

Adam BARYŁKA –BAR-BUD, Warszawa

Jerzy BARYŁKA – Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, Warszawa

## UWARUNKOWANIA PRAWA BUDOWLANEGO W ZAKRESIE PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH DOTYCZĄCYCH SCHRONÓW I UKRYĆ

### Abstract

The paper contains basic information on the requirements of the Act - Construction Law in the conduct of works related to the name of the objects to be defined protective shelters and hide.

### Streszczenie

W referacie zawarto podstawowe informacje na temat wymagań przepisów ustawy – *Prawo budowlane* w zakresie prowadzenia robót budowlanych związanych z obiektami ochronnymi określanymi nazwą schronów i ukryć.

### 1. WPROWADZENIE

Przedmiotem naszego zainteresowania są uwarunkowania prawne prowadzenia robót budowlanych, związanych ze specyficznymi obiektami budowlanymi określanymi nazwą schronów i ukryć, które są zaliczane do budowli ochronnych, wymienionych ramach budowli (*por. art. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane*). Roboty budowlane są prowadzone:

- w czasie powstawania ww. obiektów budowlanych oraz
- w czasie ich istnienia.

Są one projektowane i budowane w celu zapewnienia ochrony ludności, zapewnienia technicznych możliwości kierowania państwem przez organy rządowe różnych szczebli, a także ochrony dzieł kultury w sytuacjach kryzysowych. Sytuacje te mogą być powodowane klęskami żywiołowymi, skutkami awarii w zakładach przemysłu, głównie chemicznego, terroryzmem oraz działaniami wojennymi.

Można wyróżnić następujące przypadki rozwiązania ww. obiektów:

- mogą to być samodzielne obiekty budowlane usytuowane w określonych warunkach lokalizacyjnych lub
- mogą one stanowić część obiektów budowlanych, które spełniają inną funkcję nie związaną z funkcją budowli ochronnej.

Zbiór istniejących w Polsce budowli ochronnych obejmuje budowle, które powstały w okresie przedwojennym oraz powojennym i jest zróżnicowany zarówno w zakresie:

rozmszczczenia przestrzennego,  
parametrów techniczno-użytkowych

stanu technicznego a także

ewentualnej przydatności tych budowli do spełnienia przez nie funkcji ochronnych.

W referacie zawarto podstawowe informacje na temat wymagań przepisów ustawy – *Prawo budowlane* w zakresie prowadzenia robót budowlanych związanych z obiektami ochronnymi zaliczanymi do schronów i ukryć. Wobec dużej liczby istniejących obiektów budowlanych wymienionego rodzaju, aktualnym problemem staje się utrzymanie istniejącego zasobu ww. obiektów w dobrym stanie technicznym zapewniającym możliwość ich skutecznego użycia w sytuacjach ewentualnego zagrożenia lub w razie potrzeby i możliwości odpowiednie ich przystosowanie do nowych warunków funkcjonowania. Powyższe działania wymagają podejmowania różnych robót budowlanych, w ww. obiektach budowlanych, które powinny być realizowane z poszanowaniem obowiązującego prawa budowlanego. Należy podkreślić, że budowle ochronne dla ludności są obiektami budowlanymi – w stosunku, do których mają zastosowanie przepisy Prawa budowlanego zatem przepisy ww. ustawy nie przewidują jakiejś szczególnej procedury postępowania odnoszącej się do ww. rodzajów obiektów budowlanych.

## 2. KLASYFIKACJA PRAWNA ROBÓT BUDOWLANYCH

Z obiektami budowlanymi są związane roboty budowlane, których dotyczą przepisy ustawy *Prawo budowlane*. Do robót budowlanych nie zalicza się robót konserwacyjnych wykonywanych w obiekcie budowlanym, których celem jest zapewnienie właściwych warunków użytkowania obiektu, ochrona przed nadmiernym zużyciem (*zmniejszenie szybkości zużycia obiektu budowlanego lub jego elementów*) oraz zapewnienie możliwości jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Działania związane z szeroko rozumianymi robotami budowlanymi stanowią duży gospodarczo i ważny społecznie obszar. Dlatego też ustalenie jednolitego, spójnego zakresu pojęć odnoszących się do działalności budowlanej jest potrzebne, pożyteczne i korzystne. Zostało ono dokonane w przepisach ustawy *Prawo budowlane*, która posługuje się szerokim pojęciem robót budowlanych, podzielonych na dwa duże zbiory:

