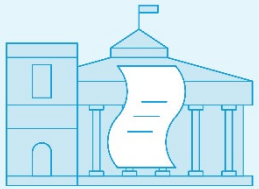
Zagadnienie nr 11:

Braki formalne dotyczące wniosku o pozwolenie na budowę

Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.



ustawa

Art. 64. ustawy Kodeks postepowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2024.572- zwanej dalej k.p.a.) [Braki formalne podania]

§ 2. Jeżeli podanie nie spełnia innych wymagań ustalonych w przepisach prawa, należy wezwać wnoszącego do usunięcia braków w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż siedem dni, z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania.

1. **Wniosek o pozwolenie na budowę** w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo, sporządzony zgodnie ze wzorem formularza wniosku o pozwolenie na budowę (PB-1) określonym w rozporządzeniu w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę (Dz.U.2021.410) [art.33 ust. 2c, 2d ustawy Prawo budowlane - Dz.U.2024.725 ze zm. – zwanej dalej Pb]

2. wniosek winien być **podpisany** przez inwestora lub osobę umocowaną – pełnomocnika, jeśli jest ustanowiony [art. 63 § 3 k.p.a.]

3. **dokument pełnomocnictwa** – jeżeli w sprawie jest ustanowiony pełnomocnik [art. 33 § 3 k.p.a.] Uwaga: W przypadku wniosku złożonego w formie elektronicznej, zgodnie z informacjami GUNB – pełnomocnictwo musi być złożone w oryginale. Oryginałami są wszystkie dokumenty elektroniczne podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym (poprzednio zwanym podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP) lub podpisem osobistym z e-dowodu

4. **odpis aktualny z KRS** albo aktualna informacja z KRS – jeżeli wniosek składa osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej podlegająca wpisowi do KRS **działająca przez prokurenta** (prokura jest wpisana do KRS) [art. 4 ust. 3 i 3a ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, art. 30 § 3 i 33 § 3 k.p.a.]

Uwaga:

Jeżeli z KRS nie wynika prokura, a informacje w nim zawarte konieczne są jedynie do weryfikacji uprawnienia do reprezentacji podmiotu – brak jest podstaw do żądania od wnioskodawcy odpisu z KRS – organ może to sprawdzić w publicznym rejestrze.

5. **dokument**, z którego wynika **sposób reprezentacji** - jeżeli wniosek składa osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej niepodlegająca wpisowi do KRS (kościół/związek wyznaniowy, uczelnia, wspólnota mieszkaniowa, izba samorządu zawodowego) działająca przez pełnomocnika [art. 30 § 3 k.p.a.]

6. 3 egzemplarze **projektu zagospodarowania działki lub terenu** oraz **projektu architektoniczno-budowlanego** lub 1 egzemplarz w wersji elektronicznej [art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb] wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wskazanych poniżej (zgodne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego).

Uwaga:

Projekt zagospodarowania działki lub terenu winien być sporządzony na **aktualnej mapie** do celów projektowych lub jej kopii opatrzonej klauzulą urzędową określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji lub jej kopii [art. 34 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 34b Pb].

7. zezwolenie (ostateczna decyzja) zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu [art. 29 ust. 1 i 3a ustawy o drogach publicznych (Dz.U.2024.320 ze zm. – zwanej dalej u.d.p.) w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

8. **zgoda** zarządcy drogi na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w zbliżeniu od zewnętrznej krawędzi jezdni (6 m gminne, 8 m powiatowe) – **pisemna zgoda lub zaświadczenie o milczącej zgodzie** [art. 43 ust. 1, 2, 2a w zw. z art. 38 ust. 3 u.d.p. i art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

9. **decyzja** (ostateczna) Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o wyrażeniu zgody na budowę gazociągu bezpośredniego [art. 7a ust. 3 i 3a ustawy Prawo energetyczne w zw. z art. 33 ust. 2 pkt. 1 Pb]

10. **decyzja** (ostateczna) Generalnego Inspektora Ochrony Środowiska o zezwoleniu na odstępstwo od zakazów określonych w art. 15 ust. 1 pkt 1, 9, 11, 19, 22 ustawy o ochronie przyrody na terenie nieruchomości położonych na terenach rezerwatów przyrody [art. 15 ust. 1, 4 i 4c ustawy o ochronie przyrody w zw. z art. 33 ust. 2 pkt. 1 Pb]

Uwaga:

Art. 15 ust. 3 w zw. z ust. 1 dotyczy parków narodowych, których w GMK nie ma, natomiast art. 15 ust. 4 w zw. z ust. 1 dotyczy rezerwatów przyrody, których w GMK jest 5.

