



WAZ-B4.6740.525.2020.KG-10
Nr kancelaryjny **40594/2020**

Wrocław, 14.12.2022 r.

DECYZJA NR 2763 / 2022

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 r., poz. 2351 z późn. zm.), na podstawie art. 26 ustawy z dnia 13.02.2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 471 ze zm.), na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 roku, poz. 1526), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę32 z dnia 30.12.2020 r.,

zatwierdzam projekt budowlany oraz udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Spółki **TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK SP. J.**

obejmujące:

budowę zespołu piętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pięcioma garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, przy ul. Lawendowej/ ul. Melisowej we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne: działki nr 13/1, 13/2, 13/3, AR 3, obręb Lipa Piotrowska,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - przestrzegania ustaleń i opinii zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów dotyczących realizacji robót,
 - 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 - art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - przed oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych należy wykonać i przekazać do użytkowania drogowy układ komunikacyjny, zapewniający bezpieczeństwo użytkownika i użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, odpowiednio do wymagań art. 6 Prawa budowlanego, wykonany zgodnie z umową z zarządcą drogi - podstawa prawna - art. 36 ust 1 pkt 1, 5 ustawy Prawo budowlane,

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, pkt 3 lit. a) i pkt 4, art. 42 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 30.12.2020 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek Inwestora – Spółki TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK SP. J., reprezentowanego przez Pełnomocnika – Pana Adama Januszek, w sprawie pozwolenia na budowę obejmującego budowę zespołu piętnastu budynków mieszkalnych z pięcioma garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, przy ul. Lawendowej / ul. Melisowej we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne: działki nr 13 (obecnie działki nr 13/1, 13/2, 13/3), AR 3, obręb Lipa Piotrowska.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku w zakresie art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, stwierdzono, że wniosek posiada braki formalne. Na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 13.01.2021 r. wezwano inwestora do jego uzupełnienia. W dniu 26.01.2021 r. Inwestor uzupełnił braki wykazane w wezwaniu. Po ostatecznym uzupełnieniu wniosek zawierał dokumenty wymagane art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną zawartych w ewidencji gruntów i nieruchomości z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego oraz określonym przez Projektanta obszarem oddziaływania inwestycji, zawiadomieniem z dnia 24.02.2021 r., organ administracji architektoniczno-budowlanej poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 15 zzzzzz ust. 1 Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z dnia 20.10.2020 r., poz. 1842) dnia 24.02.2021 r. zawiadomiono strony postępowania, że od dnia 24.02.2021 r. wstrzymuje się bieg terminu załatwienia sprawy na okres 30 dni.

Po sprawdzeniu kompletności projektu zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawo budowlane, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem nr 1129/2021 z dnia 01.04.2021 r., nałożony został na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w załączonych do wniosku projektach.

Prezydent Wrocławia na podstawie art. 77 § 2 i art. 123 ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego, na wniosek pełnomocnika inwestora z dnia 05.05.2021 roku, wydał postanowienie nr 1574/2021 z dnia 11.05.2021 r., w którym zmienił postanowienie nr 1129/2021 z dnia 01.04.2021 roku w zakresie terminu przewidzianego na usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w przedłożonym projekcie budowlanym i wyznaczył nowy termin na dokonanie uzupełnień, tj. do dnia 08.06.2022 roku.

W dniu 08.06.2021 roku Prezydent Wrocławia na podstawie art. 98 § 1 i art. 123 ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego, na wniosek pełnomocnika inwestora z dnia 02.06.2021 roku, wydał postanowienie nr 1951/2021 zawieszające przedmiotowe postępowanie.

W dniu 08.08.2022 r., uzupełnione 13.10.2022 r., do tut. organu administracji architektoniczno-budowlanej wpłynęło uzupełnienie zawierające projekt budowlany i wniosek Inwestora o podjęcie zawieszonych postępowania.

