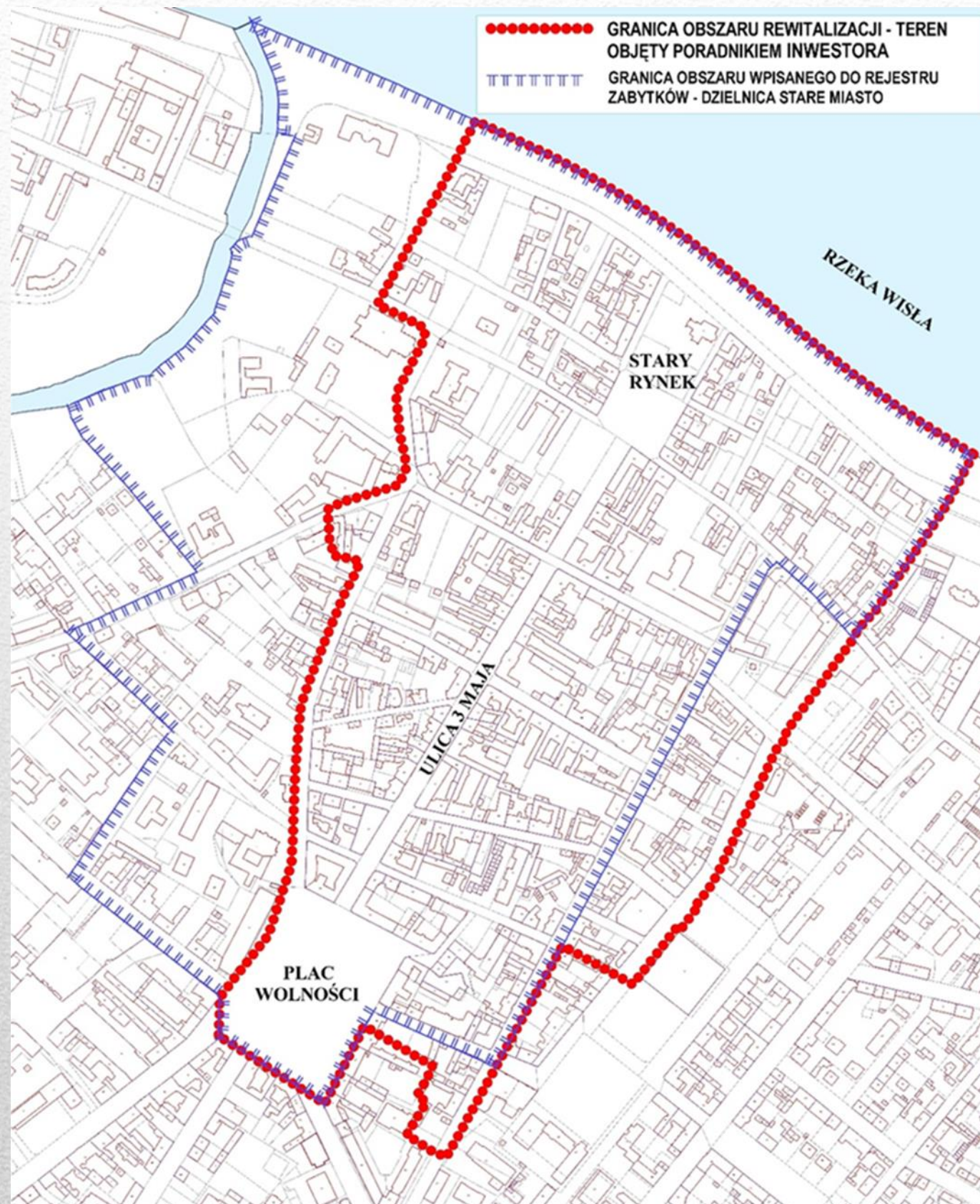


# **PROCEDURY ADMINISTRACYJNE W PROCESIE INWESTYCYJNYM**

**„W RAMACH WSPARCIA DLA WŁAŚCICIELI  
I WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH  
REALIZOWANE W RAMACH GMINNEGO PROGRAMU  
REWITALIZACJI MIASTA WŁOCŁAWKA  
NA LATA 2018-2028”**







# **PROWADZENIE ROBÓT BUDOWLANYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI**

## **PROCEDURY ADMINISTRACYJNE**

---



## PODSTAWOWE DEFINICJE:

**BUDOWA** – wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego;

**ROBOTY BUDOWLANE** – budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

**PRZEBUDOWA** – wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;

**REMONT** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

---



# UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Jeśli planowana inwestycja nie jest wymieniona w art. 29 ustawy Prawo budowlane, do obowiązków Inwestora należy zapewnienie:

- opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
  - objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
  - opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.
-



## **Załączniki do wniosku o pozwolenie na budowę:**

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
  - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - zaświadczenie o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu,
  - w zależności od rodzaju i lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego:
    - zgoda na odstępstwo od przepisów technicznych,
    - jeżeli w imieniu Inwestora działa inna osoba to upoważnienie udzielone tej osobie.
-



# ZGŁOSZENIE ZAMIARU WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Jeśli planowana inwestycja jest wymieniona w art. 29 ustawy Prawo budowlane, do obowiązków Inwestora należy złożenie wniosku zgłoszenia.