11. **oświadczenie** o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w formie papierowej lub elektronicznej – każdy z inwestorów składa oddzielnie (samodzielnie lub przez pełnomocnika) podpisuje wraz z datą [art. 33 ust. 2 pkt 2 Pb]

Uwaga:

W przypadku wniosku złożonego w formie elektronicznej, zgodnie z informacjami GUNB - istnieją dwa dokumenty, będące załącznikami, które muszą być oryginalne:

- Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Pełnomocnictwo.

Oryginałami są wszystkie dokumenty elektroniczne podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym (poprzednio zwanym podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP) lub podpisem osobistym z e-dowodu.

12. **decyzja** (ostateczna) **o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, jeżeli jest wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja o ustaleniu warunków zabudowy lub ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana na rzecz wnioskodawcy wraz z decyzją (ostateczną) o przeniesieniu ww. decyzji na rzecz wnioskodawcy [art. 33 ust. 2 pkt 3 Pb])

Uwaga:

Jeżeli dołączona do wniosku decyzja jest nieostateczna, lecz nadany jej został rygor natychmiastowej wykonalności, to przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę decyzja musi stać się ostateczna.

13. **uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej** lub/i inwestycji towarzyszącej [art. 33 ust. 2 pkt 3 Pb w zw. z art. 25 ust. 5 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących]

Uwaga:

Decyzja (ostateczna) o ustaleniu warunków zabudowy lub ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo **uchwała** o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub/i inwestycji towarzyszącej winny być **spójne** z zakresem wniosku o pozwolenie na budowę [art. 33 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 34 ust. 1 Pb, art. 25 ust. 5 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i art. 55 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]

14. **pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków** wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dot. robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1-4 Pb, wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków– art. 29 ust. 7 i 8 Pb w zw. z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

15. **umowę urbanistyczną**, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji [art. 33 ust. 2 pkt 8 Pb]

16. w przypadku **instalacji radiokomunikacyjnych** - **oświadczenie projektanta,** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 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 [art. 33 ust. 2 pkt 9 Pb]

17. w przypadku obiektu budowlanego, w którym przewidywane jest **wykorzystywanie ciepła na potrzeby ogrzewania lub podgrzewania ciepłej wody użytkowej - oświadczenie projektanta** posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń [art. 33 ust. 2 pkt 10 Pb]

18. w przypadku zamierzenia budowlanego, poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa - **załącznik graficzny określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie**, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, o ile dołączenie tego załącznika było wymagane przez przepisy obowiązujące w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności mapę, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a 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 [art. 33 ust. 2 pkt 11 Pb]

19. w przypadku linii bezpośredniej, **numer wpisu do wykazu linii bezpośrednich**, o którym mowa w art. 7aa ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne [art. 33 ust. 2 pkt 12 Pb]

20. zgoda zarządcy drogi na umieszczenie nadziemnych liniowych urządzeń obcych wzdłuż pasów drogowych w odległości mniejszej niż 5 m od granicy pasa drogowego – **pisemna zgoda lub zaświadczenie o milczącej zgodzie** [art. 42 ust. 2, 4 i 5 w zw. z art. 38 ust. 3 u.d.p. i art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

21. decyzja (ostateczna) **o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych** [art. 11 ust. 1 i 4a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zw. z art. 33 ust. 2 pkt. 1 Pb]

22. decyzja (ostateczna) **Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** (albo Miejskiego Konserwatora Zabytków na terenie objętym porozumieniem pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa zawartym w Krakowie w dniu 11 maja 2010 r. w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 283, poz. 1887) wraz z Aneksem nr 1 z dnia 12 listopada 2013 r.) **zezwalająca na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków** [art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zw. z art. 39 ust. 1 i art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

23. decyzja (ostateczna) **Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** (albo Miejskiego Konserwatora Zabytków na terenie objętym porozumieniem pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa zawartym w Krakowie w dniu 11 maja 2010 r. w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 283, poz. 1887) wraz z Aneksem nr 1 z dnia 12 listopada 2013 r.) **o zezwoleniu na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni** [art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zw. z art. 39 ust. 1 i art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

