

PROCEDURY BUDOWLANE:

Pozwolenie na budowę czy zgłoszenie - na jakiej podstawie można rozpocząć budowę.

Zasadą określoną w art. 28 ust. 1 *ustawy - Prawo budowlane* jest, że roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Od tej zasady istnieją wyjątki - na budowę niektórych obiektów wymagane jest [zgłoszenie](#) (*art. 30 ustawy - Prawo budowlane*), a niektóre inwestycje nie wymagają ani pozwolenia, ani zgłoszenia. Pozwolenia na budowę wymagają przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 29 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane)*.

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości, czy planowany obiekt budowlany wymaga pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia - informacje można uzyskać we właściwym organie administracji architektoniczno - budowlanej ([u starosty lub wojewody](#))

Co do zasady, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (*art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane*).

Jedynie w przypadku postępowania w sprawie pozwolenia na budowę wymagającego udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227)*, stroną mogą być również organizacje ekologiczne, które powołując się na swoje cele statutowe, zgłoszą chęć uczestniczenia w tym postępowaniu.

Jakie rodzaje budowli lub robót budowlanych wymagają zgłoszenia

Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga budowa (*art. 30 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane*):

- obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a. parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
 - b. płyt do składowania obornika,
 - c. szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,
 - d. naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,
 - e. suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²;
- wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m²,

przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- wiat przystankowych i peronowych;
- budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa i będących we władaniu zarządu kolei;
- wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;
- parkometrów z własnym zasilaniem;
- boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie;
- zatok parkingowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m²;
- pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:
 - a. cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łodzie, kajaki, jachty,
 - b. uprawiania wędkarstwa,
 - c. rekreacji;
- opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (*do zgłoszenia budowy tego typu instalacji należy dodatkowo dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych*).
- urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:
 - a. posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,
 - b. punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
 - c. piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;

Zgłoszenia wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- dociepleniu budynków o wysokości do 12 m;
- utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych;
- instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;
- wykonywaniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z wyjątkiem:
 - a. ziemnych stawów hodowlanych,
 - b. urządzeń melioracji wodnych szczegółowych usytuowanych w granicach parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- wykonywaniu ujęć wód śródlądowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m³/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych;
- przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
- przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;
- wykonywaniu podczyszczeniowych robót czerpalnych polegających na usunięciu spłyceń dna, powstałych w czasie użytkowania basenów i kanałów portowych oraz torów wodnych, w stosunku do głębokości technicznych (eksploatacyjnych) i nachyleń skarp podwodnych akwenu;

Zgłoszenia wymaga również:

- budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu:
 - a. krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
 - b. urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych,
- budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych (*w zgłoszeniu należy dodatkowo przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane*).

W przypadku budowy przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, inwestor ma prawo wyboru jednej z dwóch procedur:

- budować na podstawie zgłoszenia (*art. 29 ust. 1 pkt 20 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1a ustawy - Prawo budowlane*).
- Do zgłoszenia budowy przyłączy należy dodatkowo dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane
- bez zgłoszenia (*art. 29a ustawy - Prawo budowlane*).

W przypadku budowy bez zgłoszenia inwestor zobowiązany jest do sporządzenia planu sytuacyjnego przyłączy na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Do planu tego będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa geodezyjnego i kartograficznego, a do wykonywania przyłączy - w zależności od rodzaju przyłączy - Prawa energetycznego bądź ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Zgłoszenia wymaga rozbiórka budynków i budowli – nie wpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską - o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości (*art. 31 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane*). W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót. Właściwy organ (*starosta lub wojewoda*) może nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórkę, jeżeli może ona wpłynąć na pogorszenie stosunków wodnych, warunków sanitarnych oraz stanu środowiska lub wymaga zachowania warunków, od których spełnienia może być uzależnione prowadzenie robót związanych z rozbiórką.

Roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę lub przed ich zgłoszeniem, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia o zamierzonej rozbiórce obiektu budowlanego.

Jakie rodzaje budowli lub robót budowlanych nie wymagają ani zgłoszenia, ani pozwolenia

Pozwolenia ani zgłoszenia nie wymaga budowa:

- altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;
- obiektów małej architektury poza miejscami publicznymi; (*wymagane jest zgłoszenie w przypadku budowy obiektów małej architektury w miejscach publicznych*).
- ogrodzeń (*wymagane jest zgłoszenie budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m*)

- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
- instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu.

Pozwolenia ani zgłoszenia nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- instalowaniu krat na obiektach budowlanych (*wymagane jest [zgłoszenie](#) w przypadku instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków*);
- instalowaniu urządzeń na obiektach budowlanych (*wymagane jest [zgłoszenie](#) w przypadku instalowania urządzeń o wysokości powyżej 3 m*);
- montażu wolno stojących kolektorów słonecznych.

Pozwolenia ani zgłoszenia nie wymaga rozbiorka obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki (*art. 31 Prawa budowlanego*).