- 1) **roboty budowlane zaliczane do pojęcia budowa** (*budowa nowego obiektu, odbudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektu istniejącego*),



- 2) **roboty budowlane nie zaliczane do pojęcia budowa** (*przebudowa, remont i rozbiórka istniejącego obiektu oraz montaż dotyczący zarówno obiektu nowego jak i istniejącego*).

Wszystkie roboty budowlane, z punktu widzenia celu ich podejmowania, można podzielić na następujące grupy robót dotyczące:

realizacji nowych obiektów budowlanych (*budowa nowego obiektu*);  
przywracania istniejącym obiektom budowlanym pierwotnych cech technicznych i użytkowych (*remont obiektu*),  
dostosowywania istniejących obiektów budowlanych do nowych wymogów technicznych użytkowych (*przebudowa, odbudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektu istniejącego* oraz  
rozbiórki istniejących obiektów budowlanych.

### **3. UWARUNKOWANIA PRAWNE REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH**

#### **3.1. Wymagania prawa budowlanego dotyczące prowadzenie robót budowlanych**

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 prowadzenie niektórych robót budowlanych wymagane jest zgłoszenie (*art. 30 Prawa budowlanego*), a prowadzenie niektórych robót budowlanych nie wymaga uzyskania pozwolenia, ani ich zgłoszenia. Zatem ustawa *Prawo budowlane* przewiduje trzy grupy robót budowlanych z uwagi na prawne wymagania dotyczące ich prowadzenia:

1. roboty budowlane wymagające uzyskania pozwolenia na budowę;
2. roboty budowlane wymagające zgłoszenia zamiaru ich rozpoczęcia,
3. roboty budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę ani zgłoszenia zamiaru ich rozpoczęcia.

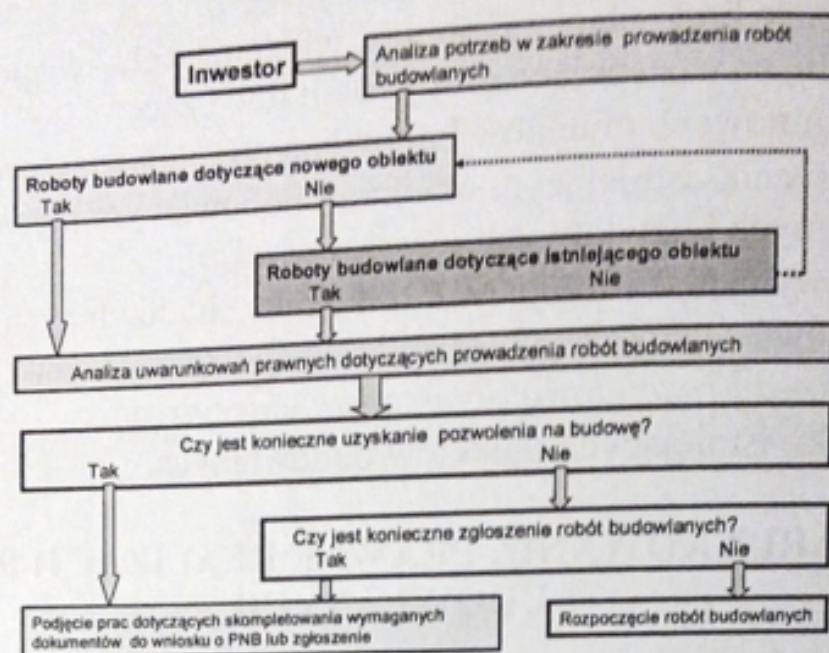
**Wyróżnione roboty budowlane mogą dotyczyć nowych lub istniejących obiektów budowlanych.**

Określenie na podstawie przepisów ustawy *Prawo budowlane* - czy planowana robota budowlana wymaga uzyskania pozwolenia, zgłoszenia czy też nie wymaga ani pozwolenia ani zgłoszenia - nie jest (*zarówno dla inwestora, jak i organów AAB i NB*) zadaniem łatwym. Wynika to między innymi z tego, że w przepisach ustawy - *Prawo budowlane* nie określono wprost list (*zbiorów*) robót budowlanych, których realizacja:

- wymaga uzyskania pozwolenia,
- wymaga zgłoszenia oraz
- nie wymaga ani pozwolenia ani zgłoszenia.



