



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Znak sprawy: AM-AS.6740.56.2021.AFL
(40.MRE)

Warszawa, 26 marca 2024 r.

DECYZJA NR 73/AM/MOK/PB/2024

Na podstawie art. 28, art. 32, art. 33, art. 34, art. 36, art. 82 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), w związku z art. 27 i art. 28 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1817) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1526),

po rozpatrzeniu wniosku APM Bartycka IV sp. z o.o. o pozwolenie na budowę z dnia 26 sierpnia 2021 r., skorygowanego w dniach 9 września 2022 r., 7 sierpnia 2023 r. i 29 stycznia 2024 r.

udzielam pozwolenia na rozbiórkę

oraz

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

Inwestorowi: **APM Bartycka IV sp. z o.o.**

zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków na dz. ew. nr 35/1 (dawniej: nr 35) i 36/4 (dawniej: nr 36) z obrębu 1-05-21, przy ul. Kostrzyńskiej/ Biechowskiej/ Wróblewskiego w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.

Autorzy projektu:

mgr inż. arch. Romuald Kruszewski, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr Wa-443/01, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MA-1228,

mgr inż. Stanisław Dałek, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAZ/0298/POOK/08, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/BO/0236/09,

mgr inż. Maciej Janowicz, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci sanitarnych nr St-568/88 i w zakresie instalacji sanitarnych nr St-855/83, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/0295/01,

mgr inż. Iwona Łazarska, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji sanitarnych nr Wa-761/92, wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/3597/01,

mgr inż. Adam Smagowicz, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr MAZ/0418/PWOE/11, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IE/0246/12,

mgr inż. Leszek Rzeczkowski, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej nr MAZ/0195/POOD/04, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/BO/1031/01,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - 1.1. roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 1.2. wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie i wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych na gruncie;
 - 1.3. teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich;
 - 1.4. roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, z zastosowaniem się do uwag i zaleceń zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach, stosując się do przepisów Prawa budowlanego, przepisów bhp, ppoż., ochrony środowiska, bez naruszania praw osób trzecich;
 - 1.5. przed przystąpieniem do realizacji inwestycji dokonać rozbiórki istniejących budynków na dz. ew. nr 35/1 i 36/4 z obrębu 1-05-21, w terminie ważności niniejszej decyzji;
 - 1.6. przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych odciąć przyłącza znajdujące się w budynku pod nadzorem osób uprawnionych;
 - 1.7. elementy pochodzące z rozbiórki usuwać zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.);
 - 1.8. w przypadku wystąpienia odpadów zawierających azbest postępować zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. Nr 71 poz. 649 ze zm.);

- 1.9. usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości za zgodą właściciela tej nieruchomości, zgodnie z art. 83 ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.);
 - 1.10. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami ww. ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380);
 - 1.11. przed zamierzonym terminem rozpoczęcia rozbiórki uzyskać aktualną opinię przyrodniczą (wykonaną lub uaktualnioną maksymalnie na 7 dni przed rozpoczęciem prac) stwierdzającą obecność lub brak gatunków chronionych (tj. ptaków lub nietoperzy) lub ich siedlisk oraz zastosować się do zaleceń zawartych w opinii przyrodniczej, a w szczególności dostosować termin i sposób wykonania prac do gatunków chronionych i ich siedlisk;
 - 1.12. w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych lub ich siedlisk uwzględnić ich ochronę podczas prowadzonych prac lub uzyskać zgodę właściwych organów (GDOŚ, RDOŚ,) na odstępstwa od zakazów obowiązujących wobec tych gatunków, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- 2.1. zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (art. 42 ust. 1 Prawa budowlanego);
 - 2.2. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w odpowiedniej specjalności, zgodnie z § 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
3. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
- 3.1. prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki;
 - 3.2. umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
 - 3.3. odpowiednio zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki;

wynikających z art. 19 ust. 1, art. 28 ust.1, art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4, art. 42 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2, 3, art. 43 ust. 1, art. 44 oraz art. 46 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), oraz art. 52 ust. 1 i 2, art. 56 ust. 1 i 2 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

Uzasadnienie

W dniu 26 sierpnia 2021 r. wpłynął wniosek APM Bartycka IV sp. z o.o., reprezentowanej przez Pana Jacka Komalę, w sprawie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną, wraz z rozbiórką istniejących budynków na dz. ew. nr 35 i 36 z obrębu 1-05-21, przy ul. Kostrzyńskiej/Biechowskiej/Wróblewskiego

w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy. W załączonym projekcie rozbiórki wskazano, że rozbiórcze podlegać będzie budynek mieszkalny z przybudówką, budynek gospodarczy, budynek produkcyjny i gospodarczy, budynek mieszkalny oraz utwardzona nawierzchnia, drewniana altana i tunele rolnicze.

