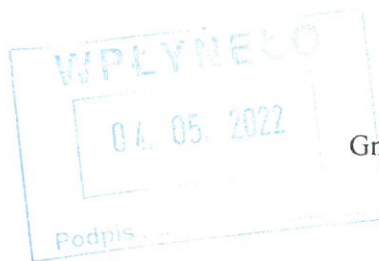


STAROSTA GNIEŹNIĘSKI
ul. Jana Pawła 9/10
62-200 Gniezno

Nr AB 6740.6.154.2022
Za dowodem doręczenia.



Gniezno, dnia 28.04.2022r.

Postanowienie

Na podstawie art. 113 § 1, 3 ustawy z dnia 14.06.1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późniejszymi zmianami) prostuję z urzędu oczywistą omyłkę pisarską w mojej decyzji znak. AB 6740.1466.6460m.Gn.2021r. z dnia 03.02.2022r. o zatwierdzeniu planu zagospodarowania działki (terenu) oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzieleniu pozwolenia na budowę czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażami w parterze i halą garażową w kondygnacji podziemnej, z lokalizacją na działce nr 72/2 ark. 41 w Gnieźnie, ul. Św. Wawrzyńca w następującym zakresie:

zamiast :

„ APART Grupa Developerska Sp. z o. o. Sp. K. ”

winno być :

„ APART Grupa Deweloperska Sp. z o. o. Sp. K.”

Pozostała treść i warunki w/w decyzji nie ulegają zmianie.

Uzasadnienie:

W wydanej w dniu 03.02.2022r. decyzji znak AB 6740.1466.6460m.Gn.2021r. - błędnie wpisano nazwę inwestora.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Pouczenie

Na postanowienie niniejsze służy stronom zażalenie do Wojewody Wielkopolskiego w Poznaniu, Al. Niepodległości 18, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia. Jednocześnie informuję, że strony postępowania mogą zrzec się prawa wniesienia zażalenia. Zrzeczenie się prawa zażalenia przez wszystkie strony postępowania skutkuje tym, że niniejsze postanowienie staje się ostateczne i prawomocne. Zrzeczenie się prawa zażalenia następuje w formie oświadczenia, które powinno być skierowane do tutaj. Organu przed upływem terminu do wniesienia zażalenia.

Otrzymują:

1. APART Grupa Deweloperska Sp. z o. o. Sp. K.,
62-300 Września, ul. Warszawska 13
2. a/a (W)



z up. Starosta Gnieźnieńskiego
Katarzyna Poltowicz
Katarzyna Poltowicz
Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

Stwierdza się, że niniejsza
decyzja jest ostateczna.

30.03.2022r.

Główny Specjalista

Wojcisz
Daria Wojciul

Gniezno, dnia 03.02.2022r.

STAROSTA GNIEŹNIEŃSKI

ul. Jana Pawła II 9/10

62-200 Gniezno

Nr AB 6740.1466.6460m.Gn.2021

Za potwierdzeniem odbioru.

DECYZJA Nr 1685/2021

Działając na podstawie art.28, art.33 ust.1, art.34 ust.4 i art.36 ustawy z dnia 7.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz na podstawie art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 20.09.2021r. (uzupełnionego w związku z postanowieniem w dniu 20.01.2022r.)

**zatwierdzam plan zagospodarowania działki (terenu)
oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**APART Grupa Developerska Sp. z o. o. Sp. K.
reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Macieja Smoka,
adres do korespondencji 50-348 Wrocław, ul. Sienkiewicza 100/5**

obejmujące:

czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażami w parterze
i halą garażową w kondygnacji podziemnej,
z lokalizacją na działce nr 72/2 ark. 41 w Gnieźnie, ul. Św. Wawrzyńca

- według projektu opracowanego przez mgr inż. arch. Macieja Smoka, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń Nr 59/DSOKK/2014, będącego członkiem Izby bud. Nr DS-1682, sprawdzonego przez mgr inż. arch. Natalię Zegarłowską, posiadającą uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej Nr 84/DSOKK/2016, będącej członkiem Izby Arch. Nr DS1834 wraz z zespołem projektantów;

z zachowaniem następujących warunków:

