

**Proces inwestycyjno-budowlany : aspekty prawne / Maciej Bielecki. –
Wyd. 2. – Warszawa, 2016**

Spis treści

Wykaz skrótów	XIX
Literatura	XXVII
Wprowadzenie	XXXI
Rozdział 1. Zmiany w lokalnym planowaniu przestrzennym 2015/2016	1
1.1. System planowania przestrzennego przed zmianami z 2015 r.	1
1.2. System planowania przestrzennego po zmianach z 2015 r.	2
1.2.1. Sporządzenie analiz ekonomicznych, społecznych, środowiskowych -jako wymóg uchwalenia studium	2
1.2.2. Plan rewitalizacji, audyt krajobrazowy, studium związku metropolitalnego	4
1.2.3. Wpływ rekomendacji z audytu krajobrazowego na treść studium i planu miejscowego	4
1.2.4. Wpływ studium związku metropolitalnego na zapisy studium gminnego	8
1.2.5. Wpływ zmian na kształtowanie zapisów lokalnych aktów planistycznych	11
1.2.6. Wpływ zamierzeń inwestycyjnych władz ponadlokalnych (w tym metropolitalnych) na treść studiów i planów gminnych	13
1.2.7. Dopuszczalność inwestycji tylko na terenach wyposażonych w infrastrukturę	15
1.2.8. Dopuszczalność inwestycji na terenach niezurbanizowanych na podstawie decyzji wziżt (uwagi na tle art. 1 ust. 3 i 4 ZagospPrzestrzU)	20
1.2.8.1. Ogólne wymogi nie mogą być podstawą odmowy wydania wziżt	21
1.2.8.2. Wytyczne z art. 1 ust. 3 ZagospPrzestrzU a warunki zabudowy	22
1.2.8.3. Wytyczne z art. 1 ust. 4 pkt 4 ZagospPrzestrzU a warunki zabudowy	23
1.2.8.4. Artykuł 61 ust. 1 pkt 3 ZagospPrzestrzU a art. 1 ust. 4 pkt 4 ZagospPrzestrzU	24
1.2.8.5. Uwzględnienie urbanizacji" w gminnym studium	25
1.2.8.6. Która infrastruktura jest ważniejsza przy ocenie stopnia zurbanizowania?	26
1.2.8.7. Wpływ gminnego studium na decyzję wziżt	28
1.2.9. Uzasadnienie mpzp	30
1.3. Inwestycje celu publicznego wyłączone stosowanie przepisów	

ZagospPrzestrzU	32
Rozdział 2. Zmiana studium i planu miejscowego	35
2.1. Uwzględnianie analiz społecznych w toku zmiany studium	35
2.2. Metoda określania bilansu terenów	36
2.3. Zmiana studium dla części obszaru gminy	38
2.4. Obszary lokalizacji elektrowni i obiektów handlowych	40
2.5. Wniosek o podjęcie czynności w celu zmiany planu miejscowego	46
2.6. Przedmiot wniosku o zmianę planu miejscowego	50
2.7. Zmiana studium równoległe ze zmianą planu miejscowego	52
2.8. Finansowanie procedury zmiany planu miejscowego przez inwestora	55
2.9. Władztwo planistyczne gminy - ograniczenia prawa własności	56
2.10. Obowiązkowa ocena aktualności planu miejscowego	57
2.11. Wnioski i uwagi w toku procedury planistycznej	59
2.11.1. Wnioski do studium i planu miejscowego	60
2.11.2. Uwagi do projektu zmiany studium	63
2.11.3. Uwagi do projektu (zmiany) planu miejscowego	65
2.11.4. Rozstrzyganie uwag do planu miejscowego i studium	67
2.11.5. Uwagi i wnioski przedkładane wojewodzie do kontroli	72
2.12. Dyskusja publiczna. Naruszenie trybu uchwalania planu miejscowego	73
2.13. Etapy uchwalania studium i planu miejscowego	75
2.13.1. Etapy proceduralne w celu uchwalenia zmian w studium	75
2.13.2. Uzgodnienia i opinie w toku uchwalenia studium i mpzp	77
2.13.3. Kontrola uwag	79
2.13.4. Etapy proceduralne w celu uchwalenia zmian w planie miejscowym	80
Rozdział 3. Zaskarżalność studium i planu miejscowego do sądu administracyjnego	85
3.1. Studium jako akt polityki przestrzennej	85
3.2. Ustalenia studium wiążące dla planu miejscowego. Skarga na studium	85
3.3. Odmowa wydania decyzji wzigt z uwagi na niezgodność inwestycji z postanowieniami studium	90
3.4. Sprzeciw wobec zgłoszenia budowy z uwagi na niezgodność z projektem planu miejscowego	92
3.5. Zaskarżenie uchwały rady gminy o przyjęciu planu miejscowego do sądu administracyjnego	93
3.6. Konsekwencje uchylenia mpzp i decyzji wzigt dla wydanych pozwoleń na budowę	96
Rozdział 4. Decyzja o warunkach zabudowy - zasady postępowania	101
4.1. Decyzja niezbędna w razie braku planu miejscowego	101

