

SPIS TREŚCI:

Wykaz skrótów	14
Wprowadzenie	15
Rozdział 1. Ład w zabudowie i warunki wykorzystania przestrzeni	17
1.1. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym	17
1.2. Przestanki ustaleń planistycznych	18
1.3. Właściwość organów w sprawach ustalania przeznaczenia i zagospodarowania terenów	18
1.4. Lokalizacja inwestycji	19
1.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	19
1.6. Potrzeba i zakres sporządzenia planu miejscowego	20
1.7. Zadania służące realizacji celów publicznych	21
1.8. Zastępcze sporządzenie planu miejscowego	21
1.9. Plan miejscowy jako podstawa ładu przestrzennego	21
1.10. Tymczasowe wykorzystanie terenów objętych planem miejscowym	22
1.11. Prawo uczestniczenia zainteresowanych w pracach nad projektem planu miejscowego	23
1.12. Protesty i zarzuty zgłaszane do projektu planu miejscowego	24
1.13. Zaskarżenie planu miejscowego do Naczelnego Sądu Administracyjnego	25
1.14. Udostępnianie planów miejscowych	25
1.15. Określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu znajdującego się na obszarze, dla którego nie ma planu miejscowego	26
1.16. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	27
1.17. Wystąpienie o wydanie decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu	28

1.18. Treść decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	28
1.19. Uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	29
1.20. Obowiązek wydania decyzji	30
1.21. Zawieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	30
1.22. Wydawanie decyzji i jego skutki	32
1.23. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	33
1.24. Przepisy szczególne związane z planowaniem przestrzennym	33

Rozdział 2. Podstawy porządku prawnego w budownictwie

2.1. Prawo budowlane i jego rola	35
2.2. Przedmiot prawa budowlanego	36
2.3. Podstawowe warunki i wymagania w budownictwie	36
2.4. Przepisy stosowane w budownictwie	37
2.5. Przepisy techniczno-budowlane	37
2.6. Zasady wiedzy technicznej	38
2.7. Obowiązujące Polskie Normy	38
2.8. Ochrona interesów osób trzecich	38
2.9. Wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie	39

Rozdział 3. Czynności poprzedzające rozpoczęcie budowy

3.1. Pozwolenie na budowę	41
3.2. Warunki i wymagania określone pozwoleniem na budowę	41
3.3. Zakres obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	42
3.4. Budowy zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	42
3.5. Obiekty małej architektury	44
3.6. Roboty budowlane nie objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę	44
3.7. Obowiązek zgłoszenia organowi niektórych budów i robót	45
3.8. Nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	46
3.9. Wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę	47
3.10. Wydanie pozwolenia na budowę	48
3.11. Zajęcie stanowiska przez inny organ w toku postępowania	49

3.12. Czynności organu poprzedzające wydanie pozwolenia na budowę . . .	50
3.13. Skutki stwierdzenia nieprawidłowości w opracowaniach projektowych	51
3.14. Obowiązek wydania pozwolenia na budowę	51
3.15. Wygaśnięcie pozwolenia na budowę	51
3.16. Przeniesienie pozwolenia na budowę na innego inwestora	51
3.17. Prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane	52
3.18. Właściwość organów w sprawach pozwoleń na budowę	52
3.19. Udział stron w postępowaniu	53
Rozdział 4. Projektowanie	55
4.1. Projekt budowlany	55
4.2. Treść projektu budowlanego	55
4.3. Oddzielne zatwierdzenie projektu budowlanego	56
4.4. Wymagania związane z projektowaniem	57
4.5. Obowiązki projektanta	57
4.6. Sprawdzanie projektu architektoniczno-budowlanego	58
4.7. Środki zapewniające przestrzeganie wymagań obowiązujących przy projektowaniu	58
Rozdział 5. Pozwolenie na rozbiórkę	61
5.1. Wymagania związane z rozbiórką	61
5.2. Rozpoczynanie rozbiórki	62
5.3. Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę	62
5.4. Organy właściwe w sprawach rozbiórek	63
5.5. Rozbiórka objęta pozwoleniem a rozbiórka nakazana	63
Rozdział 6. Wykonywanie robót	65
6.1. Uczestnicy procesu budowlanego	65
6.2. Obowiązki inwestora	66
6.3. Zawieranie umów o roboty budowlane	67
6.4. Okoliczności przeszkadzające prawidłowemu wykonaniu robót	67
6.5. Inspektor nadzoru inwestorskiego	68
6.6. Kierownik budowy	69
6.7. Kierownik robót	71
6.8. Rozpoczęcie robót budowlanych	71
6.9. Zawiadomienie o zamierzonym rozpoczęciu realizacji inwestycji . . .	72
6.10. Zmiany osób kierujących budową lub ją nadzorujących	72