- budowę należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym pozwoleniu, zatwierdzonym planem zagospodarowania działki (terenu), projektem architektoniczno-budowlanym i obowiązującymi przepisami, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - a) zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - b) ustanowić kierownika budowy,
 - c) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany w tym techniczny,
 - kierownik budowy obowiązany jest prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia oraz odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,
 - geodezyjne wyznaczenie obiektu oraz wykonanie inwentaryzacji powykonawczej należy powierzyć uprawnionemu geodecie,
 - nad prowadzoną inwestycją ustanowić należy inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych przy których realizacji jest wymagane ustanowienie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. poz. 1554 z późn. zm.),
 - w trakcie realizacji inwestycji przestrzegać warunki i zalecenia zawarte w decyzji Nr 96/2021 z dnia 06 września 2021r. i zmieniającej Nr 3/2022 z dnia 19 stycznia 2022r. Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gnieźnie.
 - nad prowadzoną inwestycją zapewnić nadzór archeologiczny zgodnie z pozwoleniem Nr 551/2021/C z dnia 15.07.2021r. WWKZ w Poznaniu.
 - inwestycję realizować zgodnie z pozwoleniami Nr 287/A/2021 z dnia 04.05.2021r. i Nr 22/A/2022 z dnia 18 stycznia 2022r. WWKZ w Poznaniu

- inwestycję realizować zgodnie z decyzjami Nr 26 i 27/2021 z dnia 07 czerwca 2021r. oraz decyzją zmieniającą z dnia 14 grudnia 2021r. Prezydenta Miasta Gniezna na lokalizację zjazdu,
- inwestycje realizować z poszanowaniem, praw osób trzecich, wszelkie ewentualne spory wynikłe na tym tle rozstrzygać należy na drodze sądowej,
- przed przystąpieniem do użytkowania obiektu należy uzyskać pozwolenie tut. Organu na przebudowę kominów znajdujących się na budynku zlokalizowanym na działce sąsiedniej, celem doprowadzenia ich do stanu zgodnego z warunkami technicznymi, wynikających z art.36 ust.1 pkt 1-5, art.42 ust.1, 2 i 4 oraz 43 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.– Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

APART Grupa Developerska Sp. z o. o. Sp. K., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Macieja Smoka, wystąpiła dnia 20.09.2021r. z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami w parterze oraz halą garażową w kondygnacji podziemnej, z lokalizacją na działce nr 72/2 ark. 41 w Gnieźnie, ul. Św. Wawrzyńca.

Do wniosku załączono, wymagane przepisami prawa dokumenty w tym oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz komplet projektu budowlanego.

Zgodnie z ustawą - Prawo budowlane (art.35 ustawy z dnia 7.07.1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza; zgodność projektu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganiami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, jeśli jest wymagana, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji BIOZ oraz wykonanie obowiązku sprawdzenia projektu jeśli jest to wymagane.

Organ przeanalizował złożony wniosek wraz z projektem budowlanym i załącznikami określonymi przepisami prawa. W związku z nieprawidłowościami występującymi w przedłożonym projekcie nałożono na inwestora obowiązek ich usunięcia postanowieniem w dniu 08.11.2021r. Następnie w dniu 09.12.2021r., na wniosek inwestora, przedłużono termin wykonania obowiązku uzupełnienia braków do dnia 21.01.2022r.

Postanowieniem zobowiązano Inwestora do usunięcia nieprawidłowości polegających na:

- 1.doprowadzeniu projektu budowlanego do zgodności z decyzją Prezydenta Miasta Gniezna Nr 62/20 z dnia 24.11.2020r. o warunkach zabudowy w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej, minimalnej wysokości budynku, miejsc postojowych i ewentualnych urządzeń melioracyjnych,
- 2.wykazaniu zgodności rozwiązań architektonicznych w zakresie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie wysokości budynku przy granicy z działką nr 71, lokalizacji budynku bezpośrednio w granicy, wykazania spełnienia warunku przesłaniania i nasłonecznienia oraz określenia obszaru oddziaływania obiektu zgodnie z przepisami,
- 3.sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującym na dzień złożenia wniosku Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
- 4.przedłożenia dokumentu o wyłączeniu gruntu z użytkowania rolnego,
- 5.oraz wyjaśnienia kolizji istniejącego drzewostanu z projektowanym wjazdem.

Zgodnie z art.28 ust. 2 Prawa budowlanego, organ ustalił krąg stron postępowania, którymi są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu.

Ustalone, strony postępowania, zawiadomiono w dniu 08.11.2021r., na podstawie art. 61 § 1 i 4, art. 50 § 1 - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.) o toczącym się postępowaniu administracyjnym. Wystosowane do stron zawiadomienie informowało o możliwości zapoznania się aktami sprawy wraz z ich przejrzeniem, możliwości uzyskania wyjaśnień, składania wniosków i ewentualnych zastrzeżeń w terminie 7 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia.