4.2. Roboty wymagające decyzji wziżt	101
4.3. Decyzja wziżt na czas nieokreślony	106
4.4. Strony w postępowaniu o warunki zabudowy	107
4.5. Termin na wydanie decyzji wziżt	109
4.6. Uzgodnienia w postępowaniu o warunki zabudowy	110
4.7. Wniosek inwestora o warunki zabudowy	111
4.8. Przesłanki wydania decyzji wziżt	111
4.9. Dobre sąsiedztwo - obszar analizowany	112
4.10. Linia zabudowy	115
4.11. Roszczenia odszkodowawcze przeciw inwestorowi w związku z decyzją o warunkach zabudowy	117
4.12. Przeniesienie decyzji wziżt na inny podmiot	118
4.13. Zawieszenie postępowania o decyzję wziżt - fakultatywny charakter zawieszenia	119
4.13.1. Fakultatywny czy obligatoryjny charakter zawieszenia	119
4.13.2. Zasadność zawieszenia	120
4.13.3. Zaświadczenie o etapie prac nad planem miejscowym	122
4.13.4. Ustalenia w zakresie podstaw zawieszenia - orzecznictwo	124
4.13.5. Zażalenie na postanowienie o zawieszeniu	127
4.13.6. Zawieszenie do czasu uchwalenia planu	128
4.13.7. Zawieszenie z powodu rewitalizacji	130
Rozdział 5. Decyzja środowiskowa	133
5.1. Naruszenie Dyrektywy Rady 85/337/EWG	133
5.2. Zasada wydawania jednej decyzji środowiskowej	136
5.3. Rodzaje przedsięwzięć w ujęciu ŚrodInfU	140
5.4. Wniosek o decyzję środowiskową i ooś	143
5.5. Udział społeczeństwa	146
5.6. Treść Decyzji Środowiskowej	148
5.7. Przeniesienie decyzji środowiskowej i okres ważności	149
5.8. Czynności organu w razie braku wymaganej decyzji środowiskowej na etapie wniosku o pozwolenie na budowę	150
5.9. Strony postępowania o decyzję środowiskową. Odwołanie	151
5.10. Wpływ stwierdzenia nieważności decyzji środowiskowej na pozwolenie na budowę	153
Rozdział 6. Pozwolenie na budowę	155
6.1. Pozwolenie na budowę, jako warunek rozpoczęcia i prowadzenia robót	155
6.2. Zwolnienia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	156
6.3. Pojęcie strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę	157
6.4. Obszar oddziaływania obiektu	159
6.5. Podmiot uprawniony do wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu	164
6.6. Udział organizacji społecznych w postępowaniu o pozwolenie na budowę	166

6.7. Prace przygotowawcze	167
6.8. Wniosek o pozwolenie na budowę	168
6.9. Warunki wydania pozwolenia. Wygaśnięcie	170
6.10. Przeniesienie pozwolenia na inny podmiot	171
6.11. Termin wydania pozwolenia na budowę	172
6.12. Zmiana pozwolenia na budowę	172
6.13. Właściwość organów w sprawie pozwolenia na budowę	173
6.14. Niedopuszczenie do postępowania w charakterze strony	173
6.15. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę i skarga do sądu administracyjnego	174
6.16. Unieważnienie decyzji o pozwoleniu na budowę	176
6.16.1. Stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę	176
6.17. Wznowienie postępowania o pozwolenie na budowę	177
6.18. Wpływ stwierdzenia nieważności decyzji wzist na pozwolenie na budowę	179

