

Spis treści

O autorach	XI
Wykaz skrótów	XIII
Wstęp	XIX

Część I. Sprawy przed organami administracji architektoniczno-budowlanej

Rozdział I. Pozwolenie na budowę (<i>Anna Kornecka</i>)	3
1. Inwestor i wniosek o pozwolenie na budowę	3
1.1. Opłata skarbowa od pozwolenia na budowę	3
1.2. Etapowanie inwestycji	7
1.3. Etapowanie inwestycji realizowanej w ramach zabudowy zagrodowej	8
1.4. Wykazanie odpowiednich uprawnień projektanta	10
1.5. Wnioskodawca nieposiadający osobowości prawnej	11
1.6. Budowa sieci elektroenergetycznej	12
1.7. Zabudowa zagrodowa	13
1.8. Domek pokazowy	16
1.9. Zastępcze oświadczenie woli jako źródło prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	16
1.10. Aranżacja wewnątrz w centrach handlowych	17
1.11. Zabudowa loggii	19
1.12. Zadaszenia balkonów w istniejących budynkach	20
1.13. Budowa i przebudowa instalacji ppoż. w istniejącym budynku	21
1.14. Budowa chodników niebędących częścią drogi	22
1.15. Wniosek o pozwolenie na budowę złożony przez małżonków, z których tylko jeden otrzymał warunki zabudowy	24
1.16. Dwa wnioski o pozwolenie na budowę na tej samej nieruchomości	25
1.17. Wspólnicy spółki cywilnej jako inwestorzy	28
1.18. Badanie treści tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	29
1.19. Weryfikacja oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	30

1.20. Inwestor obiektu w zabudowie zagrodowej a status rolnika	33
1.21. Pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego na gruntach rolnych	33
2. Decyzje, pozwolenia, uzgodnienia, opinie innych organów	36
2.1. Decyzja środowiskowa	36
2.1.1. Kumulacja oddziaływania przedsięwzięć na środowisko	36
2.1.2. Inwestycje położone na obszarze NATURA 2000	38
2.1.3. Budowa drogi a decyzje środowiskowe	40
2.2. Warunki zabudowy	41
2.2.1. Zgodność projektu z decyzją o warunkach zabudowy po podziale działki	41
2.3. Pozwolenie wodno-prawne	42
2.3.1. Pozwolenie wodno-prawne na studnię	42
2.3.2. Inwestycje na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	43
2.3.3. Inwestycje na obszarach faktycznie narażonych na powódź	44
2.3.4. Pozwolenie na budowę a urządzenia melioracyjne	44
3. Projektowanie i projekt budowlany	45
3.1. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego	45
3.1.1. Ustalenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego	45
3.1.2. Obszar oddziaływania obiektu dla instalacji anten telefonii komórkowej	47
3.2. Zasady pomiaru szerokości elewacji frontowej	52
3.3. Nowelizacja § 12 ust. 2 WarunkiTechR	53
3.4. Nowelizacja § 12 ust. 4 WarunkiTechR	54
3.5. Projekt techniczny instalacji wewnętrznych zlokalizowanych poza budynkiem	57
3.6. Realizacja instalacji na zewnątrz budynku	59
3.7. Wykonywanie instalacji wewnętrznych w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków	60
3.8. Pojęcie nieruchomości i działki budowlanej	61
3.9. Odległość miejsc postojowych od granic działki	64
3.10. Zakres stosowania § 2 ust. 2 WarunkiTechR	65
3.11. Kondygnacja podziemna	66
3.12. Kondygnacja a poddasze użytkowe	67
3.13. Pojęcie antresoli	68
3.14. Przebudowa drogi	69
3.15. Egzemplarze projektu budowlanego	70
3.16. Tarasy i schody	72
3.17. Dojazd do działki budowlanej	73
3.18. Zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych	75
3.19. Elementy budynku a elementy zagospodarowania terenu	76

