

MERITUM INWESTYCJE BUDOWLANE

redakcja naukowa
Alicja Plucińska-Filipowicz
Marek Wierzbowski
Tomasz Filipowicz

MERITUM

MERITUM INWESTYCJE BUDOWLANE

redakcja naukowa
Alicja Plucińska-Filipowicz
Marek Wierzbowski
Tomasz Filipowicz

MERITUM

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Redakcja naukowa:
sędzia NSA Alicja Plucińska-Filipowicz
prof. dr hab. Marek Wierzbowski
r.pr. dr Tomasz Filipowicz

Wydawca:
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący:
Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Opracowanie redakcyjne:
Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Autorzy:

Ewa Boguta – rozdział II.1;
sędzia NSA Arkadiusz Despot-Mładanowicz – rozdział III;
r.pr. Joanna Filipowicz – rozdziały: I.2; VI.3;
r.pr. dr Tomasz Filipowicz – rozdziały: II.2, 5; VI.2, 3;
Artur Kosicki – rozdział II.3;
Mariusz Nahajewski – rozdział VI.1;
prof. dr hab. Bartłomiej Nowak – rozdział VI.2;
sędzia NSA Alicja Plucińska-Filipowicz – rozdziały: I; II.2, 4;
adv. Mariusz Rypina – rozdział IV;
Mateusz Stawiarz – rozdział II.5;
Anna Żak-Stobiecka – rozdział V

© by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2019

ISBN 978-83-8160-273-0

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Strona		Numer
7	Wprowadzenie	
9	Wykaz skrótów	
13	Wykaz aktów prawnych	
17	Rozdział I. Przygotowanie procesu inwestycyjnego (zagospodarowanie terenu, projektowanie architektoniczno-budowlane)	
19	1. Przygotowanie do procesu inwestycji budowlanych – zagadnienia ogólne	1
54	2. Projektowanie architektoniczno-budowlane (zagadnienia wprowadzające)	57
79	Rozdział II. Przeprowadzenie procesu inwestycyjnego – rozstrzygnięcia i środki zaskarżenia	
81	1. Pozwolenie na budowę, zgłoszenia, wejście na teren sąsiada	90
120	2. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jako akt prawny wydawany dla potrzeb realizacji inwestycji budowlanych	131
139	3. Problematyka strony w procesie inwestycyjnym	150
149	4. Przekształcenia (zmiany) przedmiotowe i podmiotowe w procesie budowlanym	162
156	5. Zaświadczenie o samodzielności lokali	171
169	Rozdział III. Użytkowanie obiektu, czynności i rozstrzygnięcia w toku użytkowania	
170	1. Podmioty, na których spoczywają obowiązki utrzymania obiektu budowlanego	182
172	2. Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego	187

191	Rozdział IV. Praktyczne aspekty właściwości organów	
192	1. Podstawowe przepisy prawa określające kompetencje organów administracji publicznej	219
195	2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz organy nadzoru budowlanego	224
206	3. Organy właściwe z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego	226
228	4. Organy właściwe z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko	227
238	5. Organy właściwe z zakresu gospodarki nieruchomościami	228
255	Rozdział V. Problematyka ochrony dóbr kultury – rola i zadania konserwatora zabytków w procesie urbanistyczno-budowlanym	
256	1. Wyjaśnienie podstawowych pojęć z zakresu ochrony zabytków	232
261	2. Wnioski i opinie wojewódzkiego konserwatora zabytków do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ...	245
263	3. Wpływ wojewódzkiego konserwatora zabytków na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	246
264	4. Rola wojewódzkiego konserwatora zabytków w procedurze przyjmowania „Uchwały reklamowej”	248
266	5. Uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków projektu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy	249
267	6. Opinie wojewódzkiego konserwatora zabytków do wniosku o wydanie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej	251
269	7. Pozwolenia wydawane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków	252
279	8. Wzory wniosków	266
285	9. Wzajemne relacje między ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami a Prawem budowlanym	272
288	10. Praktyczne wskazówki postępowania na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, w przypadku istnienia ochrony wynikającej z rejestru zabytków i wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków	273
291	Rozdział VI. Przepisy szczególne	
292	1. Problematyka inwestycji drogowych	274
321	2. Problematyka inwestycji w odnawialne źródła energii – wybrane aspekty prawoadministracyjne	316
335	3. Specyfikacje w zakresie inwestycyjnego procesu budowlanego	345
357	Aneks. Inwestycje budowlane – wybrane regulacje prawne	
595	Indeks rzeczowy	

WPROWADZENIE

Realizacja inwestycji budowlanych jest zagadnieniem skomplikowanym i wymagającym bardzo dogłębnej znajomości danej problematyki. Wiedza ta, docenianie jej wagi jest konieczne i niezwykle istotne ze względu zwłaszcza na potrzebę zadbania o interesy inwestora, ale przy uwzględnieniu całego szeregu uwarunkowań, takich jak:

- wymogi obowiązujących norm prawnych,
- znaczne koszty ponoszone na wszystkich etapach inwestowania, jak i
- istotne skutki niedostrzeżenia różnego rodzaju wad w całym procesie inwestowania.