Rozdział 7. Zgłoszenie budowy domu jednorodzinnego **181**

7.1. Zgłoszenie budowy domu w ustawie z 2009 r. - wyrok TK	181
7.2. Obiekty realizowane na podstawie zgłoszenia	183
7.3. Warunki zgłoszenia budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego	184
7.4. Pozwolenie na budowę zamiast zgłoszenia	187
7.5. Brak wymogu załączania do projektu budowlanego oświadczeń o warunkach przyłączenia	188
7.6. Kwestia istotnych zmian w projekcie na zgłoszenie	190
7.7. Możliwość „przeniesienia zgłoszenia” na innego inwestora	192
7.8. Zawiadomienie o rozpoczęciu budowy	192
7.9. Informacja w BIP o dokonanym zgłoszeniu budowy	193
7.10. Budynek mieszkalny jednorodzinny	194
7.11. Liczba lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym	196
7.12. Nie tylko budowa domu jednorodzinnego na zgłoszenie	199
7.13. „Obszar oddziaływania obiektu” na potrzeby zgłoszenia budowy	200
7.14. Zgłoszenie budowy na podstawie mpzp albo wzist	204
7.15. Zawiadomienie o zakończeniu budowy domu	206
7.16. Instalacja gazowa w domu jednorodzinnym - pozwolenie na budowę czy zgłoszenie?	207

Rozdział 8. Istotne i nieistotne zmiany w zatwierdzonym projekcie budowlanym **211**

8.1. Charakter zmian w projekcie budowlanym a decyzja o zmianie pozwolenia na budowę	211
8.2. Uprawnienie projektanta do kalifikacji charakteru odstępstwa	214
8.3. Odpowiedzialność projektanta za błędną kwalifikację odstępstwa	218
8.4. Strony w postępowaniu o pozwolenie zamienne	220
8.5. Kwestia istotnych zmian w projekcie budowlanym sporządzonym	

dla zgłoszenia budowy domu	221
----------------------------	-----

**Rozdział 9. Pozwolenie na budowę na działce
czy na nieruchomości** **225**

9.1. Zasada wolności budowlanej	225
9.2. Różne definicje „działki budowlanej”	227
9.3. Działka budowlana w znaczeniu PrBud	228
9.4. Kwestia przepisów o scalaniu działek	232
9.5. Orzecznictwo	232
9.6. „Połączenie” działek wpisanych do różnych ksiąg wieczystych w jednej księdze wieczystej	234

**Rozdział 10. Utrudnienia w budowie wynikające z ustawy
o rewitalizacji i ustawy krajobrazowej** **237**

10.1. Potencjalne zakazy i utrudnienia wprowadzane RewitalU	237
10.1.1. Odszkodowanie za zakaz albo ograniczenie działalności handlowej bądź usługowej	238
10.1.2. Zakaz wydawania decyzji wzizt	242
10.2. W jakich przypadkach niezbędna jest decyzja wzizt	244
10.3. Gminny program rewitalizacji i specjalne strefy rewitalizacji	246
10.4. Umowa urbanistyczna, inwestycja główna i uzupełniająca	247
10.5. Utrudnienia w budowie wprowadzone ustawą krajobrazową	251
10.5.1. Lokalizowanie urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury	251
10.5.2. Roszczenia odszkodowawcze w związku z przyjęciem uchwały reklamowej	254
10.5.3. Kary pieniężne za reklamę niezgodną z uchwałą reklamową	255
10.5.4. Reklamy świetlne przy drogach publicznych	257
10.5.5. Reklamy na zabytkach	257
10.5.6. Uchwała reklamowa dla całego obszaru gminy	257
10.5.7. Uwagi do ustaleń zawartych w uchwale reklamowej	258
10.5.8. Ograniczenia budowy w parkach krajobrazowych i na obszarach chronionego krajobrazu	261