Algorytm postępowania inwestora związanego z analizą uwarunkowań prawnych realizacji planowanych robót budowlanych zawarto na rys. 1.



Rys. 1. Algorytm postępowania inwestora związanego z analizą uwarunkowań prawnych realizacji planowanych robót budowlanych

W przepisach ustawy - *Prawo budowlane* w stosunku do robót budowlanych określono jedynie listy (zbiory):

obiektów budowlanych, których budowa nie wymaga uzyskania pozwolenia (art. 29 ust. 1), a następnie na tym zbiorze określono obiekty, które wymagają zgłoszenia (art. 30 ust. 1 i ust. 1) ;

robót budowlanych (nie zaliczonych do pojęcia budowa – takich jak remont i przebudowa i montaż), których wykonywanie nie wymaga pozwolenia (art. 29 ust. 2), a następnie na tym zbiorze określono roboty budowlane, które wymagają zgłoszenia (art. 30 ust.2) a także obiektów budowlanych (ogrodzenia od strony miejsc publicznych) i robót budowlanych (instalowanie na budynkach oraz urządzeń na obiektach budowlanych), których wykonywanie wymaga zgłoszenia (art. 30 ust.3 i ust. 4)

obiektów budowlanych, których rozbiórka nie wymaga pozwolenia (art. 31 ust. 1) ale wymaga zgłoszenia (art. 31 ust.2).

Oznacza to, że pozwolenia wymaga:

- 1) budowa wszystkich pozostałych obiektów (nie wymienionych na liście zawartej w art. 29 ust.1);
- 2) wykonywanie wszystkich pozostałych robót budowlanych (nie wymienionych na liście zawartej w art. 29 ust. 2).
- 3) rozbiórka obiektów budowlanych, nie wymienionych w art. 31 ust. 1.

Ponieważ zaliczenie roboty budowlanej do określonej grupy robót niesie za sobą skutki prawne dotyczące ich realizacji (w tym ich



*rozpoczęcia i zakończenia*) – ważną sprawą staje się precyzyjne zidentyfikowanie planowanych robót budowlanych.

**Inwestor w celu określenia wymagań prawnych dotyczących planowanych robót budowlanych powinien:**

- 1) określić, czy ma do czynienia z robotami budowlanymi, które ustawa *Prawo budowlane* zalicza do pojęcia budowa (*budowa nowego obiektu a także nadbudowa, rozbudowa i odbudowa obiektu istniejącego*) czy są to roboty nie kwalifikowane jako budowa (*remont, montaż, przebudowa, rozbiórka*) oraz
- 2) w przypadku robót kwalifikowanych jako budowa należy przeanalizować art. 29 ust.1 i ustalić czy wymagają one: pozwolenia na budowę, a w przypadku gdy nie wymagają tego pozwolenia przeanalizować czy wymagają zgłoszenia (*analiza art. 30*),
- 3) w przypadku robót nie kwalifikowanych jako budowa należy przeanalizować art. 29 ust. 2 i ustalić czy wymagają one: pozwolenia na budowę, a w przypadku gdy nie wymagają tego pozwolenia przeanalizować czy wymagają zgłoszenia (*analiza art. 30*).