W związku z utratą ważności pełnomocnictwa Pana Adama Januszek z dniem 31 maja 2021 r., Inwestor pismem z dnia 09.08.2022 r. ustanowił nowego pełnomocnika w sprawie – Panią Agnieszkę Włodarczyk.

W związku z powyższym, ze względu na ustanie przyczyny uzasadniającej zawieszenie postępowania, na podstawie art. 97 § 2 k.p.a., Prezydent Wrocławia postanowieniem nr 2987/2022 z dnia 13.10.2022 r. podjął postępowanie na wniosek strony.

Po ponownej analizie dokumentacji projektowej, Prezydent Wrocławia postanowieniem nr 3100/2022 z dnia 24.10.2022 r., uzupełnił swoje postanowienie nr 1129/2021 z dnia 01.04.2021 r. nakładając na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w uzupełnionym projekcie budowlanym. W dniu 22.11.2022 r. i ostatecznie 13.12.2022 r. inwestor, działający przez pełnomocnika, wypełnił wymagania ww. postanowienia.

Zachowując wymagania wynikające z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., pismem z dnia 25.11.2022 roku, poinformowano strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się stron w sprawie zgromadzonego materiału w terminie do dnia 09.12.2022 roku. Żadna ze stron postępowania nie skorzystała z ww. uprawnienia.

Analiza całości przedłożonych materiałów i dokumentów wykazała, co następuje:

1. Inwestor przedłożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego;
2. Przedłożony przez inwestora projekt budowlany jest zgodny z:
 - ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pełczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu /Uchwała nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 roku/, w tym między innymi:

- o § 9 pkt 2 – ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem – inwestor załączył decyzję nr 79/2021 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 13.01.2021 r.;
- o § 12 pkt 2 ppkt 1 lit. b - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie – zaprojektowano 225 miejsc postojowych dla 150 mieszkań,
- o § 12 pkt 2 ppkt 2 - miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – miejsca postojowe zaprojektowano na działce budowlanej, na której usytuowane są projektowane budynki;
- o § 12 pkt 2 ppkt 6 – obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – zaprojektowano 60 miejsc postojowych dla 150 mieszkań;
- o § 12 pkt 2 ppkt 7 – miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – miejsca postojowe zaprojektowano na działce budowlanej, na której usytuowane są projektowane budynki;

dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/2:

- o § 17 ust. 1 pkt 1 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu, m.in. symbolem 2MW/2 ustala się przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zaprojektowano zabudowę wielorodzinną,
- o § 17 ust. 3 pkt 3 – budynki wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące, o nie więcej niż jednej klatce schodowej i o liczbie mieszkań nie większej niż 9 – zaprojektowano budynki wolno stojące, o jednej klatce schodowej i nie więcej niż 9 mieszkaniach;
- o § 17 ust. 3 pkt 4 – wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m – zaprojektowano budynki o wysokości 9,90 m;
- o § 17 ust. 3 pkt 5 – liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 3 – zaprojektowano 3 kondygnacje naziemne;
- o § 17 ust. 3 pkt 8 – udział powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40% - zaprojektowano 31,7 %;
- o § 17 ust. 3 pkt 9 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej – zaprojektowano 35,4 %;

dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U/1:

- o § 19 ust. 1 pkt 1 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu, m.in. symbolem 2MW/2 ustala się przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zaprojektowano zabudowę wielorodzinną,
- o § 19 ust. 3 pkt 3 – wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m – zaprojektowano budynek o wysokości 9,90 m;
- o § 19 ust. 3 pkt 4 – liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 3 – zaprojektowano 3 kondygnacje naziemne;
- o § 19 ust. 3 pkt 5 – udział powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50% - zaprojektowano 22,7 %;
- o § 19 ust. 3 pkt 6 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla którego powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35 % powierzchni działki budowlanej – zaprojektowano 41,3 %;

dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW/2:

- o § 32 – dla terenów oznaczonych symbolem 3KDW/2 ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne – zaprojektowano drogę wewnętrzną;

