



Wniosek o zmianę pozwolenia na budowę

Informacje ogólne

Zmiana pozwolenia na budowę

Zmiana pozwolenia na budowę jest decyzją administracyjną, zezwalającą na istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Kiedy decyzja jest konieczna

Nieistotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji, pod warunkiem że nie dotyczy:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami

szczególnymi.

PRZYKŁAD

Pan G. otrzymał pozwolenie na budowę pawilonu handlowego – parterowego. Zdecydował jednak, że wybuduje obiekt dwukondygnacyjny: na parterze będzie pawilon handlowy, a na piętrze mieszkania na wynajem. Żeby zrealizować taki projekt – musi uzyskać zmianę decyzji.

PULAPKI

Inwestor musi złożyć wniosek o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę przed dokonaniem istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Jeśli tego nie zrobi – organ nadzoru budowlanego ma obowiązek wstrzymać roboty budowlane i uchylić decyzję o pozwoleniu na budowę.

Jak napisać wniosek

Przed przystąpieniem do pisania wniosku trzeba zgłosić projektantowi propozycje zmian w projekcie. Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia oraz jest obowiązany zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje, rysunek i opis dotyczące odstąpienia.

Krok 1

OZNACZENIE WNIOSKODAWCY. Dla osób fizycznych będzie to imię, nazwisko, adres, numer dowodu tożsamości. Gdy wnioskodawcą jest np. spółka handlowa – podajemy nazwę przedsiębiorcy (firmę), jego siedzibę, numer pod jakim figuruje w rejestrze przedsiębiorców i kto prowadzi ten rejestr.

Krok 2

WSKAZANIE ORGANU. Należy określić organ, do którego kierowany jest wniosek. Właściwy do wydania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę jest organ administracji architektoniczno-budowlanej stopnia powiatowego, czyli starosta powiatu, w którym zlokalizowana jest inwestycja.

Krok 3

CEL WNIOSKU. Warto powołać się na art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Przepis ten mówi, kiedy jest dopuszczalne istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego. Trzeba podać, że wnosi się o zmianę pozwolenia na budowę. Opisuje się następnie, jakiej dotyczy to budowy (nazwa i adres inwestycji), podaje numer działki ewidencyjnej dla nieruchomości, na której ma być zlokalizowana inwestycja, i numer obrębu ewidencyjnego.

Krok 4

WSKAZANIE DECYZJI. We wniosku podaje się również decyzję, o zmianę której się występuje, jej numer i organ, który wydał tę decyzję, a także osobę, na rzecz której została ona wydana.

Krok 5

UZASADNIENIE. Wyjaśniamy, dlaczego wnosimy o zmianę decyzji (np. ponieważ planowana jest zmiana powierzchni zabudowy lub liczby kondygnacji).

Krok 6

ZAŁĄCZNIKI. We wniosku wymieć należy załączniki. Należy do niego dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego uwzględniające istotne zmiany od zatwierdzonego projektu budowlanego wraz z wymaganymi opiniami, np. dotyczącymi wpływu inwestycji na środowisko,
- zaświadczenie potwierdzające wpis projektanta na listę właściwej izby samorządu zawodowego,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (prawo takie daje np. tytuł własności, ale też użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawa (jeśli właściciel wyraził zgodę),
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana,
- w przypadku obiektów handlowych zezwolenie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880),
- upoważnienie udzielone osobie działającej w imieniu inwestora,
- dziennik budowy – jeśli prace zostały już rozpoczęte.

Formalności

Do starostwa

Wniosek należy złożyć w siedzibie starostwa powiatowego. Można go również przesłać do starostwa pocztą, ale z powodu wielu obszernych załączników lepiej złożyć dokumenty osobiście. W starostwie również dokonuje się opłaty skarbowej.

Tryb odwoławczy

Stronie przysługuje odwołanie do wojewody za pośrednictwem starosty w terminie 14 dni od doręczenia decyzji.

WAŻNY ADRES

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

ul. Krucza 38/42

00-926 Warszawa

tel. (0-22) 661-81-11 (centrala)

fax (0-22) 661-81-42

PODSTAWA PRAWNA:

- **ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118).**

Teresa Siudem