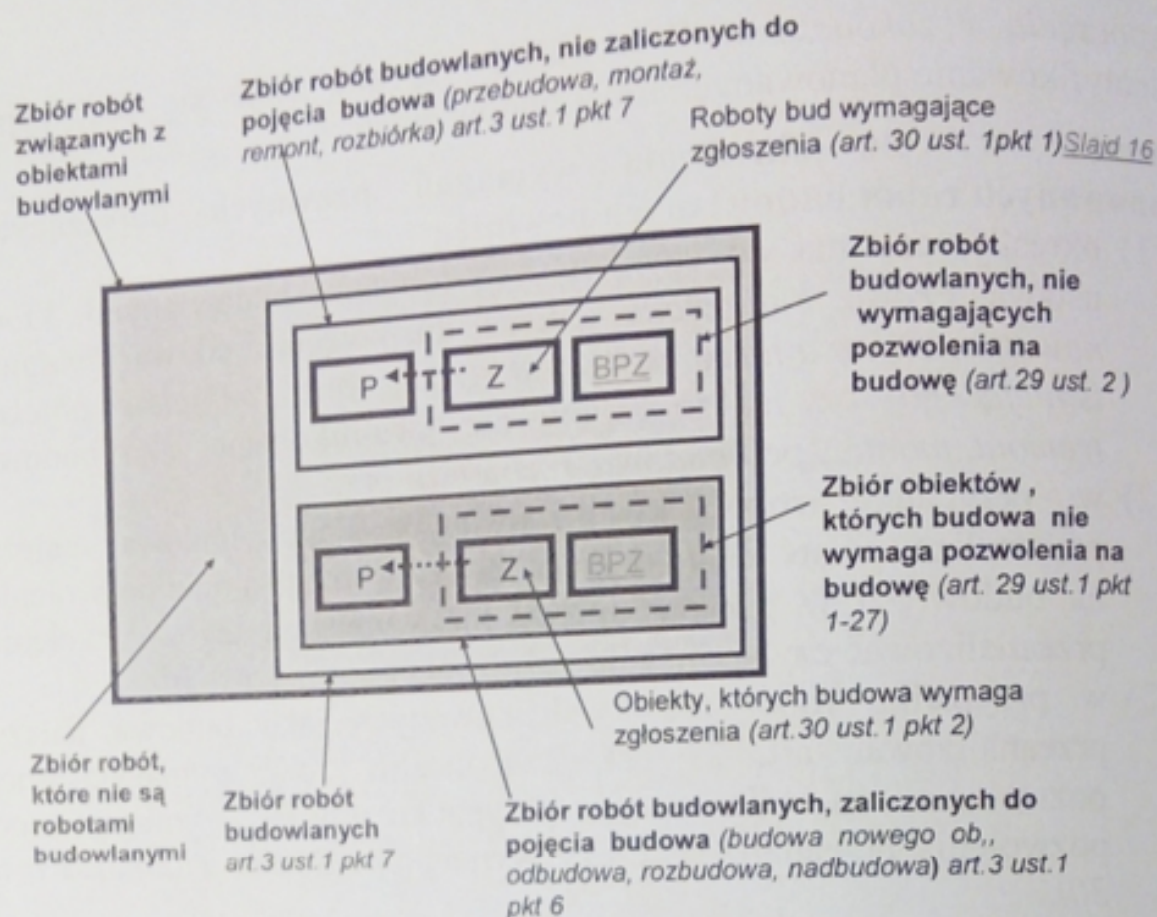
W przypadku jakichkolwiek wątpliwości inwestora, czy planowane roboty budowlane wymagają pozwolenia czy też zgłoszenia – o informacje powinien się on zwrócić do właściwego organu administracji architektoniczno - budowlanej (*tn. do starosty lub wojewody*) lub właściwego organu nadzoru budowlanego (*tn. do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego*)

Schemat ideowy podziału zbioru robót budowlanych (*na roboty budowlane kwalifikowane jako budowa oraz roboty budowlane nie będące budową*) z uwagi na wymagania przepisów Prawa budowlanego dotyczące:

- konieczności uzyskiwania pozwolenia,
- konieczności zgłaszania zamiaru wykonania robót,
- zwolnienia z konieczności uzyskiwania pozwolenia i zgłaszania zamiaru wykonania robót, zawarto na rysunku 2.

Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie oznacza rezygnacji z wszelkiej kontroli administracyjnej. Art. 30 (*zgłoszenie właściwemu organowi robót*) jest integralnie związany z art. 29 i 31 i uzupełnia katalog robót budowlanych, objętych ingerencją administracji. Takie rozwiązanie sprzyja filozofii ustawy, polegającej na ustaleniu szerokiej listy obiektów budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia i zmniejszenia listy robót, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Uregulowania te zaliczyć należy do jednych z ważniejszych w ustawie *Prawo budowlane*.





