

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy po złożeniu wniosku o zmianę pozwolenia na budowę inwestor może kontynuować prace budowlane?

Z art. 16 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz. 1071, z późn. zm.) wynika ogólna zasada trwałości decyzji administracyjnej. W związku z tym, wydana decyzja obowiązuje dotąd, dopóki nie zostanie uchylona lub zmieniona przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym. Tym samym w przypadku złożenia wniosku o zmianę decyzji o pozwoleniu na

budowę, inwestor może kontynuować prace budowlane wg pierwotnego projektu budowlanego zatwierdzonego ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę do czasu, gdy decyzja o zmianie pozwolenia na budowę stanie się ostateczna. Z chwilą uzyskania ostatecznej decyzji o zmianie pozwolenia na budowę inwestor może prowadzić roboty budowlane w sposób uwzględniający zmiany w projekcie budowlanym.

Kwestionowanie kategorii obiektu budowlanego przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

Organ nadzoru budowlanego, co do zasady, wydaje pozwolenie na użytkowanie lub przyjmuje zawiadomienie o zakończeniu budowy na ten rodzaj i kategorię obiektu, które były określone w decyzji o pozwoleniu na budowę. Badając dołączone do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie dokumenty, ma obowiązek reagować na wszelkie nieprawidłowości. Jeżeli stwierdzi, że w decyzji o pozwoleniu na budowę ka-

tegoria obiektu nie została oznaczona, może dokonać własnej kwalifikacji i przypisać wybudowanemu obiektowi kategorię na podstawie konkretnego stanu faktycznego. Natomiast w przypadku błędnego, w ocenie organu nadzoru budowlanego, oznaczenia kategorii obiektu w decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzja ta jest wiążąca, dopóki nie zostanie zmieniona bądź wyeliminowana z obrotu przez jej uchylenie albo stwierdzenie nieważności.

Czy trwająca dłużej niż 3 lata przerwa w robotach budowlanych spowodowana wydaniem postanowienia o wstrzymaniu wykonania decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o jej unieważnieniu, które następnie zostały ostatecznie uchylone, stanowi przesłankę do stwierdzenia wygaśnięcia pozwolenia?

Przesłanki do stwierdzenia wygaśnięcia pozwolenia na budowę określa art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z nim decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli inwestor przed upływem 3 lat nie rozpocznie budowy, bądź po przystąpieniu do robót budowlanych przerwie je na okres co najmniej 3 lat. Termin 3 lat ma charakter materialnoprawny, co oznacza, że po jego upływie inwestor traci podstawę do rozpoczęcia lub kontynuowania robót budowlanych. Przy tym, co do zasady, nie ma znaczenia, czy zaniechanie kontynuowania robót budowlanych jest następstwem okoliczności zawinionych czy niezawinionych przez inwestora. Wyjątek od tej zasady stanowi nakaz wstrzymania robót budowlanych lub wstrzymania wykonania pozwolenia na budowę wydany przez właściwy organ bądź sąd.

Nakaz ten przerywa bieg trzyletniego okresu „niewykonywania” robót, sankcjonowanego wygaśnięciem uprawnień wynikających z uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę (wyrok NSA z 10 czerwca 2006 r. sygn. akt: OSK 1269/04, wyrok WSA w Białymstoku z 4 marca 2010 r., sygn. akt: II SA/Bk 3/10). Kontynuowanie przez inwestora w takich warunkach robót budowlanych nosiłoby bowiem cechy działania bezprawnego. Okresu od daty wydania ostatecznego postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych do daty wydania przez sąd administracyjny ostatecznego wyroku uchylającego postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych i decyzji unieważniającej pozwolenie na budowę w danej sprawie, nie wlicza się do biegu trzyletniego terminu, wynikającego z art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

Na jakiej podstawie organ może odmówić wydania pozwolenia na budowę?

Podstawę prawną do odmowy wydania pozwolenia na budowę stanowi art. 35 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*. Przepis ten wskazuje, że w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w art. 35 ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. W przypadku spełnienia wymagań określonych w art. 35

ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4 ww. ustawy). Ponadto właściwy organ wydaje również 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 (art. 35 ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane*).

Czy należy prowadzić książkę obiektu budowlanego dla sieci kanalizacyjnej?

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego (art. 64 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*). Książka jest przeznaczona do wpisywania informacji dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego obiektu, remontów, dokonanej przebudowy itp. w całym okresie użytkowania obiektu.

Obiektami budowlanymi w rozumieniu przepisów *ustawy – Prawo budowlane* są m.in. budowle, w tym sieci uzbrojenia terenu (art. 3 pkt 3 *ustawy*) oraz obiekty liniowe, takie jak np. wodociągi i kanały (art. 3 pkt 3a *ustawy*). Zatem obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego,

o którym mowa w art. 64 ust. 1, dotyczy również sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Wzór książki obiektu budowlanego oraz sposób jej prowadzenia określa *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (DzU. nr 120, poz. 1134)*. Zgodnie z § 2 wymienionego rozporządzenia, książka obiektu budowlanego powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania. Oznacza to, że dla obiektu budowlanego powinna być prowadzona jedna książka obiektu. Niespełnienie obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego jest wykroczeniem zagrożonym karą grzywny (art. 93 pkt 9 *ustawy – Prawo budowlane*).

Budowa obiektów małej architektury na placu zabaw w miejscu publicznym wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej

W rozumieniu *ustawy – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) place zabaw jako całość nie są obiektami budowlanymi, natomiast przepisom tej ustawy podlegają obiekty budowlane lub urządzenia budowlane znajdujące się na placach zabaw. Są to najczęściej obiekty małej architektury, do których można zaliczyć np. piaskownice, huśtawki, drabinki (art. 3 pkt 4 lit. c *ustawy*).

Zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 28 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z wyjątkiem robót zwolnionych z tego obowiązku na mocy art. 29-31 *ustawy*. Przepisy te zawierają zamknięty katalog budów i robót budowlanych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (wymagają zgłoszenia bądź są zwolnione z obu tych obowiązków). **Stosownie do art. 29 ust. 1 pkt 22 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 *ustawy budowa obiektów małej architektury nie wymaga ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia. Wyjątkiem jest budowa takich obiektów w miejscach***

publicznych, gdyż wtedy wymaga ona zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej (staroście).

W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia powinno zostać dołączone oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami (art. 30 ust. 2 *ustawy*). Częścią zgłoszenia powinien być również projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane (art. 30 ust. 4).

Budowa obiektów małej architektury na zgłoszenie czy też bez zgłoszenia (poza miejscami publicznymi) nie wymaga ustanowienia kierownika budowy (art. 42 ust. 3 w zw. z art. 42 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*) ani sporządzenia projektu budowlanego (art. 33 ust. 2 pkt 1 *ustawy*).