6.11. Dziennik budowy, rozbiórki i montażu	73
6.12. Przechowywanie dokumentów na budowie	73
6.13. Inwestor a inni uczestnicy procesu budowlanego	74
6.14. Inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy	75
6.15. Korzystanie przy budowie z cudzego terenu	76

Rozdział 7. Oddawanie obiektu budowlanego do użytku 79

7.1. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego	79
7.2. Zawiadomienie organu państwowego nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy	79
7.3. Zawiadomienie niektórych innych organów o zakończeniu budowy obiektu	80
7.4. Pozwolenie na użytkowanie	81
7.5. Czynności związane z wydaniem pozwolenia na użytkowanie	81
7.6. Odmowa wydania pozwolenia na użytkowanie	82
7.7. Organy właściwe w sprawach pozwoleń na użytkowanie	82

Rozdział 8. Środki przeciwdziałania samowoli budowlanej85

8.1. Pojęcie samowoli budowlanej	85
8.2. Nakaz rozbiórki obiektu budowlanego	85
8.3. Likwidacja samowoli budowlanej zaistniałej przed wejściem w życie nowego prawa budowlanego	86
8.4. Niedopuszczalność nakazania rozbiórki obiektu wzniesionego samowolnie	87
8.5. Skutki nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu wzniesionego samowolnie	87
8.6. Wstrzymanie robót budowlanych	88
8.7. Czynności wykonywane w czasie wstrzymania robót	89
8.8. Samowolna rozbiórka obiektu budowlanego	89
8.9. Ponoszenie kosztów obowiązkowej rozbiórki	90
8.10. Właściwość organów w sprawach przeciwdziałania samowoli budowlanej	90

Rozdział 9. Utrzymanie obiektów budowlanych 91

9.1. Korzystanie z obiektu budowlanego	91
--	----

9.2. Nadzór państwowy nad utrzymaniem obiektu budowlanego	91
9.3. Opróżnianie zagrożonego budynku	93
9.4. Podejmowanie działań usuwających doraźne niebezpieczeństwo	93
9.5. Okresowe kontrole obiektów budowlanych	94
9.6. Wyłączenia z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli	95
9.7. Kwalifikacje wymagane od osób dokonujących okresowych kontroli	95
9.8. Dokumentacja obiektu budowlanego lub związana z jego użytkowaniem	96
9.9. Udostępnienie dokumentów obiektu budowlanego	97

Rozdział 10. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części99

10.1. Pojęcie zmiany wymagającej pozwolenia organu	99
10.2. Szczegółowe przepisy dotyczące pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów (ich części)	100
10.3. Samowola budowlana przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego	100
10.4. Właściwość organów w sprawach zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego	101

Rozdział 11. Kwalifikacje osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie103

11.1. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	103
11.2. Uprawnienia budowlane	104
11.3. Obowiązek posiadania uprawnień budowlanych	104
11.4. Rzeczoznawca budowlany	105
11.5. Odpowiedzialność osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne	105
11.6. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie	105
11.7. Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej	106
11.8. Kary z tytułu odpowiedzialności zawodowej	106
11.9. Właściwość organów w sprawach samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz odpowiedzialności zawodowej	107