Rys. 2. Schemat identyfikacji robót budowlanych według przepisów ustawy – *Prawo budowlane*

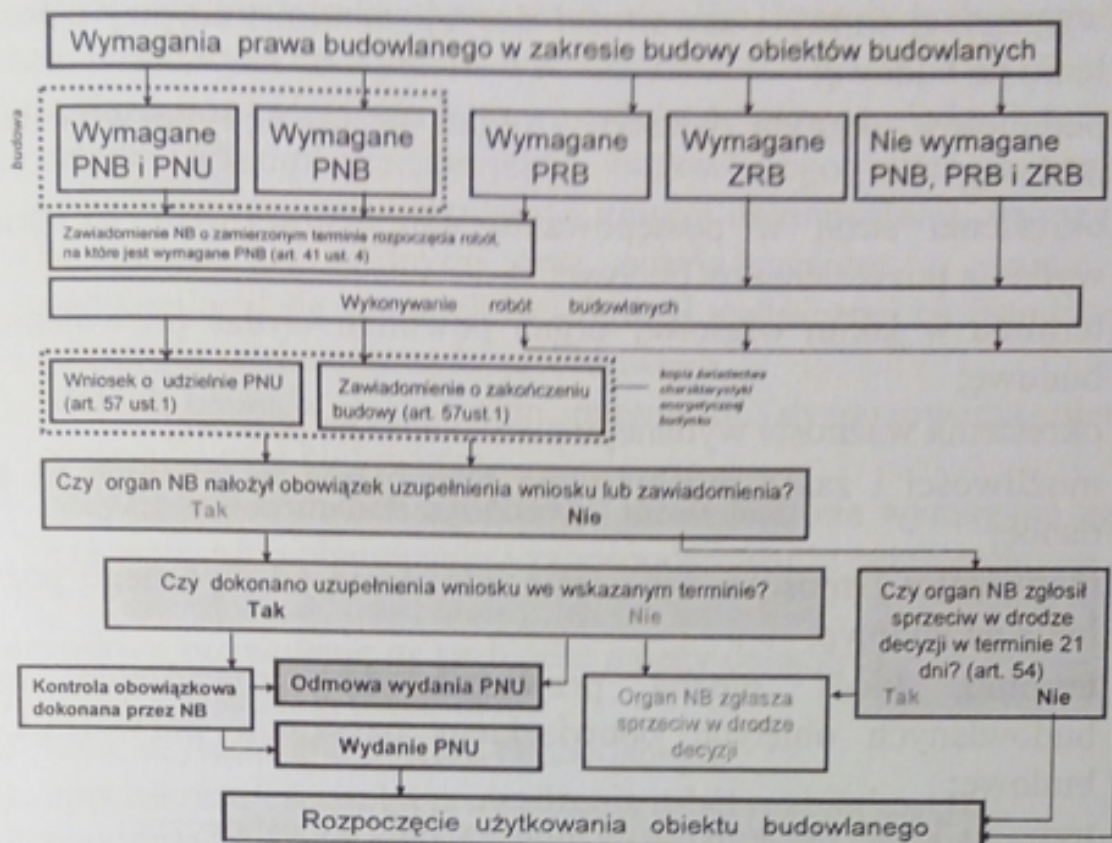
Należy podkreślić, że roboty budowlane wyłączone z ingerencji prawa są nieliczne i dotyczą tylko zasad ich rozpoczynania, prowadzenia i zakończenia. Natomiast organy:

administracji architektoniczno-budowlanej, w uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych, mają prawo nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na ich prowadzenie (*por. art. 30 ust. 7, art. 31 ust. 3*). nadzoru budowlanego są uprawnione do kontroli prowadzenia wszystkich robót budowlanych – niezależnie od tego czy są one realizowane w trybie wymaganego pozwolenia, wymaganego zgłoszenia czy też gdy nie jest wymagane na ich prowadzenie pozwolenie ani zgłoszenie.