W przypadku budowy przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, inwestor ma prawo wyboru jednej z dwóch procedur:

- budować na podstawie zgłoszenia (*art. 29 ust. 1 pkt 20 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1a ustawy - Prawo budowlane*).

Do zgłoszenia budowy przyłączy należy dodatkowo dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane

- bez zgłoszenia (*art. 29a ustawy - Prawo budowlane*).

W przypadku budowy bez zgłoszenia inwestor zobowiązany jest do sporządzenia planu sytuacyjnego przyłącza na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Do planu tego będą miały

zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa geodezyjnego i kartograficznego, a do wykonywania przyłączy - w zależności od rodzaju przyłącza - Prawa energetycznego bądź ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Zgłoszenie

- Zgłoszenie inwestor składa we właściwym organie administracji architektoniczno-budowlanej ([u starosty lub wojewody](#)). W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Należy również, podobnie jak w przypadku pozwolenia na budowę, dołączyć [oświadczenie](#) o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz, w zależności od potrzeb, szkice lub rysunki i inne pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami (*art. 30 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane*).
- Zgłoszenia, należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej ([starosta lub wojewoda](#)) nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia (*art. 30 ust. 5 ustawy - Prawo budowlane*).
- **UWAGI:**
Do zgłoszenia budowy:
 - a. instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b. przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych,
- należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych (*art. 30 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane*).
- W zgłoszeniu budowy obiektów małej architektury w miejscach publicznych należy ponadto przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane (*art. 30 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane*).

Jakie warunki muszą być spełnione, aby mogło być wydane pozwolenie na budowę.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- złożył [wniosek](#) w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);
- złożył [oświadczenie](#), pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (*art. 32 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane*).

• **Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego może być wydane po uprzednim:**

- przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227);
- uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (*uzgodnienie, wyrażenie zgody lub opinii powinny nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedstawienia proponowanych rozwiązań. Niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań. Nie dotyczy to przypadków, w których stanowisko powinno być wyrażone w drodze decyzji, oraz uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000*).
- wyrażeniu zgody przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej - w przypadku budowy gazociągów o zasięgu krajowym lub jeżeli budowa ta wynika z umów międzynarodowych (*art. 32 ust. 1 pkt 1-3 ustawy - Prawo budowlane*).

• **UWAGI:** W przypadku niespełnienia wszystkich wymagań, inwestor może otrzymać decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Inwestorowi przysługuje prawo odwołania się od otrzymanej decyzji do organu administracji architektoniczno - budowlanej wyższego stopnia - najczęściej wojewody (*w przypadku pozwoleń na budowę, które wydaje wojewoda - na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane - organem wyższego stopnia jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego*).

Co należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę.

Do [wniosku](#) o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi (*przeciwpożarowymi, sanitarnymi, ochrony środowiska, ochrony zabytków, itp.*) oraz zaświadczeniem wydanym przez właściwą izbę samorządu zawodowego o wpisie na listę jej członków, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.
- [oświadczenie](#) o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (*przez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. W przypadku gdy prawem do nieruchomości dysponuje więcej niż jedna osoba fizyczna lub prawna wymagana jest zgoda wszystkich tych osób*),
- aktualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*czyli w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*);

- 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 (*Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.*), jeżeli jest ono wymagane (*dotyczy to inwestycji polegających na wznoszeniu i wykorzystywaniu sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich*);
- w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej (*starostą bądź wojewodą*), 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.
- specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra - w przypadku obiektów:
 - a. których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub
 - b. których projekty budowlane zawierają nowe, niesprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, niezajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach (*art. 33 ust. 2-3 ustawy - Prawo budowlane*).

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć:

- zgodę właściciela obiektu;
- szkic usytuowania obiektu budowlanego;
- opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
- opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, a także inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi; nie dotyczy to uzgodnienia i opinii uzyskiwanych w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- projekt rozbiórki obiektu - w zależności od potrzeb (*art. 33 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane*).

• **UWAGI:** Projekt budowlany powinien być wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane będącą członkiem właściwej izby samorządu zawodowego. Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (*Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r. Nr 462*).

Gdzie należy złożyć wniosek o pozwolenie na budowę

- Wniosek o pozwolenie na budowę inwestor składa we właściwym organie administracji architektoniczno - budowlanej - najczęściej jest to starosta. W przypadku pozwoleń na budowę obiektów: usytuowanych na terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego, hydrotechnicznych, dróg publicznych krajowych i wojewódzkich, lotnisk cywilnych, usytuowanych na obszarach kolejowych oraz na terenach zamkniętych - wniosek należy złożyć u wojewody (*art. 82 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane*).

Termin wydania decyzji i termin jej ważności

- Jeżeli inwestor spełni określone wymagania, organ administracji architektoniczno - budowlanej wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę nie później niż w ciągu miesiąca, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku (*art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego - Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.*).

W przypadku gdy właściwy organ nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki (*art. 35 ust. 6 ustawy - Prawo budowlane*). Nie dotyczy to pozwolenia na budowę wydawanego dla przedsięwzięcia podlegającego ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 (*art. 35 ust. 6a ustawy - Prawo budowlane*).