**Rozdział 11. Remont a przebudowa budynku - zgłoszenie
a pozwolenie na budowę** **263**

11.1. Pozwolenie na budowę a zgłoszenie budowy	263
11.2. Remont budynku/lokalu	265
11.2.1. Definicje: obiekt budowlany, urządzenie budowlane, remont	265
11.2.2. Definicja remontu a definicja przebudowy	265
11.2.3. Zgłoszenie remontu. Zwolnienie ze zgłoszenia	266
11.2.4. Remont domu jednorodzinnego - zgłoszenie czy brak zgłoszenia?	268
11.2.5. Zastosowanie innych wyrobów do remontu obiektu budowlanego	270
11.2.6. Remont w praktyce organów nadzoru budowlanego	270
11.3. Docieplenie ścian zewnętrznych jako przebudowa (?)	272

11.4. Przebudowa	273
11.4.1. Zgłoszenie przebudowy	273
11.4.2. Zgłoszenie przebudowy a pozwolenie na przebudowę	274
11.4.3. Przebudowa w praktyce organów nadzoru budowlanego	276
11.5. Decyzja wzięta dla remontu i przebudowy	277
11.6. Sankcje za prowadzenie robót budowlanych bez wymaganego zgłoszenia budowy/ pozwolenia na budowę	279
11.6.1. Zasada ogólna-nakaz rozbiórki	279
11.6.2. Procedura wstrzymania przebudowy	280
11.6.3. Odpowiedzialność karna za prowadzenie przebudowy bez wymaganego pozwolenia na budowę	282
11.7. Sankcje za prowadzenie remontu bez zgłoszenia	283

Rozdział 12. Zmiana sposobu użytkowania budynku - zgłoszenie i decyzja wzięta

285

12.1. Zmiana sposobu użytkowania lokalu (budynku)	285
12.2. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania - procedura	289
12.3. Zmiana przeznaczenia budynku zabytkowego	292
12.4. Decyzja wzięta w związku ze zmianą sposobu użytkowania	292
12.5. Sankcje z PrBud w przypadku zmiany sposobu użytkowania bez zgłoszenia	294

Rozdział 13. Utrudnienia w prowadzeniu przedsięwzięć budowlanych wynikające z ustawy o ochronie przyrody, Prawa wodnego i map powodziowych

297

13.1. Zakaz budowy na terenie parków narodowych oraz rezerwatów przyrody	297
13.2. Zakres ograniczeń dla inwestycji w otulinach parku narodowego i rezerwatu przyrody	300
13.3. Ograniczenia zabudowy na terenie parków krajobrazowych	302
13.4. Plan ochrony	306
13.5. Ograniczenia zabudowy w obszarze chronionego krajobrazu	307
13.6. Niektóre zakazy i ograniczenia w realizacji obiektów budowlanych wg Prawa wodnego	311
13.6.1. Zakaz grodzenia dostępu do wód publicznych	311
13.6.2. Obowiązek zapewnienia dostępu do wód	313
13.6.3. Zakazy zabudowy w obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych	313
13.6.4. Zakaz zabudowy w obszarach zagrożenia powodzią	314
13.6.5. Zwolnienie z zakazu zabudowy	314
13.6.6. Wpływ wyznaczenia „obszarów powodziowych” na: zapisy planów miejscowych, decyzje wzięte i pozwolenia na budowę	317
13.6.7. Zgłoszenie wodne	322
13.6.8. Zakaz zabudowy w strefach ochronnych urządzeń pomiarowych	323