W odpowiedzi na owe zawiadomienie, w wyznaczonym terminie w dniu 24.11.2021r. wpłynęło pismo p. Eugeniusza Stefańskiego właściciela działki nr 71 ark. 41, dot. zastrzeżenia sobie prawa dostępu do ściany szczytowej budynku zlokalizowanego na działce nr 71 w granicy z działką nr 72/2 poprzez prawo wejścia na działkę 72/2. Dnia 24.11.2021r., organ przekazał inwestorowi kopię pisma strony celem ustosunkowania się do zgłoszonych uwag. Powyższe pismo przekazane zostało również do wiadomości p. Eugeniuszowi Stefańskiemu (potwierdzenie doręczenia w dniu 06.12.2021r.).

Za pismem z dnia 20.01.2021r., pełnomocnik w imieniu Inwestora przedłożył poprawiony projekt, brakujące załączniki i wyjaśnienia nieprawidłowości określonych w postanowieniu:

1. projekt budynku sporządzono zgodnie z warunkami decyzji Prezydenta Miasta Gniezna Nr 62/20 z dnia 24.11.2020r. w zakresie max. szerokości elewacji frontowej budynku, wysokości budynku, ilości miejsc postojowych oraz załączono uzgodnienie inwestycji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym w zakresie urządzeń melioracyjnych,

2. zaprojektowano rozwiązania architektoniczne zgodne z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.), poprzez dostosowanie wysokości ściany projektowanego budynku zlokalizowanej w granicy działek, do wysokości budynku istniejącego na działce nr 71 ark. 41, oraz zlokalizowania inwestycji bezpośrednio w granicy nieruchomości, bez pozostawiania wolnej przestrzeni zachowując jednocześnie warunki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego budynków.

3. projekt dostosowano do nowej formy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r. poz. 1609 z późn. zm.),

4. uzupełniono informację dot. obszaru oddziaływania obiektu jak również przedłożono brakujące dokumenty formalne.

Dnia 20.01.2021r., zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W odpowiedzi na to zawiadomienie w dniu 02.02.2022r. do tut. Organu wpłynęło pismo p. Eugeniusza Stefańskiego, w którym domaga się doręczenia decyzji o warunkach zabudowy oraz dokumentacji dot. pozwolenia na budowę budynku, ponadto podejmuje kwestie związane z koniecznością dojazdu wzdłuż granicy od strony sąsiedniej nieruchomości (działki nr 72/2) celem dostępu do kominów i wyczystek, ich konserwacji oraz zachowania bezpieczeństwa pożarowego. W piśmie strona zarzuca, że nie była odpowiednio informowana przez organ, nie otrzymała żadnych dokumentów, nie wie jak ma wyglądać planowana budowa w związku z czym nie mogła się odwołać. Nadmienić należy, że w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, organ nie doręcza akt sprawy stronom postępowania, a jedynie zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego umożliwia ich przeglądanie w siedzibie organu. W przedmiotowej sprawie strona mimo dwukrotnego zawiadomienia nie skorzystała z możliwości osobistego zapoznania się z dokumentacją budowy w siedzibie tut. Organu, a jedynie pisemnie kierowała swoje uwagi (pisma strony z dnia 24.11.2021r. i 02.02.2022r.).

W dniu 03.02.2022r. wpłynęło do wiadomości organu, pismo Inwestora będące odpowiedzią na kwestie podjęte przez właściciela działki nr 71 ark. 41. W piśmie inwestor zwraca uwagę, iż działka nr 72/2, na której projektowana jest inwestycja, nie jest obciążona służebnością gruntową na rzecz właściciela działki nr 71 ark. 41 celem zapewnienia przez nią dostępu do ściany szczytowej budynku zlokalizowanej w granicy. Inwestor wyjaśnia, iż dostępność do dachów, kominów i wyczystek kominowych winna być zapewniona od strony działki nr 71 ark. 41.

Projektowana zaś inwestycja, stanowić będzie uzupełnienie śródmiejskiej zwartej zabudowy pierzei kamienic. Ponadto wyjaśnia, że od strony granicy zaprojektowano ścianę p.poż., zapewniono dylatację wypełnioną wełną mineralną spełniającą wymogi akustyczne, termiczne i przeciwpożarowe, co wynika z projektu.

