

Starosta
Powiatu Białostockiego
ul. Borsucza 2, 15-569 Białystok
(oznaczenie organu wydającego decyzję)

AR.6740.2.2.22A.2022
nr rej. 1657
(nr rejestru organu wydającego decyzję)



RPW/15338/2022 P
Data: 2022-12-27

URZĄD MIEJSKI W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ
WPŁYNEŁO • Kancelaria Ogólna

Dnia **27 GRU. 2022**

Ilość zał. podpis

Białystok, 22.12.2022r.
(miejscowość i data)

DECYZJA NR 2186

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 tekst jednolity ze zm.) zwanej dalej ustawą Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2022r., poz. 2000 tekst jedn.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Czarna Białostocka o pozwolenie na budowę z dnia 09.09.2022r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany
i udzielam

Gminie Czarna Białostocka

z siedzibą: ul. Torowa 14A, 16-020 Czarna Białostocka
(imię i nazwisko lub nazwa, adres zamieszkania lub siedziby Inwestora)

pozwolenia na budowę obejmująca: rozbudowę budynku ochotniczej straży pożarnej o garaż dla karetek wraz z nadbudową dachu nad garażem w części parterowej z powiększeniem wrót garażowych, nadbudową dachu wieży, dociepleniem elewacji i dachu wraz z remontem pomieszczeń i instalacji wewnętrznych, wraz z odciążeniem spalin oraz zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. 884/2, 884/1 i 882, w obrębie ewidencyjnym Czarna Białostocka, jednostka ewidencyjna Czarna Białostocka – zgodnie z załącznikiem nr 1.

Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.

(nazwa oraz adres zamierzenia budowlanego i rodzaj zabudowy)

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej lub wykonanej decyzji o pozwoleniu na budowę i opieczętowaniu dziennika budowy przez tut. organ administracji architektoniczno - budowlanej, po spełnieniu wymagań i warunków zawartych w niniejszej decyzji,
 - geodezyjne wyznaczenie w terenie obiektu budowlanego, a po wybudowaniu – geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, powinny być dokonane przez uprawnione jednostki wykonawstwa geodezyjnego; zapewnienie wykonania tych obowiązków należy do kierownika budowy, a w przypadku gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony – do inwestora,
 - 2) Szczegółne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
 2. kierownik budowy odpowiada za prowadzenie dziennika budowy, zaś przed rozpoczęciem budowy jest on obowiązany m.in. zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki, umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,
 3. w przypadku zmiany kierownika budowy, kierownika robót, inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenie o przejęciu obowiązków przez w/w osoby;
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1, art. 43 ust. 1, art. 44, art. 45 ust. 3, art. 45a ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09.09.2022r. (data wpływu do tut. urzędu) Inwestor: Gmina Czarna Białostocka zwrócił się do Starosty Powiatu Białostockiego o pozwolenie na budowę obejmującą: rozbudowę budynku ochotniczej straży pożarnej o garaż dla karetek wraz z nadbudową dachu nad garażem w części parterowej z powiększeniem wrót garażowych, nadbudową dachu wieży, dociepleniem elewacji i dachu wraz z remontem pomieszczeń i instalacji wewnętrznych, wraz z odciążeniem spalin oraz zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. 884/2, 884/1 i 882, w obrębie ewidencyjnym Czarna Białostocka, jednostka ewidencyjna Czarna Białostocka. Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor dołączył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością inwestycyjną o nr ewid. 884/2, 884/1 i 882, poł. w obrębie ewidencyjnym Czarna Białostocka, jednostka ewidencyjna Czarna Białostocka na cele budowlane, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, zgodnie z wymogiem art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Inwestor do wniosku załączył również trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego oraz oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej. W związku z powyższym do wniosku o pozwolenie na budowę zostały przedłożone wszystkie wymagane prawem dokumenty (art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane).

Starosta Powiatu Białostockiego prowadząc przedmiotowe postępowanie w pierwszej kolejności ustalił strony postępowania. Dnia 11.10.2022r. zgodnie z art. 61 § 4 Kpa poinformowano strony o wszczęciu postępowania w ww. sprawie. W związku z faktem, iż przedłożona dokumentacja nie spełniała wymogu zgodności z przepisami prawa postanowieniem z dnia 11.10.2022r. nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia braków w terminie do dnia 19 stycznia 2023r. Inwestor złożył uzupełnioną dokumentację w terminie - dnia 01.12.2022r. W związku z powyższym na podstawie art. 10 § 1 Kpa w dniu 01.12.2022r., zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W przewidzianym w zawiadomieniu terminie nie zostały wniesione zastrzeżenia ani żądania.