Rozdział 14. Odrolnianie gruntów rolnych w latach 2009-2016	325
14.1. Zmiany na mocy ustawy z 19.12.2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	325
14.1.1. Grunty „miejskie”	325
14.1.2. Grunt rolny a użytek rolny	326
14.1.3. Grunty „wiejskie” - zmiana przeznaczenia	326
14.1.4. Grunty „wiejskie” klas I-III	328
14.1.5. Zgodność z Konstytucją RP	328
14.1.6. Opodatkowanie podatkiem rolnym gruntów „miejskich” po 1.1.2009 r.	329
14.2. Zmiany na mocy ustawy z 8.3.2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	330
14.3. Strony w postępowaniu o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klas I-III (art. 3a OchrGrU)	333
14.4. Zmiany wprowadzone ustawą z 11.7.2014 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw	336
14.4.1. Brak przepisów przejściowych	339
14.4.2. Opłaty za wyłączenie z produkcji rolnej	339
14.5. Zmiany planowane ustawą z 10.6.2014 r.	341
14.6. Zmiany wprowadzone ustawą z 10.7.2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	343
14.7. Zmiana klasy gruntu	347
14.8. Zmiany planowane w 2016 r.	348
Rozdział 15. Przejście „działki drogowej” na gminę przy podziale nieruchomości	349
15.1. Podział nieruchomości warunkowany dostępem do drogi publicznej	349
15.2. Przejście części nieruchomości pod drogę publiczną w procedurze jej podziału	350
15.3. Drogi publiczne a wewnętrzne	351
15.4. Kwestionowanie przez gminę nabycia tytułu prawnego do drogi	355
15.5. Odszkodowanie za przejętą drogę	358
Rozdział 16. Inwestycje budowlane na nieruchomościach „zabytkowych”	363
16.1. Ryzyko roszczeń „byłych właścicieli”	363
16.2. Nabycie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków od Skarbu Państwa lub gminy	366
16.3. Pozwolenie konserwatora zabytków na zbycie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków	367
16.4. Obowiązek informowania konserwatora zabytków o zbyciu nieruchomości	369
16.5. Gminne prawo pierwokupu	370
16.6. Utrudnienia w realizacji inwestycji przewidziane przez plany miejscowe	371

16.7. Sprzeczne zapisy umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste i planu miejscowego	372
16.8. Formy ochrony zabytków	374
16.9. Pozwolenie konserwatora zabytków na budowę	375
16.10. Wniosek o pozwolenie konserwatora zabytków	378
16.11. Możliwość wstrzymania robót budowlanych przez konserwatora zabytków	379
16.12. Usunięcie drzew i krzewów z nieruchomości „zabytkowej”	380
16.13. Podatek od nieruchomości	381

Rozdział 17. Umowa z projektantem dotycząca projektu budowlanego i nadzoru autorskiego	383
17.1. Uprawnienia projektantów - samorządy zawodowe	383
17.1.1. Wykonywanie zawodu architekta i inżyniera budownictwa	383
17.1.2. Nadawanie uprawnień budowlanych	385
17.1.3. Wpis na listę właściwej izby jako warunek wykonywania uprawnień budowlanych	386
17.2. Obowiązki i uprawnienia projektanta wg PrBud	387
17.3. Nadzór autorski wg PrBud	389
17.4. Charakter umowy o usługi projektowe	393
17.5. Ochrona praw autorskich projektanta	394
17.5.1. Projekt architektoniczny jako utwór	394
17.5.2. Zgoda architekta na wykorzystanie utworu architektonicznego	395
17.5.3. Zgoda autora na dokonywanie zmian w projekcie przez inną osobę	395
17.5.4. Nabycie autorskich praw majątkowych	398
17.6. Opracowanie i rozporządzanie projektem wykonawczym	401
17.6.1. Projekt wykonawczy - uwagi ogólne	401
17.6.2. Projekt wykonawczy jako utwór zależny w świetle przepisów PrAut	403
17.7. Postanowienia umowy z projektantem-uwagi praktyczne	407
17.7.1. Definicje pojęć kontraktowych	408
17.7.2. Przedstawiciele stron	408
17.7.3. Oświadczenia inwestora	408
17.7.4. Oświadczenia projektanta	409
17.7.5. Zakres zobowiązań projektanta	409
17.7.6. Zmiany inwestorskie	410
17.7.7. Raporty projektanta o postępie prac	410
17.7.8. Prace dodatkowe - metody uzgadniania	410
17.7.9. Obowiązki projektanta	410
17.7.10. Zobowiązania inwestora	411
17.7.11. Odbiory dokumentacji projektowej	411
17.7.12. Wynagrodzenie projektanta	412
17.7.13. Angażowanie podwykonawców przez projektanta	413
17.7.14. Narady	414