Analizując powtórnie zebrane materiały organ ustalił, że planowane zamierzenie budowlane jest zgodne z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gniezna, o warunkach zabudowy Nr 62/20 znak WA.A. 6730.52.2020 z dnia 24.11.2020r. Projekt zagospodarowania działki spełnia warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2020, poz. 735 ze zm.) w zakresie §12, w zakresie ewentualnego przesłaniania zgodnie z §13 i §57 dotyczącego nasłonecznienia oraz w zakresie rozdziału nr 7, dotyczącego bezpieczeństwa pożarowego budynków.

Inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie pozbawia dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie generuje uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie a także nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Załączony projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20 ust.1 pkt 1b. Załączono również zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust.7 Prawa budowlanego. Spełniony został również obowiązek sprawdzenia projektu przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień sprawdzenia projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust. 7.

Inwestor okazał się również prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane załączając zgodne z prawem oświadczenie.

Odpowiadając na żądania Strony określone w piśmie z dnia 02.02.2022r. a dotyczące zapewnienia możliwości wejścia na działkę nr 72/2 w celu konserwacji ściany i wyczystek kominów w budynku zlokalizowanym na działce nr 71, organ wyjaśnia, że możliwość taką należałoby ustanowić poprzez służebność przejścia czy korzystania z nieruchomości. W przeciwnym razie, całość obsługi nieruchomości winna zamykać się w jej granicach. Jednocześnie zauważyć należy, że realizacja przedmiotowego budynku w granicy z działką nr 71, nie tylko nie oddziałuje negatywnie na nieruchomość Strony, a wręcz przeciwnie, będzie miała pozytywny wpływ na ścianę szczytową i całość budynku istniejącego na dz. nr 71 zapewniając dodatkową izolację termiczną i akustyczną dzięki projektowanej ścianie i izolacji termicznej. Zawarte w piśmie uwagi, są oparte na subiektywnych odczuciach i potrzebach Strony, nie na przepisach prawa. Nie można ich zatem zaliczyć do tak zwanego interesu prawnego, a jedynie jako interes faktyczny, tj. stan, w którym podmiot wprawdzie jest bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy, jednak nie może poprzeć tego zainteresowania przepisami prawa mogącymi stanowić podstawę skutecznego żądania stosownych czynności czy rozstrzygnięć.

Przedmiot inwestycji w całości spełnia warunki określone w decyzji Prezydenta Miasta Gniezna, spełnia również warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019, poz. 1065 ze zm.) w zakresie zachowania koniecznych odległości określonych w §12, w zakresie ewentualnego przesłaniania zgodnie z §13 i §57 dotyczącego nasłonecznienia. Inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności właścicieli działki nr 71. Nie wprowadza także ograniczenia w zabudowie tej działki.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej, związany jest warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, a brak wskazania konkretnych przepisów prawa przez Stronę, nie czyni zadość żądaniom i zarzutom wnoszonym w pismach.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego w Poznaniu Al. Niepodległości 18 za pośrednictwem Starosty Gnieźnieńskiego w terminie 14-stu dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Jednocześnie informuję, że strony postępowania mogą zrzec się prawa odwołania. Zrzeczenie się prawa odwołania przez wszystkie strony postępowania skutkuje tym, że niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa odwołania następuje w formie oświadczenia, które powinno być skierowane do tut. Organu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Załączniki:

- 1 egzemplarz projektu zagospodarowania działki
- 1 egzemplarz projektu architektoniczno-budowlanego
- 1 egzemplarz dok. Formalne

ADNOTACJE DOTYCZĄCE OPLATY SKARBOWEJ

Dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 64zł. (~ 64m./p.uż. usług x 1zł razem 64zł.), dołączono do akt sprawy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019r., poz. 1000 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. APART Grupa Developerska Sp. z o. o. Sp. K.,
62-300 Września, ul. Warszawska 13
reprezentowana przez pełnomocnika Pana Macieja Smoka,
adres do korespondencji 50-348 Wrocław, ul. Sienkiewicza 100/5
2. a/a (W)
3. strony wg rozdzielnika

Do wiadomości:

4. Prezydent Miasta Gniezna
5. PINB, ul. T. Kościuszki 7, 62-200 Gniezno (wraz z projektem)
6. Miejski Konserwator Zabytków
7. WWKZ w Poznaniu ul. Gołębia 2



z up. Starosty Gnieźnieńskiego
Katuzyna Poltowicz
Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

POUCZENIE:

1. Inwestor jest zobowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 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 1994r – Prawo budowlane,
 - 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 z dnia 7 lipca 1994r ustawy – Prawo budowlane,
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art.42 ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r – 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 1994r – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest zobowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczany 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), XXVII – XXX (zob. art.55 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r – 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 1994r – 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 1994r – 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 1994r – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane).
6. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane).