Ustawa przewiduje ponadto, w odniesieniu do grupy obiektów budowlanych wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, konieczność wydania tej decyzji, przez organy NB, dopiero po dokonaniu tzw. obowiązkowej kontroli – po zakończeniu budowy obiektów objętych tym obowiązkiem.

Należy zauważyć, że instytucja zgłoszenia umożliwia zmniejszenie listy robót budowlanych, na których realizację jest wymagane pozwolenie i upraszcza w pewnym stopniu proces budowlany.





Rys. 3. Schemat uwarunkowań prawnych dotyczących rozpoczynania, realizacji i zakończenia robót budowlanych - według przepisów ustawy – *Prawo budowlane*

### 3.2. Pozwolenie na budowę

#### 3.2.1. Wymagania formalne dotyczące pozwolenia na budowę (rozbiórkę)

Pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną, wydawaną przez właściwe organy administracji architektoniczno budowlanej (starostę lub wojewodę). Art.28 ust. 3 stanowi, że „Przepisu art. 31 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę”.

Wymagania formalne dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczą:

- przypadków, kiedy zachodzi konieczność uzyskania pozwolenia na budowę;
- organów właściwych do wydania pozwolenia na budowę (rozbiórkę);
- podmiotów, które mogą uzyskać pozwolenia na budowę;
- zawartości wniosku o wydanie pozwolenia na budowę (rozbiórkę);
- wymagań jakie powinien spełniać projekt budowlany;
- czynności musi wykonać właściwy organ aby wydać pozwolenie na budowę (rozbiórkę);
- przypadków, kiedy właściwy organ może odmówić wydania pozwolenia na budowę (rozbiórkę);
- zakresu spraw jakie rozstrzyga właściwy organ w wydanym pozwoleniu na budowę;



wymaganej formy i zawartości decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę;  
podmiotów, którym właściwy organ przekazuje pozwolenia na budowę;  
określenia stron w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę;  
terminu w jakim właściwy organ powinien wydać pozwolenie na budowę;  
określenia ważności wydanego pozwolenia na budowę;  
możliwości i zasad przeniesienia pozwolenia na budowę na inną osobę;  
możliwości i sposobu wniesienia odwołania od wydanego pozwolenia na budowę;  
terminu, kiedy można przystąpić do prowadzenia robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;  
terminu, kiedy pozwolenia na budowę stają się ostateczne;  
możliwości i trybu zaskarżenia wydanego pozwolenia na budowę;  
możliwości i trybu zmiany i wzruszenia ostatecznego pozwolenia na budowę.

Pozwolenie na budowę dotyczy robót budowlanych, które są zakwalifikowane w ustawie – *Prawo budowlane* do pojęcia budowa.

Pozwolenia na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 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*.

### 3.2.2. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę

Minister Infrastruktury określił, w drodze rozporządzenia, wzory: **wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę**. Są one udostępniane na stronach internetowych organów administracji architektoniczno-budowlanej, które są organami właściwymi do wydawania pozwoleń na budowę.

Ww. wzory wniosku i oświadczenia obejmują w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu.

**Wniosek o pozwolenie na budowę składa inwestor do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej**. Jest nim najczęściej starosta, a przypadku niektórych obiektów budowlanych – wojewoda.



W związku z tym inwestor musi określić, który z tych organów jest organem właściwym do wydania ww. decyzji.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć, między innymi:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o wpisie osoby podejmującej się samodzielnej funkcji technicznej na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć:

- 1) zgodę właściciela obiektu,
- 2) szkic usytuowania obiektu budowlanego,
- 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych,
- 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 5) pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, a także inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi,
- 6) w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu.

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 dla całego zamierzenia budowlanego.

### **3.2.3. Komu może być wydane pozwolenie na budowę?**

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- 1) 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,
- 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

### **Warunki ogólne dotyczące wydania pozwolenia na budowę**

- 1) Nie wydaje się pozwolenia na budowę w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych, zanim decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.



- 2) 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.
- 3) Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu dla całego zamierzenia budowlanego.
- 4) Pozwolenie na budowę (*lub rozbiórkę*) obiektu budowlanego może być wydane po uprzednim:
  - przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wymaganego przepisami o ochronie środowiska, uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów.