Decyzja o pozwoleniu na budowę ważna jest 3 lata - wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata (*art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane*).

Rozpoczęcie

budowy

Roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o [pozwoleniu na budowę](#) (z zastrzeżeniem robót wykonywanych na podstawie [zgłoszenia lub nie wymagających ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia](#)). Decyzja staje się ostateczna po upływie 14 dni od dnia doręczenia jej stronom postępowania, o ile strony nie wniosą w tym terminie odwołania od decyzji.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. W takim przypadku należy wystąpić o wydanie nowej decyzji: o pozwoleniu na budowę lub o pozwoleniu na wznowienie robót.

Do robót budowlanych wykonywanych na podstawie [zgłoszenia](#) można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ ([starosta lub wojewoda](#)) nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie

dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia (*art. 30 ust. 5 ustawy - Prawo budowlane*).

Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia na terenie budowy prac przygotowawczych, takich jak:

- a. wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
- b. wykonanie niwelacji terenu;
- c. zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
- d. wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy (*art. 41 ust. 1-2 ustawy - Prawo budowlane*).

Inwestor ma obowiązek zawiadomić właściwy organ ([powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego](#)) oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem (*art. 41 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane*). Dołącza także:

- e. oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, stanowiącego podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- f. w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa powyżej,
- g. informację zawierającą dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia zamieszczone w ogłoszeniu, które kierownik budowy ma obowiązek umieścić na budowie.

Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (*art. 41 ust. 5 ustawy - Prawo budowlane*).

Zawiadomienie o zakończeniu budowy:

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie wymagane było pozwolenie na budowę, należy złożyć do właściwego organu ([powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego](#)) zawiadomienie o zakończeniu budowy, chyba że wymagane jest [pozwolenie na użytkowanie](#) (*art. 54 ustawy - Prawo budowlane*).

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany dołączyć:

- oryginał dziennika budowy,
- oświadczenie kierownika budowy:

- a. o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b. o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
 - protokoły badań i sprawdzeń;
 - inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
 - potwierdzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, odbioru wykonanych przyłączy.
 - kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku *(nie stosuje się do budynków: podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej; przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata; niemieszkalnych służących gospodarce rolnej; przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok; mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku; wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²) (art. 57 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane).*

W przypadku dokonania podczas wykonywania robót zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, do zawiadomienia należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony *(art. 57 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane)*.

Do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić, jeśli właściwy organ ([powiatowy inspektor nadzoru budowlanego lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego](#)), w terminie 21 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

UWAGI:

Można przystąpić do użytkowania - po zawiadomieniu właściwego organu ([powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego](#)) o zakończeniu budowy, między innymi:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- budynków służących gospodarce rolnej, jak: produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko-składowe,
- innych niewielkich budynków, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie

Pozwolenie na użytkowanie :

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

- na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii [V](#), [IX-XVIII](#), [XX](#), [XXII](#), [XXIV](#), [XXVII-XXX](#), o których mowa w załączniku do ustawy - Prawo budowlane,
- jeśli właściwy organ (powiatowy inspektor nadzoru budowlanego) nałoży taki obowiązek:
 - a. w decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona - w przypadku samowoli budowlanej, gdy spełnione są warunki konieczne do jej zalegalizowania (*art. 49 ust. 5 ustawy - Prawo budowlane*),
 - b. w decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego, jeżeli budowa została zakończona - w przypadku postępowania naprawczego (*art. 51 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane*),
- przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (*art. 55 ustawy - Prawo budowlane*).

Wniosek w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie składa się do właściwego organu ([powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego](#)).

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- oryginał dziennika budowy,
- oświadczenie kierownika budowy:
 - a. o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b. o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- protokoły badań i sprawdzeń;
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
- potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy
- kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku (*nie stosuje się do budynków: podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej; przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata; niemieszkalnych służących gospodarce rolnej; przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok; mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku; wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²) (*art. 57 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane*).*

Inwestor jest również obowiązany dołączyć do wniosku oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony:

- Państwowej Inspekcji Sanitarnej,

- Państwowej Straży Pożarnej

Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie właściwy organ ([powiatowy inspektor nadzoru budowlanego lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego](#)) ma obowiązek przeprowadzić obowiązkową kontrolę budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

Kontrola obejmuje sprawdzenie:

- zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie:
 - a. charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
 - b. wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
 - c. geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych),
 - d. wykonania urządzeń budowlanych,
 - e. zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,
 - f. zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego;
- w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych - wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu;
- uporządkowania terenu budowy (*art. 59a ustawy - Prawo budowlane*).

Wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie do przeprowadzenia kontroli. Właściwy organ ([powiatowy inspektor nadzoru budowlanego lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego](#)) przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania inwestora. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, a inwestor ma obowiązek w niej uczestniczyć w wyznaczonym terminie (*art. 59c ustawy - Prawo budowlane*).

Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor (*art. 59 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane*).