24. **pozwolenie konserwatorskie** (decyzja ostateczna) **– Konserwatora Zabytków Wzgórza Wawelskiego** – zgodnie z porozumieniem z dnia 30 grudnia 2010 r. zawartym pomiędzy Wojewodą Małopolskim i Dyrektorem Zamku Królewskiego na Wawelu – Państwowych Zabiorów Sztuki w Krakowie w sprawie powierzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 9/2011 poz.64)

25. **decyzja** (ostateczna) **Generalnego Konserwatora Zabytków** o skreśleniu obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków w przypadku wniosku o zezwolenie na rozbiórkę takiego obiektu [art. 39 ust. 2 Pb w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

26. **decyzja** (ostateczna i aktualna) **o środowiskowych uwarunkowaniach** wydana dla przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę [art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb w zw. z art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - Dz.U.2024.1112 ze zm.], wraz z decyzją (ostateczną) o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na rzecz wnioskodawcy [art. 72a ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko]

27. **pozwolenie wodnoprawne** (ostateczna **decyzja**) [art. 388 ust. 2 pkt 1 i ust. 5, art. 389 pkt 6-10 oraz art. 390 ust. 1 pkt 1 Prawa wodnego w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 1 Pb]

Uwagi:

Do wniosku o pozwolenie na budowę, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 3, 4 i 7-10 Pb.

Projekt budowlany i inne dokumenty, o których mowa w ust. art.33 2-3 Pb, zawierające informacje niejawne mogą być za zgodą organu administracji architektoniczno-budowlanej przechowywane przez inwestora.

Uznaje się za formalne braki również decyzje, które zgodnie z przepisami winny być wydane „przed uzyskaniem pozwolenia na budowę", gdyż wniosek o pozwolenie na budowę winien być przedłożony w sposób kompletny, umożliwiający po przeprowadzeniu weryfikacji formalnej i merytorycznej, i zapewnieniu uczestnictwa stron postępowania, niezwłoczne wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Brak przedłożenia ww. dokumentów wraz z wnioskiem uniemożliwia pełną weryfikację sprawy pod kątem kompletności i zgodności z przepisami oraz ewentualne przedstawienie wyczerpującego wykazu braków (merytorycznych) w postanowieniu na podstawie art. 35 ust. 3 Pb.

W sytuacjach uzasadnionych istnieje możliwość wydłużenia terminu uzupełnienia braków formalnych, na wniosek inwestora złożony ze stosownym wyprzedzeniem przed zakończeniem wyznaczonego terminu w wezwaniu sformułowanym na podstawie art. 64 § 2 kpa.

Wśród braków formalnych mogą być wykazane również dodatkowo poniższe braki, które wynikają ze specyfiki zakresu oraz terenu inwestycji:

- **zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu** dotyczącego zgłoszenia rozbiórki lub decyzja (ostateczna) o pozwoleniu na rozbiórkę w przypadku kolizji zamierzenia inwestycyjnego z innymi obiektami budowlanym i nieobjęcia ich wnioskiem o pozwolenie na budowę [art. 31 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5aa Pb lub art. 217 k.p.a. albo art. 33 ust. 2 pkt. 1 w zw. z art. 28 ust. 1 Pb]. Możliwość objęcia rozbiórki wnioskiem o pozwolenie na budowę wynika art. 33 ust. 1 zd. 1 ustawy – Prawo budowlane w zw. z § 14 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- **zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu** dotyczącego zgłoszenia rozbiórki lub decyzja (ostateczna) o pozwolenie na rozbiórkę – w przypadku kolizji z infrastrukturą i nieobjęcia jej wnioskiem o pozwolenie na budowę [art. 31 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5aa Pb lub art. 217 k.p.a. albo art. 33 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 28 ust. 1 Pb]
- **zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu** dotyczącego zgłoszenia przebudowy lub **decyzja** (ostateczna) **o pozwoleniu na przebudowę** – w przypadku **nieobjęcia** wnioskiem o pozwolenie na budowę przebudowy infrastruktury [art. 30 ust. 5aa Pb lub art. 217 k.p.a. albo art. 33 ust. 2 pkt. 1 w zw. z art. 28 ust. 1 Pb]
- **uwzględnienie we wniosku** nadbudowy np. kominów na działkach sąsiednich, podbicia fundamentów budynków sąsiednich, lub wykazanie uzyskanej legitymacji wykonania tych robót w innym postępowaniu