BUDOWY

+

ZAWIADOMIENIE
O TERMINIE

+

PRACE
PRZYGOTOWAWCZE

PRACE PRZYGOTOWAWCZE:

1.

WYTYCZENIE GEODEZYJNE
OBIEKTÓW W TERENIE

2.

WYKONANIE NIWELACJI TERENU

3.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU BUDOWY WRAZ
Z BUDOWĄ TYMCZASOWYCH OBIEKTÓW

4.

WYKONANIE PRZYŁĄCZY DO SIECI
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA POTRZEBY
BUDOWY

• Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem

• Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1



O BOWIĄZKI INWESTORA

**ART. 42. USTAWY PRAWO BUDOWLANE OKREŚLA O BOWIĄZKI
INWESTORA W ZWIĄZKU Z PROWADZENIEM ROBÓT**



**PRZED ROZPOCZĘCIEM ROBÓT BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z
BUDOWĄ NA PRZYKŁAD BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO INWESTOR JEST O BOWIĄZANY:**



**ZAPEWNIĆ SPORZĄDZENIE
PROJEKTU TECHNICZNEGO**



**PRZEKAZAĆ KIEROWNIKOWI BUDOWY
PROJEKT BUDOWLANY, W TYM PROJEKT
TECHNICZNY**





NIEZBĘDNY UDZIAŁ GEODETY

ZGODNIE Z ART. 43 USTAWY PRAWO BUDOWLANE
GEODEZYJNEMU WYZNACZENIU W TERENIE, A PO WYBUDOWANIU -
GEODEZYJNEJ INWENTARYZACJI POWYKONAWCZEJ PODLEGAJĄ:



OBIEKTY BUDOWLANE WYMAGAJĄCE DECYZJI
O POZWOLENIU NA BUDOWĘ



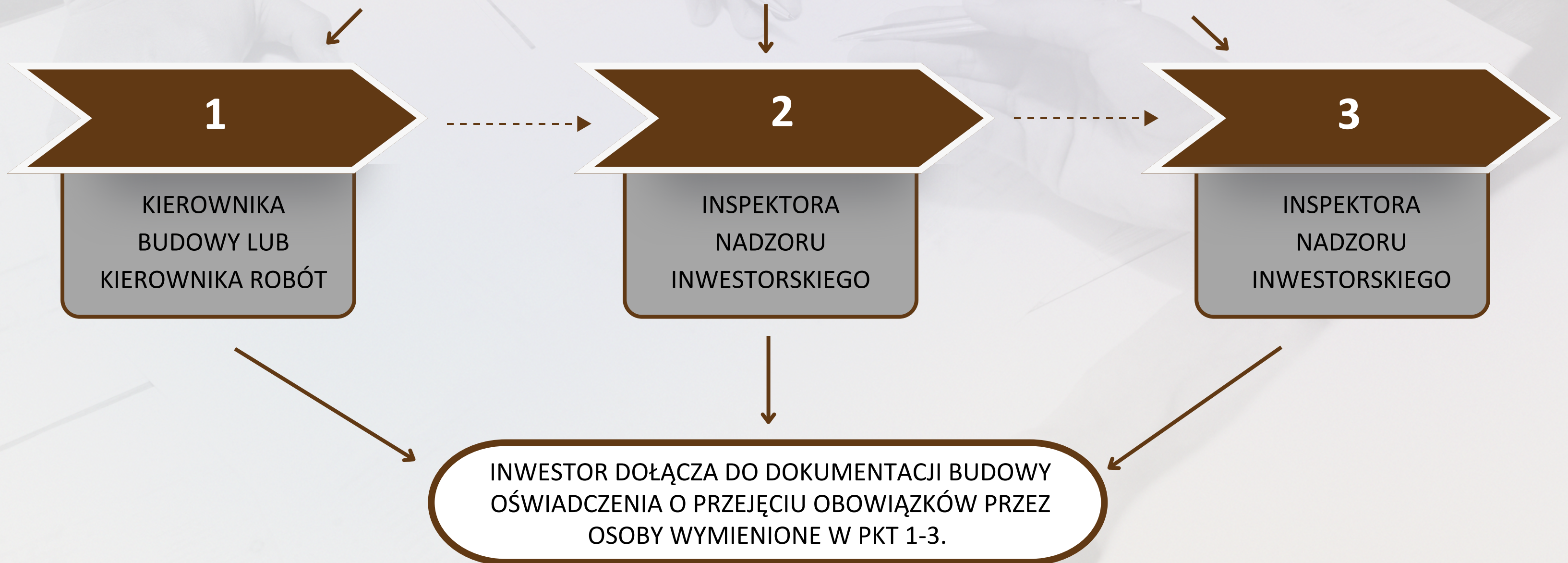
OBIEKTY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 29 UST. 1

OBIEKTY LUB ELEMENTY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, ULEGAJĄCE
ZAKRYCIU, WYMAGAJĄCE INWENTARYZACJI, O KTÓREJ MOWA
POWYŻEJ, PODLEGAJĄ INWENTARYZACJI PRZED ICH ZAKRYCIEM



WAŻNE INFORMACJE

ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE UCZESTNIKÓW PROCESU BUDOWLANEGO
WYSTĘPUJE W PRZYPADKU ZMIANY:



ZAKOŃCZENIE BUDOWY



PRZYSTĄPIENIE DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO, NA KTÓREGO WZNIESIENIE JEST WYMAGANE POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE – ZAWIADOMIENIE ORGANU O ZAKOŃCZENIU BUDOWY W TRYBIE ART. 54 USTAWY PRAWO BUDOWLANE



1.

Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

2.

Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ



PODKARPACKA OKRĘGOWA IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

-  17 777 64 61
-  sekretariat@inzynier.rzeszow.pl
-  www.inzynier.rzeszow.pl
-  ul. Krakowska 289, 35-213 Rzeszów