



BCOI | Bitgorajskie Centrum
Obsługi Inwestora
Sp. z o.o.

Procedura inwestycyjna

KROK 1- WYBÓR LOKALIZACJI INWESTYCJI

- Wybór lokalizacji inwestycji nie jest prosty, więc zachęcamy Państwa, aby odwiedzić Biłgorajskie Centrum Obsługi Inwestora Sp. z o.o. w Biłgoraju. Zrobimy co w naszej mocy, aby dopasować ofertę do potrzeb inwestora, udzielimy informacji o terminach planowanych przetargów, dostępności mediów czy możliwości skorzystania z ulg podatkowych w związku z planowaną inwestycją.
- Informacje na temat powierzchni działki, klasy bonitacyjnej gruntu, numeru księgi wieczystej dostępne są Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Biłgoraju znajdującego się przy ul. Kościuszki 87, 23-400 Biłgoraj, tel. 84 688-20-77.
- O wypis z rejestru gruntów może się ubiegać właściciel lub współwłaściciel działki, a w przypadku, gdy wniosek dotyczy nieruchomości nie będącej własnością wnioskodawcy, należy wskazać interes prawny związany z gruntami, budynkami lub lokalami będącymi przedmiotem wniosku.
- Nie będąc właścicielem gruntu można złożyć wniosek o kopię mapy ewidencyjnej wykonanej dla jednej działki lub kilku działek wraz z działkami sąsiednimi.



KROK 2 - SPRAWDZENIE UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH

- Określeniem kwalifikacji inwestycji w rozumieniu przepisów środowiskowych należy zająć się na początku, ponieważ postępowanie jest czasochłonne i może wymagać opracowania karty informacyjnej czy raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
- Dlatego przed podjęciem dalszych działań, a w szczególności przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jak również wniosku o pozwolenie na budowę należy sprawdzić, czy planowana działalność wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy też nie.
- Wykaz przedsięwzięć wymagających uzyskania decyzji środowiskowej określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019, poz. 1839).



KROK 3 - SPRAWDZENIE CZY TEREN PRZEWIDZIANY POD INWESTYCJĘ OBJĘTY JEST MPZP

- Na stronie internetowej Urzędu Miasta Biłgoraj i Urzędu Gminy Biłgoraj umieszczony jest wykaz i treść obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego . Można tutaj sprawdzić czy teren przewidziany pod inwestycję jest objęty i jakie są ustalenia MPZP oraz jakie jest przeznaczenie terenu w Studium.
- Jeżeli teren nie jest objęty MPZP należy wystąpić do Burmistrza Miasta/Wójta Gminy z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku inwestycji celu publicznego z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



KROK 4 - UZYSKANIE PRAWA DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ

- Kolejnym etapem w procesie inwestycyjnym jest uzyskanie przez inwestora tytułu prawnego do nieruchomości.
- W pierwszej kolejności należy ustalić właściciela nieruchomości oraz zbadać jej aktualny stan prawny.
- Informacje o stanie prawnym nieruchomości dostępne są na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w zakładce Elektroniczne Księgi Wieczyste.



KROK 5 - UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

- Posiadając prawo do dysponowania nieruchomością, decyzję o warunkach zabudowy, Inwestor może się starać o wydanie pozwolenia na budowę.
- Do wniosku o pozwolenia na budowę należy dołączyć:
- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami oraz innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami,
- 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.
- Kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się wykonalna można przystąpić do realizacji inwestycji.



KROK 6 - ZGŁOSZENIE O ZAMIERZONYM TERMINIE ROBÓT BUDOWLANYCH

- Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia Inwestor powinien zawiadomić Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Biłgoraju o terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
- Inwestor zobowiązany jest złożyć zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych wraz z wymaganymi załącznikami, tj.;
- Pisemnym oświadczeniem kierownika budowy (robót), stwierdzającym sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz kopię uprawnień.
- W przypadku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz kopię uprawnień.
- Pisemną informacją zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu bezpieczeństwa i ochronie zdrowia.
- Klauzulę informacyjną.
- Inwestor składając zawiadomienie o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych występuje do organu, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę o zarejestrowanie dziennika budowy.



KROK 7 - REALIZACJA INWESTYCJI

- Inwestor przystępuje do realizacji inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem i innymi decyzjami uzyskanymi na etapie przygotowania inwestycji.



KROK 8 - ZAKOŃCZENIE I ODBIÓR INWESTYCJI

- O zakończeniu realizacji przedsięwzięcia Inwestor jest zobowiązany poinformować Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Biłgoraju.
- W zależności od kategorii obiektu budowlanego oraz zapisów decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor przed przystąpieniem do użytkowania obiektu powinien uzyskać pozwolenie na jego użytkowanie jeżeli jest ono wymagane lub zawiadomić właściwy organ o zakończeniu budowy i przystąpieniu do jego użytkowania.
- Do zawiadomienia należy dołączyć:
 - Oryginał dziennika budowy;
 - Pisemne oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami jak też o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
 - Oświadczenie inwestora o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
 - Protokoły badań i sprawdzeń;



KROK 8 - ZAKOŃCZENIE I ODBIÓR INWESTYCJI C.D.

- Dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informacją o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobą wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;
- Potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
- W przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej: wyniki audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- Informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia , o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1 Pb.
- W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę dokonanych podczas wykonywania robót, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby uzupełnić opis. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.
- Oświadczenie o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Pb, o ile zachodzą przesłanki wymienione w art. 56 ust. 1a Pb.
- Klauzulę informacyjną.
- Do wniosku o pozwolenie na użytkowanie Inwestor jest obowiązany dołączyć ponadto stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej.



PODSUMOWANIE

- Zakończenie inwestycji i odbiór obiektu kończą cały proces inwestycyjny.
- Oszacowanie czasu pomiędzy wykonaniem pierwszego i ostatniego kroku jest bardzo trudne z uwagi na wiele czynników m.in. przygotowanie inwestora, prowadzenie kolejnych działań z odpowiednim wyprzedzeniem, czy prowadzenie niektórych działań równolegle.
- Istotny jest także wybór właściwego wykonawcy. Na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego przedsiębiorca powierza opracowanie wymaganej dokumentacji, a następnie wykonanie inwestycji, firmom zewnętrznym. Ważnym jest, aby wybrać do tych zadań ludzi kompetentnych, sprawdzonych, odpowiedzialnych którzy wyrobili sobie w branży dobrą markę rzetelną pracą. Rozpoczynający proces inwestycyjny przedsiębiorca, ma często tylko ograniczone rozeznanie w procedurach administracyjnych, natomiast specjaliści działający w jego imieniu muszą je znać bardzo dobrze.
- Przypominamy również, że na każdym etapie procesu inwestycyjnego, Biłgorajskie Centrum Obsługi Inwestora Sp. z o.o. służy Państwu pomocą i wsparciem.