Należy wskazać, iż w przypadku postępowania w sprawie pozwolenia na budowę definicję stron określa art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, stanowiący *lex specialis* wobec normy ogólnej zawartej w art. 28 Kpa. Stronami w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę są zatem: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu. Ustalenie, kto jest inwestorem, nie napotyka żadnych trudności, gdyż zawsze będzie to podmiot, który złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, a który następnie będzie adresatem wydanej w tym przedmiocie decyzji. W odniesieniu do pozostałych stron kluczowe jest ustalenie, czy określony podmiot ma tytuł prawny do nieruchomości (w postaci prawa własności, użytkownika wieczystego czy też trwałego zarządu), przy czym wymaga się, aby ta nieruchomość znajdowała się w obszarze oddziaływania obiektu. Według znowelizowanej definicji zawartej w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. To ostatnie pojęcie jest rekonstruowane przy każdej inwestycji budowlanej, gdyż każdorazowo, na podstawie cech indywidualnych obiektu oraz jego przeznaczenia, materializują się odpowiednie normy wynikające z przepisów odrębnych, na których opierając się można ustalić pewną strefę wokół projektowanego obiektu budowlanego (Prawo budowlane. Komentarz., red. Z. Niewiadomski, C.H Beck 2011, kom. do art. 28.). Wyznaczając obszar oddziaływania obiektu, organ uwzględnia funkcję, formę oraz konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji. Należy przy tym podkreślić, uwzględniając utrwalone w orzecznictwie stanowisko sądów administracyjnych, że właściciele sąsiednich nieruchomości winni mieć prawo do wzięcia udziału w postępowaniu i ustosunkowania się do przedstawionych przez inwestora okoliczności faktycznych odnośnie zakresu wpływu inwestycji na ich nieruchomości, w sytuacjach gdy położenie obiektu wskazuje na możliwość takiego wpływu. Oznacza to, że stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę są nie tylko właściciele tych nieruchomości, których interes prawny zostaje naruszony określonym rozwiązaniem projektowym, ale też także, na których nieruchomości obiekt projektowany może oddziaływać - nawet jeśli z projektu budowlanego wynika, że spełniono wszystkie wymagania wynikające z przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych (np. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt II SA/Bk 546/12).

Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji, a co za tym idzie także strony niniejszego postępowania, tut. organ ustalił w oparciu o szczegółową analizę załączonego do wniosku o pozwolenie na budowę projektu zagospodarowania terenu, a także informacji zawartych w projekcie architektoniczno - budowlanym, przeprowadzoną przy uwzględnieniu norm i przepisów z zakresu ustawy Prawo budowlane i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych oraz przepisów dot. ochrony środowiska i stwierdził, że obszar oddziaływania obejmuje działki o nr ewid. 884/2, 884/1 i 882, położone w obrębie ewidencyjnym Czarna Białostocka, jednostka ewidencyjna Czarna Białostocka, których właściciel stał się tym samym jedyną stroną w przedmiotowym postępowaniu.

Zakres czynności jakie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego podejmuje organ administracji architektoniczno-budowlanej został wskazany w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z przywołanym art. 35 ust. 1 organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę 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) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) 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:
- zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Należy przy tym podkreślić, że organ administracji architektoniczno - budowlanej przy zatwierdzaniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydawaniu pozwolenia na budowę został pozbawiony możliwości ingerencji w zawartość merytoryczną projektu - ocenie może podlegać jedynie zgodność przyjętych rozwiązań z prawem i to w zakresie ściśle określonym w ustawie. Norma ta musi być stosowana wprost, nie można stosować wobec niej wykładni rozszerzającej.