17.7.15. Zasady sprawowania nadzoru autorskiego	414
17.7.16. Odpowiedzialność projektanta	415
17.7.17. Ubezpieczenie projektanta	418
17.7.18. Przeniesienie praw autorskich	419
17.7.19. Zezwolenie projektanta na wykorzystanie projektu wykonawczego	421
17.7.20. Przypadki rozwiązania umowy	421
17.7.21. Cesja praw z umowy	422
17.7.22. Kary umowne	422
17.7.23. Postanowienia końcowe	423
Rozdział 18. Umowa o roboty budowlane	425
18.1. Uwagi wstępne - brak jednolitych wzorców umów	425
18.2. Elementy definicji umowy o roboty budowlane	426
18.2.1. <i>Essentialia negotii</i> umowy o roboty budowlane	427
18.2.2. „Obiekt” w rozumieniu art. 647 KC. Termin „roboty budowlane”	429
18.2.3. Oddanie obiektu	433
18.2.4. Pojęcie projektu	433
18.3. Problematyka odpowiedzialności solidarnej w umowie o roboty budowlane	435
18.3.1. Określenie zakresu robót do powierzenia podwykonawcom w umowie z inwestorem	436
18.3.2. Zgoda inwestora na umowę z podwykonawcą	437
18.3.3. Projekt umowy z podwykonawcą przedkładany inwestorowi - wymagane postanowienia	441
18.3.4. Zmiany i uzupełnienia umowy z podwykonawcą a zgoda inwestora	443
18.3.5. Sprzeciw inwestora wobec umowy z podwykonawcą	443
18.3.6. Odpowiedzialność solidarna inwestora i generalnego wykonawcy	444
18.3.7. Ograniczenie odpowiedzialności solidarnej poprzez umowę z inwestorem zastępczym lub konsorcjum	446
18.3.8. Konsekwencje braku zgody inwestora	447
18.4. Postanowienia umowy o roboty budowlane - zagadnienia praktyczne	449
18.4.1. Obowiązki zamawiającego	450
18.4.2. Podstawowe obowiązki wykonawcy	454
18.4.3. Wyznaczenie przedstawicieli. Narady	456
18.4.4. Reguły angażowania podwykonawców	456
18.4.5. Przedmiot umowy	457
18.4.6. Termin realizacji robót	458
18.4.7. Wynagrodzenie wykonawcy i zasady płatności	458
18.4.8. Regulacje w zakresie przeprowadzania odbiorów	461
18.4.9. Zasady usuwania stwierdzonych wad. Rękojmia wg KC	464
18.4.10. Gwarancje jakości i należytego wykonania	469
18.4.11. Gospodarka odpadami	470
18.4.12. Gwarancja zapłaty na rzecz wykonawcy	473