Do wniosku Inwestor dołączył m. in.:

1. cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z projektem rozbiórki,
2. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie działek ew. nr 35 i 36 z obrębu 1-05-21,
3. pełnomocnictwo udzielone Panu Jackowi Komali.

Pismami z dnia 3 i 24 września 2021 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia wniosku.

Inwestor odpowiedział na wezwania przy pismach z dnia 21 września i 12 października 2021 r.

Pismem z dnia 22 października 2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Postanowieniem nr 553/MOK/2021 z dnia 22 października 2021 r., został nałożony na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Postanowieniem nr 31/MOK/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. organ zawiesił postępowanie na wniosek Inwestora z dnia 18 stycznia 2022 r.

Inwestor wypożyczył dokumentację projektową w dniu 16 lutego 2022 r.

W dniu 21 kwietnia 2022 r. Inwestor złożył wniosek o podjęcie postępowania, załączając uzupełnioną dokumentację projektową oraz odpowiedź na postanowienie nr 553/MOK/2021 z dnia 22 października 2021 r., uzupełnioną dokumentami przedłożonymi przy pismach z dnia 13 i 23 maja 2022 r.

Po przeanalizowaniu uzupełnionej dokumentacji, z dniem 27 maja 2022 r. organ podjął postępowanie postanowieniem nr 268/MOK/2022, a następnie postanowieniem nr 269/MOK/2022 nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Pismami z dnia 27 maja 2022 r. organ powiadomił strony postępowania: Panią Anetę Zniszczyńską i Pana Piotra Zniszczyńskiego o utraceniu przymiotu strony w przedmiotowym postępowaniu, ze względu na ujawnienie w księdze wieczystej obecnego użytkownika wieczystego dz. ew. nr 35 i 36 z obrębu 1-05-21, tj. APM Bartycka IV sp. z o.o.

Postanowieniem nr 434/MOK/2022 z dnia 12 sierpnia 2022 r. organ zawiesił postępowanie na wniosek Inwestora z dnia 12 sierpnia 2022 r.

W dniu 9 września 2022 r. Inwestor zwrócił się z wnioskiem o podjęcie postępowania oraz odpowiedział pismem na postanowienie nr 269/MOK/2021 z 27 maja 2022 r., przedkładając uzupełnioną dokumentację oraz wymagane dokumenty, w tym korektę wniosku o pozwolenie na budowę w zakresie nazwy planowanej inwestycji. W skorygowanym wniosku Inwestor wskazał,

że zamierzenie budowlane obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków.

Po przeanalizowaniu uzupełnionej dokumentacji, z dniem 22 września 2022 r. organ podjął postępowanie postanowieniem nr 516/MOK/2022, pismem zawiadomił strony postępowania o korekcie wniosku, a następnie postanowieniem nr 517/MOK/2022 nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Postanowieniem nr 669/MOK/2022 z dnia 14 grudnia 2022 r. organ zawiesił postępowanie na wniosek Inwestora z dnia 8 grudnia 2022 r.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2023 r. Inwestor zwrócił się o podjęcie postępowania oraz odpowiedział na postanowienie nr 517/MOK/2022 z dnia 22 września 2022 r., załączając uzupełnioną dokumentację projektową oraz korektę wniosku o pozwolenie na budowę, obejmującą uzupełnienie daty podpisu.

Pismem z dnia 3 października 2023 r. Inwestor wycofał wniosek o podjęcie postępowania.

Inwestor wypożyczył dokumentację projektową w dniu 10 października 2023 r., a następnie zwrócił ją w dniu 10 listopada 2023 r.

W dniu 22 stycznia 2024 r. Inwestor zwrócił się z wnioskiem o podjęcie postępowania, przedkładając decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1/MOK/ZRID/2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie (rozbudowie) ul. Kostrzyńskiej na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Biechowskiej.

W dniu 29 stycznia 2024 r. Inwestor przedłożył dodatkowe uzupełnienia, w tym korektę wniosku o pozwolenie na budowę, polegającą na wskazaniu aktualnych działek ewidencyjnych objętych opracowaniem, tj. dz. ew. nr 35/1 i 36/4 z obrębu 1-05-21. Wskazane działki powstały w wyniku podziału zatwierdzonego ww. decyzją ZRID, obejmującego m. in. działki ew. nr 35 i 36 z obrębu 1-05-21.

Organ podjął postępowanie postanowieniem nr 101/AM/MOK/PA/2024 z dnia 27 lutego 2024 r.