## **Załączniki do wniosku zgłoszenia:**

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- szkic usytuowania obiektu budowlanego;
- opis zakresu i sposobu prowadzenia robót;
- pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, wymagane przepisami szczególnymi;
- w zależności od potrzeb odpowiednie szkice i rysunki.

## ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB JEGO CZĘŚCI

W przypadku, gdy planowana inwestycja będzie wiązać się ze zmianą pierwotnego przeznaczenia obiektu, w zależności od zakresu i rodzaju robót ich rozpoczęcia, musi zostać poprzedzone procedurą uzyskania decyzji pozwolenia na wykonanie robót bądź dokonania zgłoszenia zamiaru wykonania robót w zależności od rodzaju planowania robót. Załączniki do wniosku jak w przypadku zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.

---



# **UZYSKANIE DECYZJI O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH – w przypadku realizacji inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko**

W przypadku planowania realizacji inwestycji, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. zostanie zakwalifikowana jako mogąca zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, Inwestor jest zobowiązany wystąpić z wnioskiem o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

---



# **REJESTRACJA DZIENNIKA BUDOWY I ZAWIADOMIENIE ORGANU NADZORU BUDOWLANEGO O ZAMIERZONYM TERMINIE ROZPOCZĘCIA ROBÓT BUDOWLANYCH, JEŚLI TAKIE OBOWIĄZKI NAŁOŻYŁA NA INWESTORA DECYZJA POZWOLENIA NA WYKONANIE ROBÓT**

**Obowiązki Inwestora w tym zakresie określa ustawa Prawo budowlane.**

Przed rozpoczęciem robót Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (kierownika budowy).

**Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych**, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub zgłoszenie przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.

---



# PRZEBIEG PROCESU INWESTYCYJNEGO

**Inwestor jest zobowiązany do realizacji robót zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę lub złożonym zgłoszeniem.**

Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

---



Istotne odstępnie od projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy, lub przebudowy, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego.

Pod pojęciem istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę należy rozumieć odstępnie w zakresie:

- projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;
  - charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 5a;
  - zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne,
  - zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
  - ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia.
-



# UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

## OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY OBIEKTU BUDOWLANEGO

- utrzymanie i użytkowanie obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane;
- zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych, w tym pożary, intensywne opady atmosferyczne, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu lub bezpośrednio zagraża takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

## KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzania, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

---



# OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO, INSTALACJI I PRZEWODÓW

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
    - elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy, między innymi atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
    - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
    - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).
  - okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
-



# Co należy wiedzieć przed podjęciem decyzji o umieszczeniu reklamy i szyldu na elewacji budynku

## PODSTAWOWE DEFINICJE:

**REKLAMA** – wizualna forma informacji promująca osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;

**TABLICA REKLAMOWA** – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni, w szczególności baner reklamowy, reklama naklejana na okna budynków, plansza;

---



**SZYLD** – tablica reklamowa lub urządzenie informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;

**POTYKACZ** – urządzenie reklamowe wystawiane na zewnątrz lokalu usługowego, gastronomicznego, w godzinach jego otwarcia;