18.4.13. Zakres i zasady odpowiedzialności wykonawcy	475
18.4.14. Odpowiedzialność zamawiającego	477
18.4.15. Przypadki odstąpienia od umowy. Wypowiedzenie umowy	478
18.4.16. Kary umowne	481
18.4.17. Zasady dokonywania zmian w zakresie powierzonych robót. Roboty dodatkowe	482
18.4.18. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy	482
18.4.19. Ubezpieczenia	483
18.4.20. Rozpatrywanie sporów	484
18.4.21. Kwestia poufności	485
18.4.22. Cesja praw z umowy	485
18.4.23. Kwestia praw autorskich do projektów. Umowa z projektantem	486
Rozdział 19. Opłata adiacencka przy podziale nieruchomości	489
19.1. Podział nieruchomości	489
19.2. Stawka opłaty adiacenckiej i termin na wymierzenie	490
19.3. Wartość nieruchomości dla potrzeb wymiaru opłaty adiacenckiej	492
19.4. Odwołanie od decyzji nakładającej opłatę adiacencką	494
19.5. Obowiązek wniesienia opłaty	495
19.6. Wyłączenia spod opłaty adiacenckiej	496
19.7. Opłata adiacencka przy podziale użytkowania wieczystego	497
Rozdział 20. Renta planistyczna jako konsekwencja uchwalenia planu miejscowego	499
20.1. Kryteria obliczenia opłaty planistycznej	499
20.2. Zakaz pobierania renty planistycznej przy takim samym przeznaczeniu nieruchomości w starym i nowym planie miejscowym	503
20.3. Możliwość uzyskania decyzji wzigt jako niedostateczna podstawa zwolnienia z renty	506
20.4. Zakaz ustalania w planie miejscowym zerowej stawki renty planistycznej	507
20.5. Okres „zagrożenia” opłatą planistyczną	510
20.6. Zbycie i wzrost wartości nieruchomości jako przesłanki pobrania opłaty planistycznej	512
20.7. Spory o rentę planistyczną	516
20.8. Opłata planistyczna na skutek wydania decyzji wzigt	517
20.9. Brak opłaty od rolników	517
Rozdział 21. Sprzedaż nieruchomości gminnej w rokowaniach po negatywnym wyniku dwóch przetargów	519
21.1. Tryb przetargowy, rokowania poprzetargowe i tryb bezprzetargowy	520
21.2. Termin przeprowadzenia rokowań poprzetargowych i zawarcia umowy sprzedaży	522
21.3. Zasady organizacyjne prowadzenia rokowań	526
21.4. Skargi na czynności w rokowaniach i środki zaskarżenia	

rozstrzygnięć wniesionych skarg	530
21.5. Zakres kompetencji rady gminy do określenia zasad sprzedaży nieruchomości	534
21.6. Cena nieruchomości zbywanej w rokowaniach	538
21.7. Podsumowanie	542
Rozdział 22. Obowiązek przejęcia „prywatnej” sieci wod.-kan. przez gminę	543
22.1. Gminny obowiązek budowy sieci wodociągowych i kanalizacyjnych	543
22.2. Gminne przedsiębiorstwa wod.-kan.	544
22.3. Roszczenie o przyłączenie do sieci i przejęcie „prywatnego” odcinka wod.-kan	546
22.4. Opłaty adiacenckie za infrastrukturę wod.-kan.	551
22.5. Brak obowiązku przejęcia przez gminę przyłącza do sieci	551
22.6. Obowiązek przejęcia urządzeń wodociągowych niepołączonych z siecią główną	554
Rozdział 23. Usuwanie drzew i krzewów z terenu nieruchomości - zezwolenia, opłaty, kary	557
23.1. Wymóg uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów	557
23.2. Wyłączenia z obowiązku uzyskania zezwolenia	558
23.3. Wymogi formalne wniosku o wydanie zezwolenia	560
23.4. Warunki wydania zezwolenia, oględziny	562
23.5. Zezwolenie - zakres przedmiotowy	563
23.6. Odszkodowanie za drzewo lub krzew	564
23.7. Opłaty za usunięcie drzewa lub krzewu. Zwolnienia z opłat	564
23.8. Administracyjna kara pieniężna	569
Rozdział 24. Urządzenia przesyłowe - roszczenia właścicieli a zarzuty przedsiębiorstw przesyłowych	573
24.1. Urządzenie przesyłowe - pojęcie i status prawny	573
24.2. Kto jest właścicielem rurociągu przebiegającego przez nieruchomość - przedsiębiorstwo przesyłowe czy właściciel nieruchomości?	575
24.3. Podstawy prawne lokalizacji urządzeń przesyłowych na nieruchomościach „prywatnych” wg obowiązującego stanu prawnego	580
24.4. Lokalizowanie urządzeń przesyłowych w porządku prawnym PRL	581
24.5. Zezwolenie na lokalizację urządzenia przesyłowego w trybie art. 124 GospNierU a roszczenia właścicieli bądź użytkowników wieczystych	587
24.6. Rokowania oraz roszczenia właścicieli w związku z zezwoleniem z art. 124 GospNierU	590
24.7. Roszczenie przedsiębiorstwa przesyłowego o dostęp do nieruchomości	591
24.8. Strategiczne inwestycje w zakresie sieci przesyłowych	593
24.9. Roszczenia właścicieli gruntów wobec przedsiębiorstw przesyłowych	595

