



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 2020 r., poz.1333 z późn. zm.)

Wymagane dokumenty od 19.09.2020

- trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz za wiadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzonego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- o wiadczenie 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, ust. 1 i art. 26 ust. 1 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 1 postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo budowlane projektowanych rozwińca 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 podłączenie 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 1985r. o drogach publicznych;
 - b) uzasadnienie zarządzenia drogi, o którym mowa w art.24j ust.4 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- umów urbanistycznych, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji.

Wymagane dokumenty do 19.09.2021 (o ile wnioski są składane na tzw. „starych” zasadach obowiązujących do 18.09.2020 r.)

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz

za wiadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, aktualnym na dzie opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzonego w ramach oceny oddziaływania przedsi wzi cia na rodowisko albo oceny oddziaływania przedsi wzi cia na obszar Natura 2000;

- o wiadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomości na cele budowlane;
- decyzj o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, je eli 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, je eli jest ono wymagane;
- w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkni tych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo budowlane projektowanych rozwi za 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 zamkni tego, portów morskich i przystani morskich, a tak e podł cze tych obiektów do sieci u ytku publicznego;
- w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - c) wynik audytu bezpiecze stwa ruchu drogowego, o którym mowa w art.24j ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
 - d) uzasadnienie zarz dcy drogi, o którym mowa w art.24j ust.4 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- umow urbanistyczn , je eli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji.

Oplaty:

Ustawa o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1546 z pó n. zm.) – patrz zał cznik do ww. ustawy: Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia

Miejsce zło enia i odbioru dokumentów:

Zło enie:

Kancelaria Starostwa Powiatowego w Otwocku: ul. Górna 13

lub

Kancelaria Starostwa Powiatowego ul. Komunardów 10 Otwock- wider

Odbiór:

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

Termin załatwienia sprawy:

Terminy załatwiania sprawy okre la art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Post powania Administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z pó n. zm.)

- organy administracji publicznej obowi zane s załatwi sprawy bez zb dne j zwłoki,
- niezwłocznie powinny by załatwiane sprawy, które mog by rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez Stron ,
- nie pó niej ni w okresie 1 miesi ca, sprawy wymagaj ce post powania wyja niaj cego,

- nie później niż w okresie 2 miesięcy od wszczęcia postępowania w sprawach szczególnie skomplikowanych.
przy czym zgodnie z art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane – okres ten po stronie organu na wydanie decyzji nie powinien przekraczać terminów ustawowych określonych w ustawie prawo budowlane.

Jednostka organizacyjna Starostwa:

Wydział Architektury i Budownictwa

Otwock – wioder ul. Komunardów 10

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

Godziny przyj i interesantów w Wydziale Architektury i Budownictwa:

Poniedziałek: 8.15 – 16.30

Wtorek: dzie bez przyj Interesantów
roda: 8.15 – 15.30

Czwartek: dzie bez przyj Interesantów

Pi tek: 8.15 – 14.30

Tryb odwoławczy:

Odwołanie od decyzji wnosi si w terminie 14 dni od daty dor czenia decyzji Stronie, do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za po rednictwem Organu, który wydał decyzj .

Uwagi:

Projekt budowlany, w wietle nowych regulacji (obowi zuj cych od 19.09.2020 r.), powinien zawiera :

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporz dzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii po wiadczonej za zgodno z oryginałem przez projektanta, obejmuj cy:

a) okre lenie granic działki lub terenu,

b) usytuowanie, obrys i układy istniej cych i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urz dze budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,

c) sposób odprowadzania lub oczyszczania cieków,

d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rz dnych i wzajemnych odległo ci obiektów, w nawi zaniu do istniej cej i projektowanej zabudowy terenów s siednich,

e) informacj o obszarze oddziaływania obiektu;

2) projekt architektoniczno-budowlany obejmuj cy:

a) układ przestrzenny oraz form architektoniczn istniej cych i projektowanych obiektów budowlanych,

b) zamierzony sposób u ytkowania obiektów budowlanych, w tym liczb projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,

c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,

d) opini geotechniczn oraz informacj o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,

e) projektowane rozwi zania materiałowe i techniczne maj ce wpływ na otoczenie, w tym rodowisko,

f) charakterystyk ekologiczn ,

g) informacj o wyposa eniu technicznym budynku, w tym projektowanym ródle lub ródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody u ytkowej,

h) opis dostępu do nieruchomości 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) informacja 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 odstąpienie, o którym mowa w art. 9 ustawy, jeżeli zostało wydane;

3) projekt techniczny obejmujący:

a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statycznych i wytrzymałościowych,

b) charakterystyk energetycznych – 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) o wiadczenie właściciela drogi o możliwości pościelenia drogi z drogi

(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:

1) kopie decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzonych za zgodności z oryginałem przez sporządzającego projekt;

2) kopie za wiadczenia, o których 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 list członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony za wiadczeniem wydanym przez izbę, z określonym w nim terminem ważności), aktualnego na dzień:

a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,

b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;

3) o wiadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

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 dać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok.

Projekt budowlany sporządzony według tzw. „starych” zasad może składać organowie administracji architektoniczno-budowlanej do dnia 18.09.2021 r. i powinien on zawierać :

1. Projekt budowlany powinien być wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, członka właściwej izby samorządu zawodowego. Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa rozporządzenie z dnia 25.04.2012 r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1935).

2. Projekt budowlany winien spełniać wymogi dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych warunków technicznych (stosowanie od 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. Projekt powinien zawierać :

- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych,
- projekt architektoniczno – budowlany,
- stosownie do potrzeb, o wiadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru cieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg i drowych,
- w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- projekt winien być uzgodniony przez rzeczoznawców, właściwe jednostki i organy wymagane obowiązującymi przepisami,
- projekt powinien być sprawdzony przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu (art. 20 pkt. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane).

W przypadku stwierdzenia naruszenia 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 usunięciem nieprawidłowości po upływie określonego terminu będzie skutkowa odmowa 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