#### **3.2.4. Postępowanie organu administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem pozwolenia na budowę**

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zaświadczenia potwierdzającego możliwość realizacji samodzielnej funkcji technicznej przez projektanta,
- 4) wykonanie obowiązku sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego i legitymującą się aktualnym zaświadczeniem potwierdzającym możliwość realizacji samodzielnej funkcji technicznej.

W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie zawartości wniosku inwestora dotyczącego wydania pozwolenia na budowę - właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych



nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W razie spełnienia wymagań dotyczących zawartości wniosku inwestora - właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Właściwy organ wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki.

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. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

Ww. przepisu nie stosuje się do pozwolenia na budowę wydawanego dla przedsięwzięcia podlegającego ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.

Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzję o pozwoleniu na budowę wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji.

W przypadku uznania skargi za słuszną w całości lub w części kaucja podlega zwrotowi, natomiast w przypadku oddalenia skargi kaucję przeznacza się na zaspokojenie roszczeń inwestora.

### **3.2.5. Zawartość pozwolenia na budowę**

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 - dla całego zamierzenia budowlanego.

Minister Infrastruktury określił, w drodze rozporządzenia, wzór decyzji o pozwoleniu na budowę, który obejmuje w szczególności



określenie organu wydającego decyzję, dane osobowe lub nazwę inwestora i innych stron postępowania oraz inne informacje niezbędne inwestorowi do legalnego wykonywania robót budowlanych.

W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w razie potrzeby określa wymagania zawarte w art. 36 ww. ustawy.

Właściwy organ AAB:

prowadzi rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przechowuje zatwierdzone projekty budowlane, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego;

decyzję o pozwoleniu na budowę przesyła niezwłocznie organom wymienionym w art. 38;

informacje o wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę podaje do publicznej wiadomości oraz dane o tych decyzjach zamieszcza w publicznie dostępnych wykazach – zgodnie z przepisami ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Zgodnie z art. 33 ust. 5 projekt budowlany i inne dokumenty, o których mowa w ust. 2-4, zawierające informacje niejawne mogą być za zgodą właściwego organu przechowywane przez inwestora.

### **3.2.6. Ważność pozwolenia na budowę**

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.

Rozpoczęcie albo wznowienie budowy, w przypadkach określonych w ust. 1, art. 36a ust. 2 albo w razie stwierdzenia nieważności bądź uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę, może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28, albo decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.

### **3.2.7. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę**

Organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę (*lub decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót*) jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.



Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę lub o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

### **3.2.8. Kiedy po zakończeniu wykonywania robót budowlanych wykonanych na podstawie pozwolenia inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego?**

Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

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

- 1) Na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii wymienionych w art. 55 pkt 1, zawartych w załączniku do ustawy. Wówczas organ AAB w decyzji o pozwoleniu na budowę nakłada obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- 2) Zachodzą okoliczności (*o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4*) dotyczące wszczęcia przez organy nadzoru budowlanego tzw. postępowania naprawczego w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z prowadzeniem robót budowlanych.
- 3) Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy: Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Państwowej Straży Pożarnej - o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć dokumenty określone w art. 57 ww. ustawy.

W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis.

Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o wydanie pozwolenia na użytkowanie, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze



strony ww. organów. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli obowiązkowej, - w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę. Zakres obowiązkowej kontroli określono w art. 59a ust. 2.

### 3.3. Wymagania formalne dotyczące zgłoszenia robót budowlanych

Zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych inwestora jest zobowiązany dokonać do właściwego organu administracji architektoniczno budowlanej (*starostę lub wojewodę*) przed zamierzonym terminem przystąpienia do ich wykonywania. W zgłoszeniu należy określić:

rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych,  
termin ich rozpoczęcia.

