



Zagadnienie nr 11:

Braki formalne.

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.

1. 3 egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu [art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego] lub w wersji elektronicznej (1 egzemplarz)

- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

2. 3 egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego [art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego] lub w wersji elektronicznej (1 egzemplarz)

- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

3. zezwolenie (ostateczna decyzja) zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu [art. 29 ust. 1 i 3a ustawy o drogach publicznych w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego]

4. zgoda zarządcy drogi na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w zbliżeniu od zewnętrznej krawędzi jezdni [art. 43 ust. 1, 2, 2a w zw. z art. 38 ust. 3 ustawy o drogach publicznych i art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego]

5. zgoda zarządcy drogi na umieszczenie urządzenia liniowego w odległości mniejszej niż 5 m od granicy pasa drogowego [art. 42 ust. 2, 4 i 5 w zw. z art. 38 ust. 3 ustawy o drogach publicznych i art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego]

6. 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 Prawa budowlanego]

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

8. 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 Prawa budowlanego]

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**.

9. decyzja (ostateczna) Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (albo Miejskiego Konserwatora Zabytków) 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 Prawa budowlanego]

10. decyzja (ostateczna) Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (albo Miejskiego Konserwatora Zabytków) 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 Prawa budowlanego]

11. 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 Prawa budowlanego w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego]

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

13. 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.

14. 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.]

15. 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.]

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.

16. decyzja (ostateczna) o ustaleniu warunków zabudowy lub ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana na rzecz wnioskodawcy lub decyzja (ostateczna) o ustaleniu warunków zabudowy wraz z decyzją (ostateczną) o przeniesieniu ww. decyzji na rzecz wnioskodawcy [art. 33 ust. 2 pkt 3 Prawa budowlanego]

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.

17. uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub/i inwestycji towarzyszącej [art. 33 ust. 2 pkt 3 Prawa budowlanego 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 ustawy Prawo budowlane, 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]

18. 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 Prawa budowlanego lub art. 217 k.p.a. albo art. 33 ust. 2 pkt. 1 w zw. z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego].
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

19. 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 Prawa budowlanego lub art. 217 k.p.a. albo art. 33 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego]

20. 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 Prawa budowlanego lub art. 217 k.p.a. albo art. 33 ust. 2 pkt. 1 w zw. z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego]

21. projekt zagospodarowania działki lub terenu 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 Prawa budowlanego].

Uwaga:

Zgodnie z art. 3 pkt 14a ustawy – Prawo budowlane w związku z art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - mapa do celów projektowych to opracowanie kartograficzne, wykonane z wykorzystaniem wyników pomiarów geodezyjnych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające elementy stanowiące treść mapy zasadniczej, a także informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz klauzulę urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1, w oparciu o które mapa do celów projektowych została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.

22. 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 Prawa budowlanego]

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.

23. decyzja (ostateczna i aktualna) o środowiskowych uwarunkowaniach wydana dla przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydania pozwolenia na budowę [art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego w zw. z art. 72 ust. 3 - 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko]

Uwaga:

- § 3 ust. 1 pkt 52-55 i 57 w zw. z § 2 ust. 2 pkt 2 i 3 (w odniesieniu do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) lub § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 (w odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) i § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - w przypadku parametru: powierzchni zabudowy
- § 3 ust. 1 pkt. 58 i 62 i 81 w zw. z § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 (w odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) w przypadku garaży, parkingów lub zespołów parkingów, dróg i sieci kanalizacyjnych oraz w zw. § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - w przypadku parametru: powierzchni użytkowej lub całkowitej długości przedsięwzięcia

24. decyzja (ostateczna) o przeniesieniu decyzji środowiskowych uwarunkowaniach na rzecz wnioskodawcy (dodatkowo) - w przypadku gdy decyzja (ostateczna) o środowiskowych uwarunkowaniach wydana została na rzecz innego niż wnioskodawca podmiotu [art. 72a ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko].

25. decyzja (ostateczna) zwalniająca od zakazu wykonywania obiektów budowlanych, (kopania studni, sadzawek dołów oraz rowów) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wydawana przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich (art. 176 ust. 4 w zw. z ust. 1 pkt 5 oraz art. 14 ust. 6 pkt 1 ustawy Prawo wodne)

26. 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 Prawa budowlanego]

27. Nadbudowa kominów na działkach sąsiednich, podbicie fundamentów budynków sąsiednich jeśli zbliżenie zabudowy, jeżeli projektowana inwestycja generuje potrzebę realizacji powyższych robót

Uwaga:

Będą to braki formalne wniosku w związku z tym, że dotyczą zakresu złożonego wniosku i terenu inwestycji – art. 63 § 2 k.p.a. („podanie winno zawierać żądanie”) – to jest kwestia prawidłowego określenia nazwy zamierzenia, terenu inwestycji, a co za tym idzie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz określenia obszaru oddziaływania obiektu.

28. oświadczenie projektanta 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128 oraz z 2020 r. poz. 568, 875 i 1086); 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 Prawa budowlanego]

29. 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 Prawa budowlanego]

30. 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 Prawa budowlanego]

31. pozwolenie konserwatorskie (decyzja ostateczna) – Konserwatora Zabytków Wzgórza Wawelskiego

podsumowanie

Powyższa lista typowych braków formalnych jest listą przykładową, która jest zależna od rodzaju i zakresu projektowanej inwestycji.

Dokumenty formalne winny być przygotowane ściśle do zakresu wniosku i projektowanych robót.