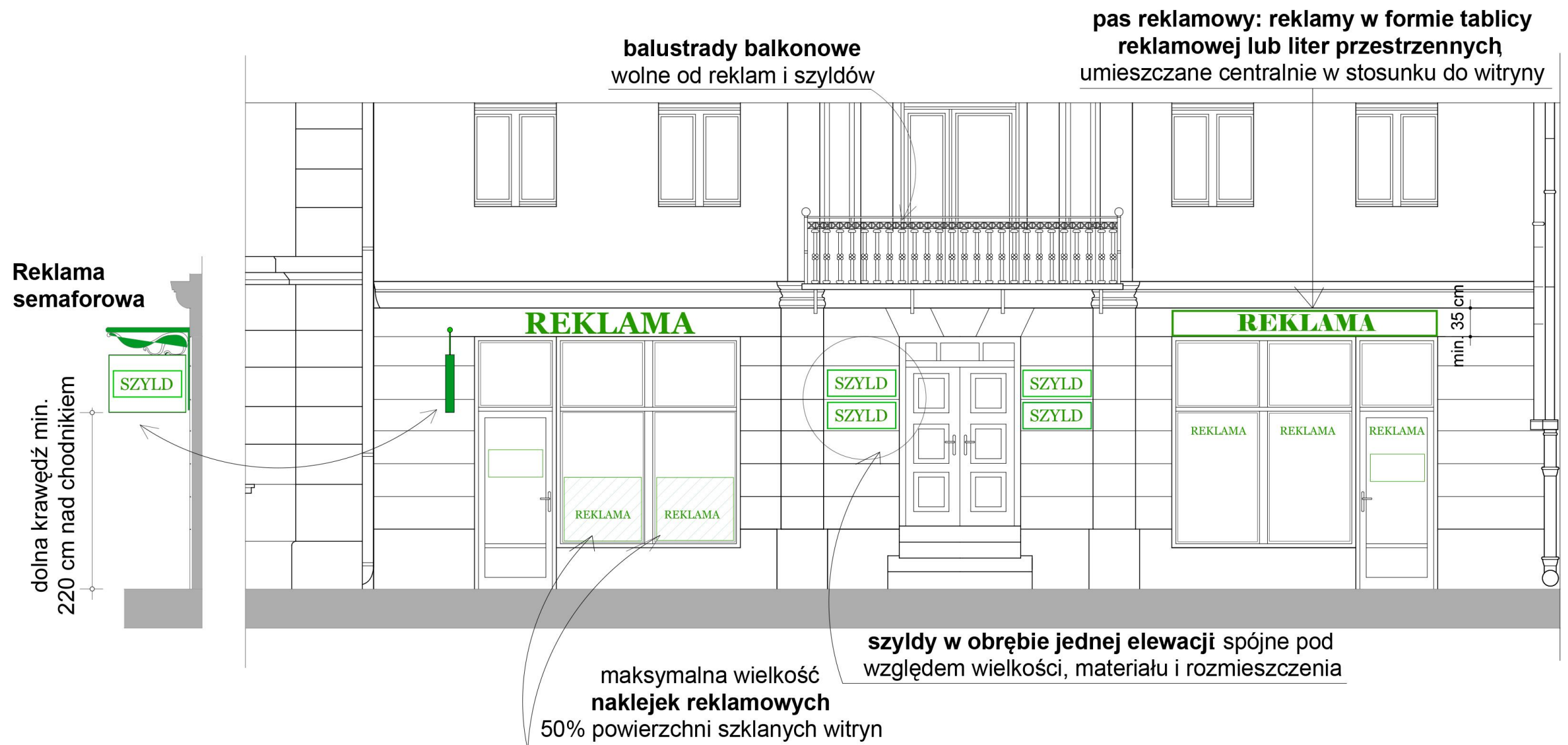
**PAS REKLAMOWY** – pas elewacji pomiędzy górną krawędzią witryny a gzymsem międzykondygnacyjnym;

**BONIOWANIE** – dekoracyjne żłobienie w tynku w postaci linii przebiegających równolegle do siebie w układzie poziomym lub naśladujące płyty kamienne.

---



## ***PRZYKŁADY POZYTYWNE*** ***czyli co zrobić żeby było estetycznie***





## MIEJSCA I SPOSÓB UMIESZCZANIA REKLAM I SZYLDÓW

## ***PRZYKŁADY POZYTYWNE*** ***czyli co zrobić żeby było estetycznie***





# **PROCEDURA ADMINISTRACYJNA**

## ***czyli kiedy zgłoszenie a kiedy pozwolenie na budowę***

### **ZGŁOSZENIE**

- zamontowanie reklamy lub urządzenia reklamowego na elewacji obiektu nie będącego zabytkiem;
  - zamontowanie reklamy lub urządzenia reklamowego na elewacji obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytku, ale nie wpisanym do rejestru zabytków;
  - zamontowanie reklamy lub urządzenia reklamowego na elewacji obiektu położonego w strefie historycznej struktury przestrzennej miasta Włocławka wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - zamontowanie reklamy lub urządzenia reklamowego na elewacji obiektu nie będącego zabytkiem, ale położonego na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
-



## **Wniosek zgłoszenia:**

- w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia;
  - do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
  - odpowiednie szkice lub rysunki;
  - w zależności od potrzeb: pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami, w tym konserwatora zabytków.
-



# POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Zamontowanie reklamy lub urządzenia reklamowego na elewacji obiektu wpisanego do rejestru zabytków, wymaga uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków.

**Do wniosku pozwolenia na budowę dołącza się między innymi:**

- projekt budowlany (sporządzony przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych) wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami, w tym konserwatora zabytków;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

NA ETAPIE ZGŁOSZENIA BĄDŹ POZWOLENIA NA BUDOWĘ, ORGAN SPRAWDZA ZGODNOŚĆ WNIOSKOWANEJ REKLAMY Z USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCEGO NA DANYM OBSZARZE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, KSZTAŁTUJĄCEGO MIĘDZY INNYMI ZASADY UMIESZCZANIA REKLAM I SZYLDÓW.

---



*Dziękujemy za uwagę*

---