3.20. Usytuowanie projektowanego budynku względem istniejących placów zabaw lub miejsc rekreacyjnych	77
3.21. Badania geologiczno-inżynierskie oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych	81
3.22. Nałożenie obowiązku wykonania badań geologicznych	83
3.23. Analiza zacieniania a strony postępowania	84
3.24. Zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe	86
3.25. Odległość pokryw i wylotów wentylacji zbiorników na nieczystości ciekłe od pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi	87
3.26. Kategoria obiektu budowlanego a obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie	88
3.27. Zakres projektu budowlanego w przypadku instalacji wewnętrznej	89
3.28. Decyzja o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych a przyłącza do sieci	90
3.29. Dostęp do drogi publicznej w przypadku zespołu zabudowy	91
3.30. Działka budowlana a dostęp do drogi publicznej	92
3.31. Sytuowanie budynków w stosunku do granicy konturu lasu	94
3.32. Sytuowanie budynków na wąskiej działce	96
3.33. Rozbudowa istniejących obiektów zlokalizowanych niezgodnie z odległościami przewidzianymi w warunkach technicznych	97
3.34. Przebudowa budynku a zgodność z warunkami technicznymi części istniejącej	100
3.35. Zapisy planu miejscowego a sposób sytuowania budynków względem granicy	101
3.36. Odległość ściany a odległość otworów okiennych od granicy działki	101
3.37. Odległość ściany z oknami od granicy działki	102
3.38. Budynek przylegający ścianą do istniejącego budynku na działce sąsiedniej	103
3.39. Odległości budynków w § 12 ust. 2 i 3 WarunkiTechR	104
3.40. Budynek w odległości 1,5 m od granicy a wymogi ppoż.	105
3.41. Wymogi warunków technicznych dotyczące dojść i dojazdów	107
3.42. Rozbudowa budynku	108
3.43. Relacja między planem miejscowym a warunkami technicznymi	109
3.44. Pojęcie działki drogowej	110
3.45. Sytuowanie obiektów przy granicy a obszar oddziaływania	111
3.46. Stanowiska postojowe wzdłuż jezdni	112
3.47. Pojęcie działki drogowej a odległości sytuowania budynku	112
3.48. Nadbudowa obiektów wzniesionych niezgodnie z obecnymi warunkami technicznymi, ale legalnie w przeszłym stanie prawnym	114
3.49. Wpływ wpisu do rejestru zabytków na obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę	116
4. Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę	118
4.1. Treść postanowienia z art. 35 PrBud	118

4.2. Wezwanie inwestora o uzupełnienie dokumentacji	118
4.2.1. Braki w dokumentacji	118
4.2.2. Braki – decyzja konserwatora zabytków	121
4.2.3. Braki – decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej	121
4.2.4. Braki – decyzja środowiskowa	122
4.3. Adresy stron postępowania a ochrona danych osobowych	123
4.4. Doręczenie zastępcze w postępowaniu administracyjnym	125
4.5. Poświadczenie za zgodność dokumentu pełnomocnictwa	126
4.6. Reprezentacja spółki jako strony postępowania	127
5. Decyzja o pozwoleniu na budowę	128
5.1. Strony pozwolenia na budowę	128
5.2. Treść decyzji a przepisy RODO	132
5.3. Konieczność określania w decyzji o pozwoleniu na budowę, funkcji i rodzaju zabudowy	133
5.4. Kategoria obiektu budowlanego a obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie	135
Rozdział II. Zgłoszenie (<i>Michał Jaworski</i>)	137
1. Inwestycje na zgłoszenie a warunki zabudowy	137
2. Wymóg uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla wiat do 50 m ²	138
3. Budynek gospodarczy do 35 m ² a decyzja o warunkach zabudowy na terenach rolnych	140
4. Więcej niż jedno zgłoszenie w tej samej sprawie (zasada „ne bis in idem”)	143
5. Zaskarżalność zgłoszenia	144
Rozdział III. Postępowania po wydaniu decyzji o pozwoleniu (<i>Jakub Kornecki</i>)	145
1. Zmiana adresata decyzji o pozwoleniu na budowę	145
2. Wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę	147
3. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego	148
4. Realizacja wewnętrznej instalacji gazowej po uzyskaniu pozwolenia na budowę	154
5. Stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę po oddaniu budynku do użytkowania	156
6. Uchylenie pozwolenia na budowę	159
7. Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zagospodarowania terenu .	161
8. Postępowanie wznowieniowe	163
9. Pozwolenie na budowę wydane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy a wejście w życie planu miejscowego	165
10. Zmiana pozwolenia na budowę w przypadku podziału działki	166
11. Zmiana usytuowania przydomowej oczyszczalni objętej projektem zagospodarowania terenu w pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego	168
12. Dopisanie i wykreślenie współmałżonka z decyzji	171
13. Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę po zmianie planu miejscowego	172