Do zgłoszenia należy dołączyć:

oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

w zależności od potrzeb (*na żądanie organu*) odpowiednie szkice lub rysunki (*na których wykonanie osoba nie musi posiadać uprawnień*), pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia, właściwy organ w drodze postanowienia nakłada obowiązek uzupełnienia w określonym terminie brakujących dokumentów, a w przypadku ich nie uzupełnienia - wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

Do zgłoszenia budowy niektórych obiektów budowlanych jest konieczne dodatkowo przedstawienie projektu zagospodarowania działki lub terenu, wykonanego przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane (*art. 30 ust. 3 i ust. 4*).

Zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych, natomiast do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Właściwy organ wnosi sprzeciw (*art. 30 ust. 6*), jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,
- 2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych, objętych zgłoszeniem, narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy,
- 3) zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego (*niepołączonego trwale z gruntem i przewidzianego do rozbiórki lub*



*przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu lub gdy taki obiekt może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska) w miejscu, w którym taki obiekt istnieje.*

Właściwy organ może nałożyć, w ww. drodze decyzji obowiązek (art. 30 ust. 7) uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych, objętych obowiązkiem zgłoszenia jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
- 4) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Po zakończeniu wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia inwestor nie ma obowiązku zawiadamiania organu nadzoru budowlanego i może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego.

#### 4. PODSUMOWANIE

- 1) Zaliczenie roboty budowlanej do określonej grupy robót niesie za sobą skutki prawne dotyczące ich realizacji (w tym ich rozpoczęcia i zakończenia) – stąd ważną sprawą staje się precyzyjne zidentyfikowanie przez inwestora planowanych robót budowlanych.
- 2) Roboty wymagające uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę stanowią zobowiązanie do inwestora w sprawie przygotowania wniosku dotyczącego wydania ww. decyzji i wystąpienia do odpowiedniego organu AAB, prowadzenia robót budowlanych i ich zakończenia - zgodnie z przepisami ustawy.
- 3) Roboty budowlane nie wymagające pozwolenia ale wymagające zgłoszenia stanowią zobowiązanie do inwestora w sprawie przygotowania zgłoszenia w sprawie zamiaru wykonania określonych robót budowlanych, złożenia go do właściwego organu AAB i rozpoczęcia robót budowlanych w ustawowym terminie.
- 4) Realizacja prowadzenia robót budowlanych, zgodnie z wymaganiami ustawy – *Prawo budowlane*, jest kontrolowana przez organy nadzoru budowlanego.
- 5) Inwestor realizujący roboty budowlane niezgodnie z wymaganiami prawa budowlanego podlega określonym sankcjom karnym.



### Literatura

- [1] Barylka J., Barylka A.: *Uwarunkowania prawne prowadzenia robót budowlanych i użytkowania obiektów budowlanych*. Referat na Warsztatach Inżynierów Budownictwa, na temat: „Problemy przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych”, Oddział Warszawski Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, Puławy, 19-21.10.2009 r.
- [2] Barylka J., Barylka A.: *Kontrole dokonywane przez organy nadzoru budowlanego w procesie budowlanym*. Referat na Warsztatach Inżynierów Budownictwa, na temat: „Problemy przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych”, Oddział Warszawski Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, Puławy, 19-22.10.2010 r.
- [3] Bąk G., Szcześniak Z.: *Schrony OC w budynkach użyteczności publicznej*. Referat problemowy na konferencji w Krynicy, 2003 r.
- [4] Dziwiński R., Ziemiński P.: *Prawo budowlane. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, 2006, wyd. II.
- [5] Stanowiska i wyjaśnienia GINB do przepisów ustawy Prawo budowlane – strona internetowa GUNB ([www.gunb@gov.pl](http://www.gunb@gov.pl)).
- [6] Ustawa z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane (tekst ujednolicony przez GUNB)*.
- [7] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. z 2004 r., Nr 198, poz. 2043).
- [8] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 oraz z 2008 r., Nr 204, poz. 1239).
- [9] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (Dz. U. Nr 132, poz. 1231).
- [10] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.).
- [11] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1130).
- [12] Szcześniak Z.: *Schrony przeznaczone do ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego*. Referat na XVII Krajowej Konferencji Naukowo – Technicznej na temat: „Ekologiczne i energooszczędne budownictwo oraz mieszkalnictwo wojskowe”, Zakopane, 3-5.09.2003 r.