



WAZ.B2. 6740.335.2022.CM-7
Numer kancelaryjny: 16184/2022

Wrocław, dnia. 20.01.2023r.

DECYZJA NR 126 /2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zmianami), a także na podstawie art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2022, poz. 2000 ze zmianami), oraz art.123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2022r., Poz. 1526 ze zmianami),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.06.2022r., (L. Dz. 16184/2022), uzupełnionego w dniu 06.07.2022r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Triada - Dom Wachowiak Śliwiak Spółka Jawna.

z siedzibą przy ul. Obornickiej 19 w Trzebnicy
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, oraz zespołu 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w zabudowie szeregowej (18 budynków jednolokalowych i 9 budynków dwulokalowych) oraz jednego budynku wolnostojącego dwulokalowego z wyłączeniem przyłączy oraz zjazdu z drogi publicznej przy ul. Opolskiej 128/Turawskiej we Wrocławiu (dz. nr 59/9, 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23, 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 59/39, 59/40, 59/41, 59/42, 59/43, 59/44, AR 1, obręb Księżę Wielkie)

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy,)

z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane,

1. Należy przestrzegać ustaleń i opinii zawartych w projekcie budowlanym, załączonych uzgodnieniach, a także w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych oraz dotyczących realizacji robót budowlanych określonych w art. 41 i 42 Prawa budowlanego,
2. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, przestrzegając obowiązujących przepisów dotyczących realizacji robót,
 - obszar prac budowlanych należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych,

- nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a) i § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138, poz. 1554);
- zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczanie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
- po zakończeniu inwestycji należy uporządkować teren i otoczenie,

UZASADNIENIE

W dniu 23.06.2022r. inwestor wystąpił do tutejszego Wydziału z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie:

- 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym,
 - 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w zabudowie szeregowej (z czego 18 budynków jest jednolokalowych a 9 budynków jest dwulokalowych),
 - 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego,
- z wyłączeniem przyłączy oraz zjazdu z drogi publicznej przy **ul. Opolskiej 128/Turawskiej we Wrocławiu** (dz. nr 59/9, 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23, 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 59/39, 59/40, 59/41, 59/42, 59/43, 59/44, AR 1, obręb Księżę Wielkie).

Na podstawie art. 64 § 2 Kpa, pismem z dnia 05.07.2022r., wezwano inwestora do usunięcia braków formalno – prawnych wniosku. Uzupełnienie złożone w dniu 13.07.2022r. usunęło wskazane w w/w wezwaniu braki.

Na podstawie obszaru oddziaływania inwestycji sporządzonej przez projektanta i zamieszczonej w projekcie, organ ustalił strony postępowania. Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 Kpa zawiadomieniem z dnia 22.07.2022r., strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa. W toku postępowania brały czynny udział w toczącym się postępowaniu i zapoznawały się z aktami sprawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) (uchylona),
 - b) (uchylona),
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) (uchylona);

3a) dołączenie:

- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

- a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

- a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, 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 wyniku sprawdzenia wymagań art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, prowadzący postępowanie organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził nieprawidłowości i działając zgodnie z art. 35 ust. 3 ww. ustawy, postanowieniem Nr 2486/2022 z dnia 19.08.2022r. nałożył na inwestora obowiązek ich usunięcia w określonym terminie. W dniu 27.10.2022r. inwestor wystąpił z wnioskiem o zmianę terminu uzupełnienia. Postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 3279/2022 z dnia 14.11.2022r., organ administracji architektoniczno-budowlanej zmienił termin uzupełnienia nieprawidłowości występujących w projekcie budowlanym. W dniu 27.12.2022r. inwestor złożył uzupełniony projekt.

W dniu 30.12.2022r. zawiadomiono strony toczącego się postępowania administracyjnego o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie.

W dniu 16.01.2023r. do tutejszego Wydziału za pośrednictwem poczty e-maila wpłynęło pismo Pana Tomasza Nowosada. Organ administracji architektoniczno-budowlanej poinformował stronę że pismo złożone drogą mailową zgodnie z przepisami prawa nie stanowi wniosku w rozumieniu przepisów ustawy Kpa.

