

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
<b>I. Podstawowe definicje Prawa budowlanego.....</b>	<b>9</b>
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
<b>II. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych .....</b>	<b>39</b>
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
<b>III. Uczestnicy procesu budowlanego.....</b>	<b>45</b>
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

<b>IV. Decyzja o pozwoleniu na budowę</b> .....	<b>75</b>
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

<b>V. Zgłoszenie robót budowlanych .....</b>	<b>155</b>
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
<b>VI. Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych .....</b>	<b>171</b>
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
<b>VII. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy .....</b>	<b>181</b>
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. Uproszczone 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
<b>VIII. Zakończenie budowy .....</b>	<b>203</b>
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 zatwierdzonego 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
<b>IX. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego.....</b>	<b>221</b>
<b>Wykaz aktów prawnych pojawiających się w tekście.....</b>	<b>229</b>