



STAROSTWO POWIATOWE W OTWOCKU
UL. GÓRNA 13
05 – 400 OTWOCK

Wydawanie decyzji pozwolenia na budowę obiektów budowlanych

Podstawa prawna:

Art. 28, art. 33, art. 34, art.35, art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2021 r., poz.2351 z późn. zm.)

Wymagane dokumenty:

- trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu;
- 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;
- pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane;
- w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 5 ustawy Prawo budowlane, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo budowlane projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art.24j ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art.24j ust.4 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji.
- w przypadku budowy obiektów budowlanych, których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub których projekty budowlane zawierają nowe, niesprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nieznanujące podstaw w przepisach i Polskich Normach, należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra.

- upoważnienie udzielone osobie działającej w imieniu inwestora.

Oplaty:

Ustawa o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.) – patrz załącznik do ww. ustawy: Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia

Miejsce złożenia i odbioru dokumentów:

Złożenie:

Kancelaria Starostwa Powiatowego w Otwocku: ul. Górna 13

lub

Kancelaria Starostwa Powiatowego ul. Komunardów 10 Otwock-Świder

Odbiór:

Wydział Architektury i Budownictwa: ul. Komunardów 10, Otwock – Świder

Termin załatwienia sprawy:

Terminy załatwiania sprawy określa art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.):

- organy administracji publicznej obowiązane są załatwić sprawę bez zbędnej zwłoki,
- niezwłocznie powinny być załatwiane sprawy, które mogą być rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez Stronę,
- nie później niż w okresie 1 miesiąca, sprawy wymagające postępowania wyjaśniającego,
- nie później niż w okresie 2 miesięcy od wszczęcia postępowania w sprawach szczególnie skomplikowanych, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania.
- załatwienie sprawy w postępowaniu uproszczonym powinno nastąpić niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca od dnia wszczęcia postępowania.

przy czym zgodnie z art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane – okres leżący po stronie organu na wydanie decyzji nie powinien przekraczać terminów ustawowych określonych w ustawie prawo budowlane.

Jednostka organizacyjna Starostwa:

Wydział Architektury i Budownictwa

Otwock – Świder ul. Komunardów 10

tel. (22) 788 – 15 - 34, 788 – 15 – 35, 788-14-65 wew. 371, 376

Godziny przyjęć interesantów w Wydziale Architektury i Budownictwa:

Poniedziałek: 8.15 – 16.30

Wtorek: dzień bez przyjęć Interesantów

Środa: 8.15 – 15.30

Czwartek: dzień bez przyjęć Interesantów

Piątek: 8.15 – 14.30

Tryb odwoławczy:

Odwołanie od decyzji wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji Stronie, do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Organu, który wydał decyzję.

Uwagi:

Projekt budowlany w świetle regulacji obowiązujących od 19.09.2020 r., powinien być zgodny z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609 z późn.zm.).

1. Projekt budowlany powinien być wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, członka właściwej izby samorządu zawodowego.
2. Projekt budowlany winien spełniać wymogi dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych warunków technicznych (stosowanie do rodzaju inwestycji).
3. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub powinien spełniać warunki określone w miejscowym planie zagospodarowania danego terenu.
4. Projekt budowlany powinien zawierać:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:

- a) określenie granic działki lub terenu,
- b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
- c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- e) informację o obszarze oddziaływania obiektu;

2) projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:

- a) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- b) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
- c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- d) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
- e) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- f) charakterystykę ekologiczną,
- g) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- i) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a ustawy – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- j) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 ustawy, jeżeli zostało wydane;

3) projekt techniczny obejmujący:

- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków,

- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- e) inne opracowania projektowe;

4) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą (w zależności od potrzeb – w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej), zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

5) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy, czyli trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.

Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

Ponadto, do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:

- a) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
- b) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy (tj. wpis do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy, oraz – zgodnie z odrębnymi przepisami – wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności), aktualnego na dzień:
 - opracowania projektu – w przypadku projektanta;
 - sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
- c) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
- d) stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dostępu do dróg publicznych;
- e) projekt winien być uzgodniony przez rzeczoznawców, właściwe jednostki i organy wymagane obowiązującymi przepisami,
- f) projekt powinien być sprawdzony przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu (art. 20 pkt. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane).

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Inwestor, spełniający warunki do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok.

W przypadku stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - inwestor zostanie zobowiązany do ich usunięcia w określonym terminie, w drodze postanowienia, na które nie służy zażalenie. Nie usunięcie nieprawidłowości po upływie określonego terminu będzie skutkowało odmową pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego.

Adres Urzędu:
Starostwo Powiatowe
w Otwocku
ul. Górna 13
05-400 Otwock

Urząd jest czynny:
Poniedziałek 8.00-17.00
Wtorek- Czwartek 8.00-16.00
Piątek 8.00 – 15.00

Kasa (I piętro) czynna w godzinach:
Poniedziałek 8.15-16.30
Wtorek, Środa Czwartek 8.15-15.30
Piątek 8.15-14.00