Analiza całości akt wykazała co następuje:

Wniosek został złożony prawidłowo i zawiera wymagane przepisami prawa dokumenty niezbędne do wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie. Po analizie projektu organ, działając zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził kompletność projektu i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. Inwestor dołączył odpowiednie dokumenty wynikające z art. 33 ustawy Prawo budowlane jako niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Teren na którym zlokalizowana jest projektowana inwestycja objęty jest UCHWAŁĄ NR LII/1316/13 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księży Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część południowa. Teren na którym znajduje się projektowana inwestycja oznaczony jest symbolem 2MN/2 oraz 9MW-U/2. Dla terenu 2MN/2 w § 19 w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono następujące przeznaczenia terenu: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 3) usługi 1, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1, 2; 4) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3; 5) obiekty opieki nad dzieckiem; 6) place zabaw; 7) infrastruktura drogowa; 8) obiekty infrastruktury technicznej.

Dla terenu 9MW-U/2 w § 26 w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono następujące przeznaczenia terenu: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 3) usługi

1; 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B; 5) rozrywka; 6) obiekty hotelowe; 7) edukacja; 8) obiekty opieki nad dzieckiem; 9) obiekty kształcenia dodatkowego; 10) produkcja drobna; 11) mieszkania towarzyszące; 12) zbieranie odpadów, z zastrzeżeniem ust. 2; 13) infrastruktura drogowa; 14) obiekty infrastruktury technicznej. Przedmiotowa inwestycja spełniona wymogi planu w zakresie przeznaczenia terenu.

Na terenie 9MW-U/2 zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny. Projektowany budynek wielorodzinny będzie miał 4 kondygnacje oraz dach płaski co jest zgodne z § 26 ust. 3 pkt 4b obowiązującego mpzp. Wysokość projektowanego budynku wynosić będzie 15,95 co jest zgodne z § 26 ust 3 pkt 3 obowiązującego mpzp. W budynku zaprojektowano 28 mieszkań, oraz garaż na 20 miejsc postojowych. Dodatkowo na terenie zaprojektowano 14 stanowisk postojowych. Łącznie dla budynku wielorodzinnego zaprojektowano 34 miejsca postojowe co jest zgodne z § 14 ust 2 pkt 1b obowiązującego mpzp. Powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 9MW-U/2 wynosi 918,527 m² co stanowi 40,62% i jest zgodne z § 26 ust 3 pkt 17 obowiązującego mpzp. Udział pow. zabudowy w powierzchni działki budowlanej wynosi 548,98 m² co stanowi 24,28% i jest zgodne z § 26 ust 3 pkt 14 obowiązującego mpzp. Intensywność zabudowy dla terenu 9MW-U/2 wynosi 1,57 co spełnia wymogi § 26 ust 3 pkt 15 obowiązującego mpzp.

Na terenie 2MN/2 zaprojektowano zespół 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w zabudowie szeregowej (18 budynków jednolokalowych i 9 budynków dwulokalowych) oraz jeden budynek jednorodzinny wolnostojący dwulokalowy. Każdy z budynków zrealizowano na wydzielonej działce budowlanej co spełnia § 5 pkt 12 obowiązującego mpzp. Projektowane budynki te będą budynkami dwukondygnacyjnymi z dachem płaskim. Wysokość budynków jednorodzinnych wynosić będzie od 6,57 m do 6,72 m co jest zgodne z § 19 ust 3 pkt 7 obowiązującego mpzp. Dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego zaprojektowano 4 miejsca postojowe (2 w garażu oraz dwa na terenie), natomiast dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zaprojektowano 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie co jest zgodne z § 14 ust 2 pkt 1a w/w obowiązującego mpzp. W zespole budynków mieszkalnych jednorodzinnych powstanie 38 lokali mieszkalnych. Powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 2MN/2 na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 35% co jest zgodne z § 19 ust 3 pkt 14 a obowiązującego mpzp. Udział pow. zabudowy w powierzchni działki budowlanej na poszczególnych działkach wynosi od 21% do 50% co jest zgodne z § 19 ust 3 pkt 10 obowiązującego mpzp. Intensywność zabudowy dla terenu 2MN/2 wynosi na poszczególnych działkach od 0,39 do 0,93 co spełnia wymogi § 19 ust 3 pkt 11 i 12 obowiązującego mpzp.

Projektowana inwestycja spełnia również wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w/w *rozporządzenia* minimalna odległość dla sytuowania budynków ze ścianą z otworami okiennymi względem granicy działki wynosi 4m., a w przypadku ściany bez otworów okiennych wynosi 3m. Projektowane budynki spełniają wymóg w/w przepisu.

