

# Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

## Czy do projektu budowlanego zawsze trzeba dołączać oświadczenie o dostępie działki do drogi publicznej?

*Ustawa – Prawo budowlane* stanowi, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. b, że do projektu budowlanego należy, stosownie do potrzeb, dołączyć m.in. oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych. Przepis ten ma na celu przeciwdziałanie sytuacji, w której obiekt budowlany będzie wznoszony na terenach do tego nieprzystosowanych. Tak więc oświadczenie takie nie jest wymagane, jeżeli zamierzona inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej.

Ustawodawca na gruncie *ustawy – Prawo budowlane* nie definiuje pojęcia dostępu do drogi publicznej. Natomiast,

w myśl art. 2 pkt 14 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), dostęp do drogi publicznej został określony jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Skutkiem braku możliwości zapewnienia dostępu (bezpośredniego lub pośredniego) do drogi publicznej (gdy brakuje oświadczenia właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną) jest wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę.

## Czy można uzyskać odrębną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego bez przedstawienia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane?

Projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 34 ust. 4 *ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*, Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). W myśl art. 34 ust. 5 ustawy, inwestor spełniający warunki do uzyskania pozwolenia na budowę może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja ta jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok. Zatem wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego możliwe jest wyłącznie w przypadku spełnienia przez inwestora warunków

niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć dokumenty, których wykaz został zawarty w art. 33 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*, m.in. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 33 ust. 2 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*). W przypadku, gdy nie zostały spełnione warunki wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę, w tym m.in. nie zostało przedstawione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, organ nie może wydać odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego.

## Czy do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych należy dołączyć oświadczenie kierownika robót?

W myśl art. 41 ust. 4 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, inwestor do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, jest obowiązany dołączyć pisemne oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego potwierdzające wpis na listę właściwej izby (art. 12 ust. 7 *ww. ustawy*). Wynika stąd, że oświadczenie

obowiązany jest złożyć nie tylko kierownik budowy, ale również kierownik robót budowlanych, jeżeli został ustanowiony. Ponadto kierownik robót budowlanych, tak jak kierownik budowy, powinien legitymować się odpowiednim zaświadczeniem wydanym przez właściwą izbę samorządu zawodowego. Jeżeli roboty budowlane, dla których zostanie ustanowiony kierownik robót, będą rozpoczęte w trakcie trwania danej budowy, oświadczenie kierownika należy złożyć organowi nadzoru budowlanego na 7 dni przed rozpoczęciem podległych mu robót, nie zaś przed rozpoczęciem całej budowy.

## Czy do projektu zamiennego należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy?

Projekt budowlany zamienny, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)* jest sporządzany w przypadku dokonania przez inwestora istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego. Wydanie przez organ nadzoru budowlanego decyzji obligującej inwestora do sporządzenia takiego projektu wiąże się automatycznie z uchyleniem przez

organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 36a ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*). Natomiast uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę oznacza, że zostaje wszczęte postępowanie naprawcze, prowadzone przez organ nadzoru budowlanego. W takim postępowaniu inwestor nie ma obowiązku załączenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

## Jakich obowiązków należy dopełnić w przypadku dokonania nieistotnych odstępstw od projektu budowlanego?

W przypadku zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę nie jest wymagane uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Natomiast do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie 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 zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został on ustanowiony (art. 57 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

## Jakie skutki pociąga za sobą niedołączenie do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania decyzji o warunkach zabudowy?

Do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania wymagane jest dołączenie m.in. zaświadczenia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do zgłoszenia należy dołączyć ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Prawo bu-

dowlane nie przewiduje wyjątku od powyższego obowiązku (art. 71 ust. 2 pkt 4 *ustawy – Prawo budowlane*). W przypadku niespełnienia tego warunku, właściwy organ wydaje postanowienie, w którym nakłada na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia w określonym terminie brakujących dokumentów. Jeśli zgłaszający nie dopełni tego wymogu postanowienia, organ wnosi sprzeciw w drodze decyzji (art. 71 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*).

## Zmiany w prawie

W Dzienniku Ustaw z 3 września 2013 r. opublikowane zostało *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 7 sierpnia 2013 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. poz. 1013)*. Rozporządzenie wprowadza zmiany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. nr 120, poz. 1127 z późn. zm.), poprzez określenie nowego wzoru wniosku o pozwolenie na budowę oraz wzoru wniosku o pozwolenie na rozbiórkę. Rozporządzenie weszło w życie 4 września 2013 r.

W Dzienniku Ustaw z 5 września 2013 r. opublikowane zostało *Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 4 września 2013 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu od kwietnia do lipca 2013 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz.U. poz. 1029)*. Rozporządzenie weszło w życie 6 września 2013 r.

W Dzienniku Ustaw z 24 września 2013 r. opublikowane zostało *Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 10 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. poz. 1129)*.