Sprawy budownictwa należą do poważnych zagadnień znajdujących się w centrum zainteresowania Państwa. Ta kwestia nie może umykać z pola widzenia zarówno organów publicznych, do których kompetencji należą sprawy budowlane, jak i inwestorów oraz pozostałych uczestników procesu budowlanego (projektanta, kierownika budowy, inspektora nadzoru). Wyrażamy przekonanie, że świadomość i odpowiednią wiedzę w tym zakresie powinny posiadać również sądy sprawujące sądową kontrolę działalności administracji publicznej. Zwłaszcza niedowład w działaniu organów publicznych, a nawet brak wymaganej wiedzy i świadomości sądów wywołuje poważne negatywne skutki w postaci przede wszystkim dużych strat zarówno finansowych, jak i wizerunkowych dla Państwa. W dotychczasowej praktyce autorzy odnotowali aż nadto wiele takich przypadków, które zostały opisane w profesjonalnych wydawnictwach branżowych w celu upowszechnienia wiedzy prawniczej oraz podniesienia świadomości społecznej w tej sferze. Jako autorzy i redaktorzy naukowi kilku komentarzy prawniczych zajmujących się problematyką budowlaną (*Komentarz do ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, T. Filipowicz, Warszawa 2017; *Komentarz do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, wyd. 3, Warszawa 2018; *Komentarz do ustawy – Prawo budowlane*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, wyd. 3, Warszawa 2018) mamy na uwadze dbałość o właściwą i możliwie najpełniejszą wiedzę w omawianym zakresie. Niniejsza publikacja ma na celu przede wszystkim podniesienie świadomości – tak prawnej, jak i społecznej – złożoności zagadnień obejmujących realizację inwestycji budowlanych oraz pomoc w stosowaniu odnośnych regulacji i rozwiązań prawnych.

Warszawa, marzec 2019 r.

WYKAZ SKRÓTÓW

1. Źródła prawa	
k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.)
k.p.a.	ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.)
k.p.c.	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 z późn. zm.)
megaustawa	ustawa z dnia 7 maja 2010 r. – o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.)
p.o.ś.	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.)
p.p.s.a.	ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 z późn. zm.)
pr.aut./prawo autorskie	ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1191 z późn. zm.)
pr.bud./Prawo budowlane	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.)
pr.en./prawo energetyczne	ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2108 r. poz. 755 z późn. zm.)
r.p.ś.	rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 71)
r.w.n.	rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
specustawa drogowa	ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1474)
specustawa lotniskowa	ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1380)
specustawa mieszkaniowa	ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496)

WYKAZ SKRÓTÓW

specustawa przesyłowa	ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 404)
specustawa w sprawie przekopu Mierzei Wiślanej	ustawa z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 z późn. zm.)
u.d.i.p.	ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 z późn. zm.)
u.g.n.	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
u.k.w.h.	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 z późn. zm.)
u.o.p.l.	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.)
u.o.z.o.z.	ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.)
u.p.e.a.	ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1314 z późn. zm.)
u.p.z.p.	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)
u.s.g.	ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
ustawa o drogach publicznych	ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.)
u.s.z.a.	ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1725 z późn. zm.)
u.u.i.ś.o.	ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.)
u.w.l.	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.)
u.z.n.k.	ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 419 z późn. zm.)
2. Organy orzekające	
NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	wojewódzki sąd administracyjny
3. Czasopisma i publikatory	
Dz. U.	Dziennik Ustaw

Dz. Urz. UE	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
LEX	System Informacji Prawnej „LEX”
ONSAIWSA	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
4. Inne	
JST	jednostka samorządu terytorialnego
OZE	odnawialne źródła energii
PSE S.A.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
SP	Skarb Państwa
tekst jedn.	tekst jednolity
URE	Urząd Regulacji Energetyki
z późn. zm.	z późniejszymi zmianami
ZRID	zezwolenie na realizację inwestycji drogowej

WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1935)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 86, poz. 579)
Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 124)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1744 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 101, poz. 645)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. poz. 1278 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)
Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 963)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126)
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. Nr 25, poz. 133)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestrów zgłoszeń dotyczących budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. poz. 306)

Zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 12 marca 1996 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (Dz. U. Nr 19, poz. 231)
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233)
Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. z 2012 r. poz. 252)
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 586)
Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 811)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 551 z późn. zm.)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. Nr 131, poz. 1092)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1490)
Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 stycznia 2019 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2018 r. z podziałem na województwa (M.P. poz. 40)
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1725 z późn. zm.)
Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 20 sierpnia 2013 r. w sprawie wykazu dyplomów i innych dokumentów, wydawanych przez inne niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskie Unii Europejskiej, Konfederację Szwajcarską, państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, potwierdzających posiadanie kwalifikacji do wykonywania zawodu architekta oraz terminów, w których odbywało się kształcenie (M.P. poz. 757)
Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. Nr 220, poz. 2174)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 31 października 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu postępowania dyscyplinarnego w stosunku do członków samorządów zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. Nr 194, poz. 1635)
Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 71)

