

Agata Legat
Edyta Wielańczyk-Grzelak

Prawo budowlane

**Najważniejsze zagadnienia
z uwzględnieniem zmian obowiązujących
od 19 września 2020 roku**



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
Gdańsk 2020

Spis treści

Skróty aktów prawnych zastosowane w książce	7
I. Podstawowe definicje Prawa budowlanego.....	9
1. Obiekt budowlany	9
2. Budynek	10
3. Budynek mieszkalny jednorodzinny	12
4. Budowla.....	14
5. Obiekt małej architektury.....	16
6. Tymczasowy obiekt budowlany.....	17
7. Przenośny wolno stojący maszt antenowy.....	19
8. Roboty budowlane	20
9. Budowa.....	21
10. Przebudowa.....	22
11. Remont.....	24
12. Urządzenia budowlane.....	25
13. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.....	26
Utrata prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	34
14. Mapa do celów projektowych.....	36
15. Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza.....	36
16. Obszar oddziaływania obiektu	37
II. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych	39
1. Przesłanki udzielenia zgody na odstępstwo.....	39
2. Upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo.....	40
3. Niezaskarżalność postanowienia w sprawie zgody na odstępstwo.....	41
4. Dostosowanie obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej.....	41
5. Zakaz wydawania zgody na odstępstwo w postępowaniach legalizacyjnych i naprawczych.....	42
III. Uczestnicy procesu budowlanego.....	45
1. Inwestor, jego prawa i obowiązki.....	45
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego	49
3. Projektant.....	49
Generalny projektant, projektant wiodący	54
„Projektant” a „autor projektu budowlanego”	55
Projektant sprawujący nadzór autorski	57
Zmiana projektanta	59
Podsumowanie.....	68
4. Kierownik budowy lub robót	70

IV. Decyzja o pozwoleniu na budowę	75
1. Strony i uczestnicy postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę	75
Zarządca nieruchomości jako strona postępowania o pozwolenie na budowę.....	76
Kiedy właściciele lokali są stronami postępowania, a kiedy reprezentuje ich wspólnota mieszkaniowa?	76
Przekroczenie norm a status strony postępowania	77
Wyłączenie art. 28 ust. 2 upb w postępowaniu w sprawie o pozwolenie na budowę wymagającym udziału społeczeństwa.....	77
Organizacja społeczna	78
2. Przesłanki wydania pozwolenia na budowę.....	79
Pozwolenia wymagane przepisami szczególnymi przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę	80
Co pierwsze – pozwolenie na budowę czy zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów?	80
Wniosek o pozwolenie na budowę	87
Projekt budowlany	90
Zakres weryfikacji projektu budowlanego przez organ.....	99
Problem dostępu do drogi publicznej na etapie udzielania pozwolenia na budowę.....	102
Relacje pomiędzy pozwoleniem konserwatorskim a pozwoleniem na budowę	108
Postanowienie wzywające do usunięcia nieprawidłowości	115
3. Treść decyzji o pozwoleniu na budowę	118
Pozwolenie na budowę dla inwestycji etapowanej.....	119
4. Odmowa wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.....	125
5. Odstąpienie od projektu budowlanego lub treści pozwolenia na budowę.....	129
Zmiana pozwolenia na budowę – odstąpienia istotne	130
Odstąpienia istotne.....	130
Postępowanie w sprawie zmiany pozwolenia na budowę.....	132
Strony postępowania w sprawie zmiany pozwolenia na budowę	132
Jak dalece można zmienić projekt budowlany?	135
Odstąpienia nieistotne.....	137
Skutki błędnej kwalifikacji odstąpień.....	137
Zmiany w projekcie technicznym.....	138
6. Przeniesienie pozwolenia na budowę.....	138
Przeniesienie pozwolenia na budowę w części	144
7. Wygaśnięcie pozwolenia na budowę	144
8. Nieważność pozwolenia na budowę.....	150
Nieważność decyzji o warunkach zabudowy a pozwolenie na budowę	151
Nieważność planu miejscowego a pozwolenie na budowę	151
Przesłanki negatywne stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę	152
Skutki stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę.....	153

V. Zgłoszenie robót budowlanych	155
1. Roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę a wymagające zgłoszenia.....	155
Budowa niewymagająca pozwolenia na budowę a wymagająca zgłoszenia.....	155
Inne niż budowa roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę, a wymagające zgłoszenia.....	158
2. Procedura zgłoszenia.....	160
Roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę i niewymagające zgłoszenia	163
Utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych	168
Budowa przyłączy i stacji ładowania	169
VI. Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych	171
1. Zawiadomienie o terminie rozpoczęcia robót.....	171
2. Prace przygotowawcze.....	173
3. Dziennik budowy	175
4. Tablica informacyjna	176
5. Wejście na nieruchomość sąsiednią.....	178
VII. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy	181
1. Adresaci obowiązków nakładanych na podstawie przepisów rozdziału 5a upb	181
2. Samowola budowlana.....	182
Wszczęcie postępowania	182
Postanowienie o wstrzymaniu budowy	183
Postępowanie legalizacyjne	184
Czy na etapie postępowania legalizacyjnego inwestor może wystąpić o warunki zabudowy?.....	186
Rozbiórka.....	188
3. Uprozczone postępowanie legalizacyjne	188
Wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego.....	189
Przesłanki wszczęcia i prowadzenia uproszczonego postępowania legalizacyjnego.....	189
Procedura uproszczonej legalizacji	190
Zgodność obiektu z planem miejscowym.....	192
Zgodność obiektu z przepisami technicznymi	192
4. Postępowanie naprawcze	192
VIII. Zakończenie budowy	203
1. Zawiadomienie o zakończeniu budowy	203
2. Pozwolenie na użytkowanie.....	205
Strona postępowania o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.....	205
Zawiadomienie organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej (PIS) i Państwowej Straży Pożarnej (PSP) o zakończeniu budowy.....	207
Wymogi formalne zawiadomienia o zakończeniu budowy / wniosku o pozwolenie na użytkowanie.....	208

Problem oceny kwalifikacji odstępień od zatwierzonego projektu	210
Obowiązkowa kontrola budowy	211
Kara za nieprawidłowości stwierdzone w toku kontroli	212
Przystąpienie do użytkowania przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych	213
Pozwolenie na użytkowanie pod warunkiem	215
Określenie w pozwoleniu warunków użytkowania obiektu budowlanego	217
Użytkowanie obiektu budowlanego bez wymaganej zgody	217
Kiedy można przystąpić do użytkowania obiektu na podstawie pozwolenia?	218
Nieważność decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.....	219
IX. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego.....	221
Wykaz aktów prawnych pojawiających się w tekście.....	229