Rozdział 12. Organy państwowego nadzoru budowlanego ..109

12.1. Struktura organów	109
12.2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego	110
12.3. Organy nadzoru architektoniczno-budowlanego	110
12.4. Powiernicze sprawowanie nadzoru budowlanego	110
12.5. Specjalistyczny nadzór budowlany	111
12.6. Specjalistyczny nadzór w dziedzinie obronności Państwa	111
12.7. Specjalistyczny nadzór w dziedzinie bezpieczeństwa Państwa	112
12.8. Specjalistyczny nadzór w dziedzinie gospodarki wodnej	112
12.9. Specjalistyczny nadzór w dziedzinie gospodarki morskiej	112
12.10. Specjalistyczny nadzór w dziedzinie transportu	113
12.11. Specjalistyczny nadzór w dziedzinie górnictwa	113
12.12. Naczelne organy administracji państwowej właściwe w sprawach specjalistycznego nadzoru budowlanego	114
12.13. Terenowe organy specjalistycznego nadzoru budowlanego	114
12.14. Szczegółowe określenie właściwości organów specjalistycznego nadzoru budowlanego	115
12.15. Obowiązek uzyskania zgody organów nadzoru architektoniczno-budowlanego na niektóre rozwiązania projektowe w budownictwie objętym specjalistycznym nadzorem budowlanym	116
12.16. Podstawowe obowiązki organów państwowego nadzoru budowlanego	117
12.17. Przeprowadzanie kontroli	118
12.18. Niektóre szczególne uprawnienia organów państwowego nadzoru budowlanego	118

Rozdział 13. Przepisy szczególne stosowane w planowaniu przestrzennym i w budownictwie119

13.1. Uwagi ogólne	119
<i>Rodzaje przepisów</i>	<i>119</i>
<i>Rola przepisów szczególnych</i>	<i>120</i>
<i>Skutki pominięcia lub niewłaściwego zastosowania przepisów szczególnych</i>	<i>121</i>
<i>Stanowiska jednostek gospodarczych w procesie budowlanym</i>	<i>121</i>
13.2. Ochrona środowiska przyrodniczego w budownictwie	122

<i>Źródła prawne obowiązku ochrony</i>	122
<i>Tworzenie warunków ochrony środowiska w planowaniu przestrzennym</i>	123
<i>Tworzenie warunków ochrony środowiska w prawie budowlanym</i>	124
<i>Podmioty zapewniające ochronę środowiska</i>	127
<i>Obowiązki inwestora w świetle ustawy o ochronie środowiska</i>	128
<i>Zapewnienie przez inwestora spełnienia wymagań</i> <i>ochrony środowiska</i>	129
<i>Ochrona powierzchni ziemi i kopalin w działalności inwestycyjnej</i>	130
<i>Ochrona wód</i>	130
<i>Ochrona powietrza</i>	131
<i>Ochrona krajobrazu</i>	132
<i>Ochrona zieleni miejskiej</i>	132
<i>Ochrona drzew i krzewów na terenach nieruchomości</i>	133
<i>Ochrona przed hałasem i wibracjami</i>	133
<i>Ochrona przed zanieczyszczeniem i odpadami</i>	134
<i>Ograniczenia w korzystaniu ze środowiska</i>	135
<i>Strefy ochronne</i>	136
<i>Rzeczoznawcy w sprawach ochrony środowiska</i>	136
<i>Sporządzanie ocen przez rzeczoznawców</i>	137
<i>Obszary szczególnej ochrony</i>	137
<i>Inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska</i>	138
<i>Urządzenia chroniące środowisko</i>	138
<i>Odpowiedzialność za skutki naruszenia stanu środowiska</i>	139
<i>Usuwanie przyczyn szkodliwego oddziaływania na środowisko</i>	139
13.3. Ochrona przyrody	140
<i>Podstawy prawne</i>	140
<i>Formy ochrony przyrody</i>	140
<i>Organy ochrony przyrody</i>	140
<i>Wykonywanie obowiązku ochrony przyrody</i>	141
13.4. Gospodarka wodą i jej ochrona w działalności budowlanej	142
<i>Podstawa prawna</i>	142
<i>Rodzaje korzystania z wód</i>	142
<i>Powszechne korzystanie z wód</i>	142
<i>Zwykłe korzystanie z wód</i>	143
<i>Szczególne korzystanie z wód</i>	144
<i>Budownictwo wodne</i>	144
<i>Pozwolenie wodnoprawne</i>	144
<i>Organy właściwe w sprawach pozwoleń wodnoprawnych</i>	145