24.10. Kontrzarzuty przedsiębiorstw przesyłowych wobec roszczeń właścicieli nieruchomości	595
24.11. Roszczenie właściciela (użytkownika wieczystego) o usunięcie urządzeń z nieruchomości	596
24.12. Roszczenie o wykup nieruchomości	602
24.13. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości	606
24.13.1. Strefa kontrolowana (ochronna, pas technologiczny) - szerokości	606
24.13.2. Orzecznictwo: pas ochronny, przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie, zasiedzenie służebności, możliwe pożytki jako podstawa roszczenia	610
24.14. Roszczenie przedsiębiorstwa przesyłowego o ustanowienie służebności	613
24.15. Służebność przesyłu	617

Rozdział 25. Współużytkowanie wieczyste nieruchomości a kwestia współwłasności budynku **623**

25.1. Użytkowanie wieczyste - charakter prawa, sposób powstania, przedmiot, podmioty, przetarg, zasiedzenie	624
25.2. Własność budynków związana z użytkowaniem wieczystym	626
25.3. Współużytkowanie wieczyste	627
25.3.1. Powstanie współużytkowania wieczystego	627
25.3.2. Zwyczajny zarząd nieruchomością objętą współużytkowaniem wieczystym i zarząd przekraczający zakres zwykłego zarządu	628
25.3.3. Wyznaczenie zarządcy	630
25.4. Umowa o podziale nieruchomości do korzystania (<i>quoad usum</i>)	631
25.5. Rozkład przychodów i wydatków dotyczących współużytkowania wieczystego	633
25.6. Rozporządzanie udziałem we współużytkowaniu wieczystym	635
25.7. Zniesienie współużytkowania wieczystego	636
25.8. Współużytkowanie wieczyste związane z odrębną własnością lokali	637
25.8.1. Zarząd nieruchomością wspólną w „małych” i „dużych” wspólnotach mieszkaniowych	637
25.8.2. Oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu	639
25.8.3. Zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali	640

Rozdział 26. Wymagania przestrzenno-budowlane dla pomieszczeń podmiotu leczniczego **643**

26.1. Przedsiębiorca jako podmiot leczniczy	643
26.2. Wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą	643
26.3. Decyzja Państwowej Inspekcji Sanitarnej jako podstawa wpisu do rejestru podmiotów leczniczych	644
26.4. Lokal na przychodnię rehabilitacyjną	645

26.5. Zmiana sposobu użytkowania wynajmowanego na przychodnię lokalu lub budynku	647
26.6. Decyzja wzięta w związku ze zmianą sposobu użytkowania	648
26.7. Brak obowiązku zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania w przypadku uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę	649
26.8. Przebudowa lokalu na cele prowadzenia przychodni	650
26.9. Organ właściwy do wydania pozwolenia na przebudowę lokalu	653
26.10. Decyzja wzięta dla remontu i przebudowy lokalu na przychodnię	653
26.11. Podział na działalność leczniczą ambulatoryjną i całodobową	655
26.12. Wymagania wobec pomieszczeń przychodni ambulatoryjnej wg PomDziałLekR	656
26.13. Wyodrębnienie lokalu przychodni od innych lokali w budynku	657
26.14. Wymogi wobec łazienek, szatni i pomieszczeń porządkowych	658
26.15. Wymogi wobec mebli w przychodni. Brak uprawnienia do kontroli przyrządów do rehabilitacji	659
26.16. Podłogi i ściany w przychodni	662
26.17. Wymagania dotyczące umywalek w pomieszczeniach przychodni	663
26.18. Wymagania dotyczące wentylacji nawiewno-wywiewnej	663
26.19. Wymagania z BHPR i WarTechBudR	665
26.20. Przychodnia rehabilitacyjna a zakład rehabilitacyjny	665
26.21. Wniosek o decyzję - opinię inspekcji sanitarnej	666
26.22. Decyzja odmowna - postępowanie odwoławcze	668

oprac. BPK