



POWIAT OBORNICKI

UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

WYMAGANE DOKUMENTY

Wniosek w postaci elektronicznej:

Wniosek wraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w formie elektronicznej można wypełnić i pobrać na stronie internetowej e-budownictwo: <https://e-budownictwo.gunb.gov.pl/> lub pobrać ze strony internetowej Starostwa.

Wniosek elektroniczny powinien zostać przesłany na adres e-Doręczeń Starostwa wraz z załącznikami.

Wniosek w postaci papierowej:

Wniosek wraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane można wypełnić i pobrać na stronie internetowej e-budownictwo: <https://e-budownictwo.gunb.gov.pl/> lub pobrać ze strony internetowej Starostwa, bądź w Starostwie. Wniosek w postaci papierowej powinien zostać dostarczony do Starostwa wraz z załącznikami.

Załączniki do wniosku:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci papierowej w 3 egzemplarzach albo elektronicznej 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;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;
- 5) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także podłączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- 6) w przypadku drogi lub jej odcinka, o których mowa w art. 24ga ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

- 7) w przypadku drogi krajowej lub jej odcinka innych niż wymienione w art. 24ga ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych albo drogi wojewódzkiej lub jej odcinka należy ponadto przedstawić:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a także uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 tej ustawy, albo
 - b) oświadczenie zarządcy drogi, że nie ubiega się i nie będzie się ubiegał o dofinansowanie zamierzenia budowlanego z budżetu Unii Europejskiej;
- 8) umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji;
- 9) 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 ustawy Prawo budowlane, 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) w przypadku obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 93-95 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej - oświadczenie inwestora o obowiązku wykonania budowli ochronnej o określonej kategorii odporności i pojemności lub wykonania obiektu budowlanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o określonej pojemności albo o braku takiego obowiązku, 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;
- 13) pełnomocnictwo do reprezentowania inwestor jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej);
- 14) potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej, jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Wzory:

- wniosek o pozwolenie na budowę (PB-1);
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (PB-5).

MIEJSCE ZŁOŻENIA DOKUMENTÓW

Wniosek w postaci elektronicznej:

Adres e-Doręczeń Starostwa Powiatowego w Obornikach: AE:PL-80863-90429-GBJJJ-23

Wniosek w postaci papierowej:

Starostwo Powiatowe w Obornikach, ul. 11 Listopada 2a, 64-600 Oborniki,
Biuro Podawcze (parter)

MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY

Wydział Budownictwa i Środowiska Referat Architektury i Budownictwa

tel. 61 29 73 121 lub 61 29 73 144

e-mail: budownictwo@powiatobornicki.pl

pokój 212 (II piętro)

OPLATY

Opłata skarbową zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej należy dołączyć do wniosku.

**Opłatę skarbową uiszcza się na konto: PKO BP S.A. 64 1020 4128 0000 1002 0006 9161
nazwa odbiorcy: Urząd Miejski w Obornikach, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 76, 64-600 Oborniki**

PEŁNOMOCNICTWO

Pełnomocnictwo udzielone w formie elektronicznej - opłatę skarbową należy uiścić na konto organu podatkowego właściwego (wójt, burmistrz, prezydent miasta) ze względu miejsce zamieszkania albo siedziby mocodawcy.

Pełnomocnictwo udzielone w formie papierowej - opłatę skarbową należy uiścić na konto organu podatkowego właściwego (wójt, burmistrz, prezydent miasta) ze względu miejsce złożenia dokumentu, tj. na konto Urzędu Miejskiego w Obornikach, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 76, 64-600 Oborniki, numer konta: PKO BP S.A. 64 1020 4128 0000 1002 0006 9161

Opłata skarbową za pełnomocnictwo - 17 zł, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej należy dołączyć do pełnomocnictwa.

TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w terminie miesiąca od dnia złożenia kompletnego wniosku. W sprawach szczególnie skomplikowanych termin rozpatrzenia sprawy wynosi 2 miesiące.

Do terminu rozpatrzenia wniosku nie wlicza się terminów przewidzianych przepisami prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszania postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy Inwestora, albo z przyczyn niezależnych od organu.

SPOSÓB ZAŁATWIENIA SPRAWY

W postępowaniu administracyjnym sprawdza się kompletność wniosku. W przypadku braków formalnych wzywa się Inwestora do uzupełnienia wniosku w określonym terminie. W sytuacji nie uzupełnienia wniosku we wskazanym terminie, sprawa pozostaje bez rozpatrzenia.

W dalszej kolejności przed wydaniem decyzji o pozwoleniu 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 kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 4) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń;
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 i 13 ustawy Prawo budowlane;
- 5) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa a art. 34 ust. 3d pkt 1 ustawy Prawo budowlane – 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;
- 6) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane – 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 nieprawidłowości w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, na Inwestora nakładany jest przez Starostę Obornickiego postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, w terminie określonym tym postanowieniem, a po bezskutecznym upływie tego terminu wydawana jest decyzja o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane).

Postanowienia wydawane w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, wezwania, decyzje o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę wydawane w trybie administracyjnym przesyłane są do Inwestora listem poleconym za dowodem doręczenia bądź na adres e-Doręczeń.

W trakcie postępowania informacji udzielają pracownicy Referatu Architektury i Budownictwa. Postępowanie administracyjne kończy wydanie decyzji.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.
- Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- Ustawa z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

TRYB ODWOŁAWCZY

Od decyzji przysługuje stronom postępowania odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie należy złożyć za pośrednictwem Starosty Obornickiego. Odwołanie od decyzji zawiera zarzuty odnoszące się do decyzji, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazuje dowody uzasadniające to żądanie.

DODATKOWE INFORMACJE, UWAGI

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy (art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

W art. 29-29a tej ustawy przewidziane zostały wyjątki od zasady z art. 28 ust. 1, w tym wskazane zostały roboty budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę, a wymagające zgłoszenia oraz nie wymagające pozwolenia na budowę i nie wymagające zgłoszenia (przy czym tych wyjątków nie można interpretować rozszerzająco).

Natomiast w myśl art. 29 ust. 5 ustawy Prawo budowlane, inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy Prawo budowlane lub robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stronami w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane).

Projekt budowlany winien być sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu.

Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązanego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane).

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).