- przedłożony projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami decyzji Prezydenta Wrocławia /Wydziału Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia/ stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, przy ul. Lawendowej we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na dz. nr 13, AM-3, obręb Lipa Piotrowska (obecnie działki nr 13/1, 13/2, 13/3) z dnia 09.02.2021 r. i charakterystyką planowanego przedsięwzięcia stanowiącej załącznik do ww. decyzji, w tym m.in.:

- powierzchnia zabudowy ok. 4050 m² - zaprojektowano 3935,32 m²;
- powierzchnia utwardzona ok. 3238 m² - zaprojektowano 3297,16 m²;

3. W zakresie projektu zagospodarowania terenu inwestycja spełnia wymagania określone

w przepisach techniczno-budowlanych, w szczególności:

- spełnia wymagania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.),
- spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1935);

4. Przedłożone projekty są kompletne oraz dołączono do nich, m.in.:

- uzgodnienie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 17.01.2022 r., dotyczące obsługi komunikacyjnej zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, planowanych do realizacji przy ul. Lawendowej i ul. Melisowej we Wrocławiu, na działkach nr 13/1, 13/2, 13/3 AM-3, obręb Lipa Piotrowska poprzez projektowaną drogę 2KDD/6,

- decyzję Prezydenta Wrocławia (Wydziału Środowiska i Rolnictwa) z dnia 10 sierpnia 2020 r. umarzającą jako bezprzedmiotowe postępowania w sprawie zezwalającej na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych zaliczanych do klasy bonitacyjnej PsIV, RV i RIVb o łącznej powierzchni 1,5646 ha zlokalizowanych na działce objętej wnioskiem,
- decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24 lutego 2021 r.: I. pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu W1 kanalizacji deszczowej zlokalizowanego na dz. nr 20 AM-3, obręb Lipa Piotrowska, gm. M. Wrocław; II. pozwolenie wodnoprawne na usługę wodną w zakresie odprowadzenia podczyszczonych wód opadowych i roztopowych [...], do istniejącego rowu melioracyjnego R-N-2.14.5a na działce nr 20 AM-3, obręb 54 Lipa Piotrowska, gm. M. Wrocław;
- decyzję Prezydenta Wrocławia (Wydziału Środowiska i Rolnictwa) zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską z rozpoznania warunków geologiczno-inżynierskich w podłożu projektowanego zespołu budynków mieszkalnych zlokalizowanej na terenie dz. nr 13 (AM-3) we Wrocławiu w obrębie Lipa Piotrowska 0054, z dnia 13.08.2020 r.,
- dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną [...] opracowaną przez mgr Kamila Okrutę z maja 2020 r.,
- warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej w związku z kolizją projektowanej inwestycji objętej wnioskiem wydaną przez TAURON Dystrybucja S.A. z 01.12.2019 r.;

5. Projektanci posiadają odpowiednie uprawnienia budowlane, a zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego były aktualne na dzień sporządzania projektów.

6. Projektanci dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Projekty obejmują, m.in.: budowę 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych nad pięcioma garażami podziemnymi, plac zabaw, dwa miejsca lokalizacji odpadów stałych, zagospodarowanie terenu, w tym: komunikacja pieszą i drogową (dojścia i dojazdy do budynków), miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów; instalacje zewnętrzne: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, c.o., elektroenergetyczną i oświetleniową, teletechniczną.

W myśl art. 35 ust. 4, który obliguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwolenia na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

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 zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej: Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Aleksandra Nespiak
Z-ca Dyrektora
Wydziału Architektury i Zabytków

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Projekt budowlany – 4 egz.

Otrzymują:

1. Agnieszka Włodarczyk – pełnomocnik inwestora + zał. 2 egz.
2. Andrzej Konstanciak
3. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
4. WAZ aa + zał. 1 egz.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia + zał. 1 egz.
2. Wydział Podatków i Opłat w UM,
3. Wydział Środowiska i Rolnictwa UM

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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

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 ust. 2 pkt 2 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).