<i>Pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód</i>	145
<i>Pozwolenie wodnoprawne na budownictwo wodne</i>	146
<i>Odmowa wydania pozwolenia wodnoprawnego</i>	146
<i>Zapobieganie szkodom w świetle pozwolenia wodnoprawnego</i>	147
<i>Podstawa techniczna pozwolenia wodnoprawnego</i>	148
<i>Cofnięcie lub ograniczenie pozwolenia wodnoprawnego</i>	148
<i>Roboty i czynności zabronione w pobliżu urządzeń wodnych</i>	149
<i>Urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę</i>	150
<i>Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne</i>	150
<i>Obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej</i>	150
<i>Projektowanie urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych</i>	150
<i>Obowiązki właścicieli urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych</i>	151
<i>Strefy ochronne źródeł i ujęć wód</i>	151
<i>Ochrona wód przed zanieczyszczeniem</i>	152
<i>Urządzenia zabezpieczające wody przed zanieczyszczeniem</i>	152
<i>Czynności zakazane na wałach przeciwpowodziowych</i>	152
13.5. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	153
<i>Podstawa prawna</i>	153
<i>Grunty rolne</i>	153
<i>Grunty leśne</i>	154
<i>Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i>	154
<i>Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej</i>	154
<i>Lasy ochronne</i>	154
13.6. Budownictwo na terenie objętym ochroną zabytków	155
<i>Podstawa prawna</i>	155
<i>Dobra kultury uznane za zabytki</i>	156
<i>Organy ochrony zabytków</i>	157
<i>Warunki działalności budowlanej na niektórych terenach objętych ochroną zabytków</i>	157
<i>Zezwolenia udzielane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków</i>	157
<i>Wstrzymanie robót</i>	158
<i>Znalezienie przedmiotu o cechach zabytku</i>	158
<i>Obowiązki właściciela (użytkownika) zabytku nieruchomego</i>	159
<i>Użytkowanie zabytków nieruchomych</i>	159
<i>Przepisy o ochronie zabytków a prawo budowlane</i>	159

13.7. Budownictwo na obszarach uzdrowisk	160
<i>Podstawy prawne</i>	160
<i>Statut uzdrowiska</i>	160
<i>Naczelnny lekarz uzdrowiska</i>	161
13.8. Pas drogowy i związana z nim działalność budowlana	162
<i>Podstawy prawne</i>	162
<i>Pojęcie pasa drogowego</i>	162
<i>Zjazd z drogi publicznej</i>	162
<i>Rezerwowanie terenu pod budowę lub modernizację</i>	
<i>dróg publicznych</i>	163
<i>Samowolne naruszenie pasa drogowego lub pasa zarezerwowanego</i>	163
<i>Zabudowa pasa drogowego</i>	164
<i>Czynności zakazane w pasie drogowym</i>	164
<i>Zajmowanie pasa drogowego</i>	165
<i>Odległość zabudowy od dróg publicznych</i>	165
<i>Zadania inwestora i organów państwowego nadzoru budowlanego</i>	
<i>w odniesieniu do budownictwa w pasie drogowym</i>	166
13.9. Budownictwo na obszarach i terenach górniczych	166
<i>Podstawa prawna</i>	166
<i>Obszar i teren górniczy</i>	167
<i>Obiekty budowlane zakładu górniczego</i>	167
<i>Zagrożenie powodowane ruchem zakładu górniczego</i>	168
<i>Budowa na terenie górniczym obiektów budowlanych wchodzących</i>	
<i>w skład zakładu górniczego</i>	169
13.10. Wykorzystanie pasa nadbrzeżnego na obszarach przymorskich	
<i>do celów budowlanych</i>	169
<i>Podstawa prawna</i>	169
<i>Pas nadbrzeżny</i>	170
<i>Czynności urzędowe w pasie nadbrzeżnym</i>	170
<i>Organy administracji morskiej</i>	170
13.11. Telekomunikacja	171
<i>Podstawa prawna</i>	171
<i>Zezwolenie telekomunikacyjne</i>	171
<i>Rodzaje działalności telekomunikacyjnej, na które nie można udzielić</i>	
<i>zezwolenia telekomunikacyjnego</i>	172
<i>Odmowa udzielenia zezwolenia telekomunikacyjnego</i>	172