Uwzględniając powyższe, tut. organ, przed wydaniem decyzji sprawdził zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

- wymaganiami ochrony środowiska – lokalizacja projektowanej inwestycji ma miejsce w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006 oraz w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego. Nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839). W świetle art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021, poz. 247 t.j.) organ właściwy do wydania decyzji (w tym przypadku: Starosta Powiatu Białostockiego) wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Tut. organ w wyniku przeprowadzonych rozważań, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021, poz. 247 t.j.) uznał, iż projektowane przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000;
- ustaleniami i wymogami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy Burmistrza Czarnej Białostockiej z dn. 24.08.2022r., znak:GP.6730.33.2022 – teren projektowanej inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej, a jej realizacja nie ogranicza zabudowy działek sąsiednich,
- przepisami, w tym techniczno – budowlanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022r., poz. 1225 tekst jedn.),
- kompletność i zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022r. poz. 1679 tekst jedn.),
- posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- posiadanie przez osoby wykonującą projekt wymaganych uprawnień budowlanych i przynależności do właściwych izb samorządu zawodowego – do dokumentacji projektowej załączono kopię uprawnień projektantów oraz ich aktualnych zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Analiza projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wykazała ich zgodność z obowiązującymi w/w przepisami prawa. Ustawa Prawo budowlane jednoznacznie określa zakres analizy przedłożonych projektów, zaś przepisy prawa budowlanego w zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących i muszą być ściśle stosowane.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz zapis podany w art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, który mówi, iż w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust.4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, tut. organ stwierdził, iż przedłożony materiał dowodowy odpowiada wymogom obowiązujących przepisów, inwestor wywiązał się ze wszystkich wymagań określonych prawem budowlanym, zatem organ niniejszą decyzją zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na przedmiotową budowę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie o środkach odwoławczych i skutkach ich zrzeczenia

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Białostockiego w terminie 14 dni licząc od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, którego początek przypada na dzień następujący po dniu doręczenia decyzji stronie, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej,

który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Powiatu Białostockiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Skutki prawne wywołują jedynie oświadczenia złożone w wskazanym powyżej terminie. Zrzeczenie się tego prawa ostatecznie pozbawia stronę prawa do sądu.

Oświadczenie należy wnieść w formie pisemnej na adres tut. urzędu za pośrednictwem operatora pocztowego lub złożyć osobiście w kancelarii tut. Starostwa przy ul. Borsuczej 2, ewentualnie w formie elektronicznej z wykorzystaniem platformy ePUAP. Wzór oświadczenia jest dostępny na stronie internetowej tut. urzędu pod adresem www.powiatbialostocki.pl, w zakładce: załatw sprawę -> wydział architektury -> pozwolenie na budowę/roboty budowlane -> oświadczenie o zrzeczeniu odwołania (formularz nr 6). W przypadku gdy Inwestor wraz z powyższym oświadczeniem przedłoży swój egzemplarz decyzji w oryginale, zostanie on opatrzony pieczętką z klauzulą ostateczności i prawomocności, po czym odesłany pocztą na adres Inwestora.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021r., poz. 1923 tekst jednolity), zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz.U. z 2007r., Nr 187, poz. 1330).



Z up. STAROSTY
E. Karina Kuzewska
DYREKTOR
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załącznik: nr 1 – projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. **Gmina Czarna Białostocka** - zał. nr 1 /1 egz./
ul. Torowa 14A, 16-020 Czarna Białostocka
2. a/a – zał. nr 1 /1 egz./

**DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA I PRAWOMOCNA**

dn. 29.12.2022.

Białystok dn. 29.12.2022.

Z up. STAROSTY

Do wiadomości:

1. Burmistrz Czarnej Białostockiej, ul. Torowa 14A, 16-020 Czarna Białostocka
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Słonimska 15/1, 15-028 Białystok - zał. nr 1 /1 egz./

Monika Prychocka
PODINSPEKTOR

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcje:
 - a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się. (zob. art. 54 ustawy Prawo budowlane).
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - 1) 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 – o których mowa w załączniku do ustawy (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane),
 - 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane);
 - 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (w tym przypadku decyzja może obejmować: obiekt budowlany lub jego część; niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę, i może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem) (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3, ust. 1a ustawy 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 Prawo budowlane).
5. Załączniki do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zostały szczegółowo wymienione w art. 57 ustawy Prawo budowlane
6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadza, na wezwanie inwestora, obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy, o której mowa w art. 59a (zob. art. 57 ust. 6 ustawy Prawo budowlane).