Pismem z dnia 12 marca 2024 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zebraniu całości materiału dowodowego i w wyznaczonym terminie nie wniosły żadnych uwag.

Przedłożona dokumentacja jest kompletna, posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane oraz została wykonana i sprawdzona przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektanci i sprawdzający złożyli wymagane oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Projekt budowlany posiada niezbędne uzgodnienia rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych

i zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane, w projekcie budowlanym został określony obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ww. ustawy, obejmujący dz. ew. nr 35/1 (dawniej: nr 35) i 36/4 (dawniej: nr 36) z obrębu 1-05-21.

Projekt jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówki, część I – w rejonie ul. Antoniewskiej (Uchwała Nr IX/162/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 7 marca 2019 r.)

Do dokumentacji Inwestor dołączył wymagane dokumenty, w tym m. in.:

1. ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1/MOK/ZRID/2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie (rozbudowie) ul. Kostrzyńskiej na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Biechowskiej,
2. uzgodnienie nr 40/35/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r., znak: UD-IV-WIR-B.7230.1995.2021.MPI, zmiany zagospodarowania terenu przyległego do drogi gminnej ul. Kostrzyńskiej,
3. protokół z narady koordynacyjnej zakończonej w dniu 22 sierpnia 2022 r. w sprawie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
4. porozumienie z dnia 21 grudnia 2021 r. dotyczące budowy urządzeń kanalizacyjnych,
5. umowę nr HPS-UW/PS3-19-0100/PN-O/22-042 z dnia 28 marca 2022 r. o przyłączenie do sieci ciepłowniczej,
6. umowę nr ND/TN/07157/2020-ND-B/TN/00005/2022 z dnia 15 marca 2022 r. o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej,
7. uzgodnienie lokalizacji stacji transformatorowej z dnia 1 marca 2022 r.,
8. ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 269/OŚ/2020 z dnia 8 lipca 2020 r. o zatwierdzeniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
9. ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 283/BM/WMSP/2021 z dnia 23 sierpnia 2021 r. o wyłączeniu z produkcji rolnej gruntów rolnych,
10. decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 16 września 2021 r., znak: WA.ZUZ.6.4210.282.2021.BP, udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych, tj. dwóch zestawów skrzynek rozsączających oraz na odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych,
11. postanowienie Kierownika Nadzoru Wodnego w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr 30/2023 z dnia 28 lutego 2023 r., zaświadczaące o braku sprzeciwu do zgłoszenia wodnoprawnego dotyczącego wykonania urządzeń odwadniających obiekty budowlane oraz odprowadzania wód z wykopów budowlanych lub próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych,

12. postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 2 maja 2023 r., znak: WA.ZUZ.6.4210.242.2023.MWL, odmawiające wszczęcia postępowania w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych – „ogrodów deszczowych” oraz usług wodnych polegających na odprowadzaniu do „ogrodów deszczowych” wód opadowych lub roztopowych,
13. ocenę przyjętych rozwiązań projektowych dotyczących zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, wykonaną przez Centrum Wodne SGGW w Warszawie.

Przeprowadzona analiza dokumentacji wykazała, że przedłożony projekt budowlany spełnia wymagania zapisu art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Wobec powyższego, orzeczono jak na wstępie.

Wniesiono opłatę skarbową w łącznej wysokości 170 zł.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa, tel. 22 443 23 03, 22 443 23 05, fax: 22 443 24 52.

Odwołanie wniesione w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 2 Kpa). Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art.130 § 4 Kpa).

Zgodnie z art. 127a Kpa., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Aneta Wąrzynska-Siczek
Naczelnik Wydziału
Architektury, Budownictwa i Planowania Przestrzennego

Decyzja niniejsza w toku postępowania administracyjnego stała się ostateczna

i prawomocna z dniem 18.04.2024 r.

Warszawa, dnia 22.04.2024 r.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Aneta Wąrzynska-Siczek
Naczelnik Wydziału
Architektury, Budownictwa i Planowania Przestrzennego

Otrzymują :

1. APM Bartycka IV sp. z o. o. reprezentowana przez Pana Jacka Komalę,
2. Skarb Państwa – Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa,
3. Zarząd Mienia m. st. Warszawy,

Do wiadomości :

1. Burmistrz Dzielnicy Mokotów,
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów,
3. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów,
4. Aa.

Pouczenie:

1. O wydanie dziennika budowy występuje Inwestor do organu, który wydał decyzję.
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie :
 - a. 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 – Prawo budowlane;
 - b. 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 ustawy – Prawo budowlane;
 - c. informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli 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 łącznie), 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).
5. 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 1994 r. – Prawo budowlane).
6. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.
7. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w wyżej określonych przypadkach nastąpi po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.