Urządzenia, linie i sieci telekomunikacyjne, których zakładanie i używanie nie wymaga zezwolenia	173
Uzgadnianie planów przebudowy sieci telekomunikacyjnej	174
Zakres i tryb uzgodnień planów przebudowy sieci telekomunikacyjnej	174
13.12. Nadzór sanitarny nad budownictwem	176
Podstawa prawna	176
Zapobiegawczy nadzór sanitarny	176
Bieżący nadzór sanitarny	177
Organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej	177
Uprawnienia państwowych inspektorów sanitarnych	178
Sprzeciw państwowego inspektora sanitarnego	178
Opiniowanie projektów	179
13.13. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska	179
Zadania inspekcji	179
Organy Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska	180
Wykonywanie kontroli przez organy Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska	180
Pokontrolne uprawnienia inspektora	181
Oddawanie do użytku obiektu lub urządzenia	182
Szczególne uprawnienia Głównego Inspektora Ochrony Środowiska	182
Państwowy monitoring środowiska	182
Przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska	183
13.14. Państwowa Inspekcja Pracy	183
Podstawa prawna	183
Organizacja Inspekcji	184
Zadania Państwowej Inspekcji Pracy w sprawach budownictwa	184
Uprawnienia inspektora pracy	184
Zakaz działalności zakładu pracy	185
Uruchamianie lub likwidacja zakładu pracy	186
Sprzeciw inspektora pracy	186
Opiniowanie projektów budowlanych	186
13.15. Bezpieczeństwo pożarowe	187
Podstawy prawne	187
Zapobieganie pożarom	187
Wymagania przeciwpożarowe dotyczące projektowania	188

<i>Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego</i>	188
<i>Nadzór nad przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych</i>	189
<i>Wykonywanie czynności kontrolno-rozpoznawczych</i>	189
<i>Usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości.</i>	189

Wykaz przywoływanych ustaw (wybór)191

Przepisy wykonawcze do prawa budowlanego193

Omówienie193

<i>Inspektor nadzoru inwestorskiego</i>	194
<i>Dziennik budowy i tablica informacyjna</i>	195
<i>Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego</i>	195
<i>Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie</i>	196
<i>Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki</i>	197
<i>Rozbiórka budynków i zmiana sposobu użytkowania obiektów</i>	202
<i>Aprobaty i kryteria techniczne wyrobów budowlanych</i>	203

Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Mon. Pol. z 1995 r. Nr 2, poz. 28)	207
---	-----

Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 grudnia 1994 r. w sprawie dziennika budowy oraz tablicy informacyjnej (Mon. Pol. z 1995 r. Nr 2, poz. 29)	210
--	-----

Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Mon. Pol. z 1995 r. Nr 2, poz. 30)	215
---	-----

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 8, poz. 38)	225
--	-----

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46)	243
---	-----

<i>Dział I. Przepisy ogólne</i>	243
<i>Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej</i>	248
<i>Dział III. Budynki i pomieszczenia</i>	263
<i>Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków</i>	288
<i>Dział V. Bezpieczeństwo konstrukcji</i>	319
<i>Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe</i>	321
<i>Dział VII. Bezpieczeństwo użytkowania</i>	358
<i>Dział VIII. Higiena i zdrowie</i>	364
<i>Dział IX. Ochrona przed hałasem i drganiami</i>	368
<i>Dział X. Oszczędność energii i izolacyjność ciepła</i>	370
<i>Dział XI. Przepisy przejściowe i końcowe</i>	370

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 grudnia 1994 r. w sprawie warunków i trybu postępowania przy rozbiórkach nie użytkowanych, zniszczonych lub nie ukończonych obiektów budowlanych oraz udzielania pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 47)	372
--	-----

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie aprobat i kryteriów technicznych dotyczących wyrobów budowlanych (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 48)	377
--	-----

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25, poz. 133)	394
--	-----