Dokonując dalszej oceny projektu należy stwierdzić że planowana inwestycja nie będzie wpływała negatywnie na zapewnienie naturalnego oświetlenia w pomieszczeniach znajdujących się w istniejących sąsiednich budynkach, oraz na siebie wzajemnie. Analiza projektu budowlanego wykazała, że planowane sytuowanie budynków respektuje przepisy dotyczące zapewnienia nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w projektowanych budynkach przez co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 7:00-17:00 (zgodnie z § 60 rozporządzenia), oraz w budynkach sąsiednich. Projektowana inwestycja spełnia również wymogi § 13 w/w rozporządzenia. Analiza nasłonecznienia oraz przesłaniania znajduje się na stronie 19 projektu zagospodarowania terenu oraz na rys. PZT – 03, PZT – 05.

Projekt zagospodarowania terenu został sporządzony na kopii aktualnej mapy do celów projektowych.

Po analizie projektu budowlanego organ, działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. Inwestor dołączył odpowiednie dokumenty wynikające z art. 33 ustawy Prawo budowlane jako niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Do projektu dołączono:

- decyzję Nr 1004/2022 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.05.2022r. na prowadzenie badań archeologicznych,
- opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa z dnia 04.05.2022r w sprawie ochrony zieleni,
- decyzję Wydziału Środowiska i Rolnictwa z dnia 30.03.2022r. w sprawie wyłączenia z produkcji rolnej użytków rolnych w klasie RIIIa i PsIII, Lzr-Ps, o pow. 0,7348 ha położonych na działce 59/1, AR 1, obręb Księż Wielkie (aktualnie działki nr 59/9, 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23, 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 59/39, 59/40, 59/41, 59/42, 59/43, 59/44, AR 1, obręb Księż Wielkie)
- opinię geotechniczną dotyczącą geotechnicznych warunków posadowienia budynku wielorodzinnego i osiedla domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Turawskiej sporządzoną przez mgr Andrzeja Petri,
- uzgodnienie ZDIUM z dnia 29.09.2022r. w sprawie obsługi komunikacyjnej dla planowanej inwestycji,

Projekt został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt zawiera oświadczenia projektanta, o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz zasadami wiedzy technicznej. W związku z ww. okolicznościami należało uznać, że spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji

Od decyzji przysługuje odwołanie do **Wojewody Dolnośląskiego** za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrekły się prawa do wniesienia odwołania.

Nie podlega opłacie skarbowej

art. 2 ust. 1 pkt 2

na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku



Z up. PREZYDENTA
Agnieszka Czerwina
KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załącznik:

1. Projekt – 1 egz. projektu,
2. Projekt niekompletny – 1 egz.

Otrzymują:

1. Joanna Micór, + zał.
2. CHMURA KRZYSZTOF,
3. CHMURA KORNELIA,

4. DZIEGAŃSKI MAREK,
5. CHRAPULSKA EWELINA ,
6. KLISZEWSKI ROBERT,
7. KLAUSEK ZYGMUNT,
8. KLAUSEK GRAŻYNA,
9. SALWA ZYGMUNT,
10. SALWA MARIA,
11. RUTKOWSKA ANNA,
12. TROJANOWICZ ALEKSANDER,
13. TROJANOWICZ EWA ,
14. SŁOBODZIAN MAŁGORZATA,
15. CZAPSKA JUSTYNA,
16. KARCZEWSKI KRZYSZTOF,
17. WALEROWICZ CZESŁAWA,
18. WILK MICHALINA,
19. WALEROWICZ PAWEŁ,
20. PRZYGOCKA MONIKA,
21. MACIEJASZ MARIUSZ,
22. MACIEJASZ JOLANTA,
23. B&B ANDRZEJ BACHMIŃSKI JAN BOBEK SPÓŁKA JAWNA, ul. Ołtaszyńska 112,
53-034 Wrocław,
24. KARCZEWSKI KRZYSZTOF,
25. CYGAN BOGDAN,
26. PERIWOLIOTIS-CYGAN GRAŻYNA,
27. MACIEJEWSKA MAŁGORZATA,
28. NOWOSAD TOMASZ ,
29. CHARYTONIUK IZABELA ,
30. WIATROWSKI MACIEJ,
31. WIATROWSKA ALEKSANDRA,
32. KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA, Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka 31,
Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław,
33. KLAUSEK WALDEMAR,
34. ZWIERZYK MICHAŁ,
35. ZWIERZYK MONIKA,
36. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław,
2. Wydział Opłat i Podatków UM,

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) 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 w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42, 45, 45a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów

- przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