14. Przeniesienie pozwolenia na budowę w zabudowie zagrodowej	172
Rozdział IV. Inne postępowania (<i>Anna Kornecka</i>)	177
1. Samodzielność lokali	177
2. Projekt budowlany jako informacja publiczna	180
3. Pozwolenie na rozbiórkę na obszarze ochrony konserwatorskiej	183
4. Decyzje ZRID a wydane wcześniej pozwolenia na budowę	186
5. Podmiot właściwy do uzyskania warunków, opinii i uzgodnień do decyzji ZRID	187
6. Wnioski dotyczące robót niewymagających pozwolenia na budowę ani zgłoszenia	189
7. Postępowanie w przypadku zapytań nie będących wnioskami	191
8. Przymusowe wejście do lokalu w celu usunięcia awarii	194
9. Egzekucja obowiązku rozbiórki obiektów tymczasowych	194
Część II. Sprawy przed organami nadzoru budowlanego	
Rozdział I. Ogólne zagadnienia z dziedziny postępowania przed organami nadzoru budowlanego (<i>Jakub Kornecki</i>)	199
1. Postępowanie	199
1.1. Odmowa wszczęcia postępowania	199
1.2. Kurator spadku	203
1.3. Dostęp do informacji publicznej	205
1.4. Donos	207
1.5. Czynny udział stron w postępowaniu przed nadzorem budowlanym	209
2. Czynności kontrolne	211
2.1. Zakres kontroli wykonanych robót budowlanych	211
2.2. Zapewnienie sprawdzenia stosowania wyrobów zgodnie z art. 10 PrBud przy wykonywaniu robót budowlanych	212
2.3. Brak dokumentacji obiektu wybudowanego na starym prawie budowlanym a jego legalność	215
3. Inne kwestie	218
3.1. Wpis w dzienniku budowy o stwierdzeniu możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania robót budowlanych niezgodnie z projektem .	218
Rozdział II. Rozpoczęcie użytkowania obiektu (<i>Jakub Kornecki, Zuzanna Młynarska</i>) .	219
1. Stwierdzenie podczas obowiązkowej kontroli niezgodności w zakresie określonym przepisami art. 59a ust. 2 pkt 1–5 PrBud	219
2. Odbiór przez PINB obiektu a zgodność z przepisami	222
3. Kwalifikacja przez projektanta odstępień jako nieistotnych a ocena dokonywana przez nadzór budowlany	225
4. Niezgodność z warunkami technicznymi w przypadku zgodności z projektem budowlanym	228
5. Obowiązki inwestora w przypadku dokonania niewymaganego uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. ppoż.	230
Rozdział III. Postępowanie naprawcze (<i>Zuzanna Młynarska</i>)	231

1. Kwalifikacja odstępień w zakresie instalacji wewnątrz budynku	231
2. Ważność decyzji o warunkach zabudowy jako podstawy projektu zamiennego po podziale działki oraz po zmianie właściciela działki	232
3. Postępowanie naprawcze a zmiana planu miejscowego	233
4. Postępowanie naprawcze po zgłoszeniu zakończenia budowy	234
5. Postępowanie naprawcze w stosunku do przebudowy a legalność pierwotnego stanu obiektu	236
Rozdział IV. Postępowanie legalizacyjne (Jakub Kornecki)	239
1. Prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w postępowaniach z art. 48, art. 49 i art. 50 PrBud	239
2. Prowadzenie robót budowlanych niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym	241
3. Postępowanie naprawcze a postępowanie legalizacyjne – różnice	241
4. Niedopuszczalność równoczesnego prowadzenia postępowania na podstawie art. 48 i art. 51 PrBud	244
5. Linia zabudowy wnikająca z decyzji o warunkach zabudowy a postępowanie legalizacyjne w odniesieniu do obiektu bez zgłoszenia	247
6. Budowa przydomowego ganku do 35 m ² z instalacjami.	249
7. Altana do 35 m ² a budynek gospodarczy do 35 m ²	250
8. Obiekty zaplecza budowy	251
9. Budowa kominka w istniejącym budynku	253
10. Zawieszenie postępowania przed PINB w przypadku wniosku o umorzenie w całości lub w części, o odroczeniu terminu płatności lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej	254
11. Prawo do dysponowania gruntem w przypadku postępowania legalizacyjnego ..	256
12. Postępowanie legalizacyjne w odniesieniu do obiektów powstałych przed 1.1.1995 r.	258
13. Przepisy przejściowe dotyczące opłaty legalizacyjnej	259
14. Legalizacja na starym prawie budowlanym (PrBud74) a prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	261
Rozdział V. Utrzymanie obiektów (Michał Jaworski)	263
1. Naruszenie przepisu art. 60 PrBud	263
2. Decyzja wydana ustnie w trybie przepisu art. 66 ust. 1a PrBud	264
3. Naruszenie przepisu art. 67 PrBud	264
4. Zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia jako przesłanka nałożenia obowiązku dostarczenia ekspertyzy a nałożenie obowiązku doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem	265
5. Egzekucja obowiązków wskazanych w protokole okresowej kontroli stanu technicznego budynku	267