

DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ
(według ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane)

1. Pozwolenie na budowę (art. 3 pkt 12 i art. 28 UPB)

1.1 Przez pozwolenie na budowę rozumieć należy decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.

1.2 Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy prawo budowlane.

1.3 Art. 29-31 ustawy prawo budowlane określają rodzaje budowy, która nie wymaga pozwolenia na budowę.

1.4 Pozwolenie na budowę określa obowiązki i prawa inwestora w stosunku do konkretnej nieruchomości, na której ma zostać wzniesiony obiekt budowlany.

2. Organy właściwe do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ust. 1a UPB)

2.1 Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej. Zasadą jest, że organem administracji architektoniczno–budowlanej I-szej instancji jest starosta.

3. Strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 2,3 i 4 UPB)

3.1 Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

3.2 Co do zasady, od udziału w postępowaniu w przedmiocie decyzji o pozwoleniu na budowę, zostały wyłączone organizacje społeczne.

3.3 Wyjątkiem jest dopuszczenie przez ustawodawcę udziału organizacji ekologicznej, o jakiej mowa w art. 44 u.u.i.ś., w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę (art. 32 UPB)

4.1 Pozwolenie na budowę 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.

4.2 Inwestor załącza do wniosku o pozwolenie na budowę:

- a. cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnym,
- b. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- c. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli jej wydanie jest wymagane,
- d. decyzję o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu, jeżeli jest wymagana,

4.3 Pozwolenia na budowę nie wydaje się w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych bez uprzedniego uzyskania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę.

5. Decyzja o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 UPB)

5.1 Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- a. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
- b. zgodność projektu budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- c. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, tym techniczno-budowlanymi,
- d. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, oraz zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

5.2 W razie stwierdzenia określonych wyżej naruszeń (art. 35 ust. 1 UPB), organ administracji architektoniczno-budowlanej 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.

5.3 W razie spełnienia opisanych wyżej wymagań (określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4), organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

5.4 Organ administracji architektoniczno-budowlanej 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.

6. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę

6.1 Odwołanie od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę wnosi się do organu odwoławczego za pośrednictwem organu I instancji, który wydał decyzję.

6.2 Odwołanie od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę wnosi się w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

7. Skarga do sądu administracyjnego (art. 35a UPB)

7.1 Skargę wnosi się do sądu administracyjnego w ciągu 30 dni od dnia doręczenia decyzji organu odwoławczego za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi.

7.2 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.