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 listopada 2010 r. w sprawie sposobu i częstotliwości aktualizacji informacji o środowisku (Dz. U. Nr 227, poz. 1485)
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2010 r. w sprawie opłat za udostępnianie informacji o środowisku (Dz. U. Nr 215, poz. 1415)
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 września 2010 r. w sprawie wzoru oraz zawartości i układu publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie (Dz. U. Nr 186, poz. 1249)
Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać ochrona przechowywanego i przewożonego zabytku wpisanego na Listę Skarbów Dziedzictwa (Dz. U. poz. 1134)
Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na listę skarbów dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. poz. 1609)
Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Listy Skarbów Dziedzictwa (Dz. U. poz. 928)
Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 10 maja 2004 r. w sprawie rzeczoznawców Ministra Kultury w zakresie opieki nad zabytkami (Dz. U. Nr 124, poz. 1302)
Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 kwietnia 2004 r. w sprawie organizacji wojewódzkich urzędów ochrony zabytków (Dz. U. Nr 75, poz. 706)
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości (Dz. U. Nr 136, poz. 710)
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części (Dz. U. Nr 250, poz. 1873)
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28, poz. 141)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 września 2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 350)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. poz. 292 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz. U. poz. 1397)
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie określenia czynności, które przy prowadzeniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie pracownicy sądowi (Dz. U. poz. 1396)

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (Dz. U. poz. 1395)
Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 z późn. zm.)
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie Centralnego Repozytorium Informacji Publicznej (Dz. U. poz. 361 z późn. zm.)
Rozporządzenie Ministra Cyfryzacji z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie zasobu informacyjnego przeznaczanego do udostępniania w centralnym repozytorium informacji publicznej (Dz. U. poz. 1790)
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie Biuletynu Informacji Publicznej (Dz. U. Nr 10, poz. 68)
Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496)
Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1474)
Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 404)
Ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1380)
Ustawa z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. – o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.)
Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. sm.)
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1191 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 419 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2108 r. poz. 755 z późn. zm.)
Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)

Przygotowanie procesu inwestycyjnego (zagospodarowanie terenu, projektowanie architektoniczno- -budowlane)

Tomasz Filipowicz, Alicja Plucińska-Filipowicz

SPIS TREŚCI

1. Przygotowanie do procesu inwestycji budowlanych – zagadnienia ogólne	1	I. Korzystanie przez gminę z gruntów rolnych i leśnych za zgodą właściwego ministra	20
A. Decyzja środowiskowa i jej skuteczność	2	J. Uwzględnienie w planie miejscowym zabytków	22
B. Ogólne kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie inwestowania budowlanego	4	K. Uzasadnienie uchwały w sprawie planu miejscowego	23
C. Przekroczenie granic władztwa planistycznego	10	L. Decyzja o warunkach zabudowy jako dokument prawny stanowiący podstawę wystąpienia o pozwolenie na budowę	24
D. Określanie w planie miejscowym kwestii dotyczących dróg wewnętrznych	14	M. Ochrona osób trzecich na etapie ustalania warunków zabudowy	30
E. Ustalenie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa	15	N. Rola analizy urbanistycznej w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla terenu nieobjętego planem miejscowym	31
F. Obowiązek określenia w planie miejscowym przebiegu i warunków położenia stref ochronnych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych	16	O. Zasada dobrego sąsiedztwa (krąg stron) przy ustalaniu warunków zabudowy	34
G. Przepisy odrębne w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Lokalizacja zabudowy w otoczeniu cmentarza ...	17	P. Dostęp terenu objętego wnioskiem inwestora do drogi publicznej	35
H. Wiążący charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	19	Q. Zasada kontynuacji funkcji dla terenu nieobjętego planem miejscowym	36
		R. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zrealizowanej	37
		S. Kwestie ogólne dotyczące ustalenia linii zabudowy	38
		T. Specustawy drogowa i mieszkaniowa	39

a. Specustawa drogowa	39	B. Projektant oraz projekt budowlany ...	59
b. Specustawa mieszkaniowa	46	C. Projekt budowlany – aspekty prywatnoprawne	66
2. Projektowanie architektoniczno- -budowlane (zagadnienia wprowadzające)	57	D. Odpowiedzialność projektanta	82
A. Projektowanie jako samodzielna funkcja techniczna w budownictwie	57		

1. Przygotowanie do procesu inwestycji budowlanych – zagadnienia ogólne

A. Decyzja środowiskowa i jej skuteczność

Podstawa prawna: ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), dalej: u.u.i.ś.o.

Przystępując do analizy zagadnienia, którego przedmiotem jest realizacja konkretnej inwestycji budowlanej, konieczne jest szczegółowe wyjaśnienie, czy dana inwestycja należy do tych, do których stosuje się przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.); dalej: u.u.i.ś.o. Poważne znaczenie w kontekście rozpoczęcia procesu inwestycyjnego ma **decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji**. Brak rozważenia, czy inwestor zamierza realizować inwestycję, do której stosuje się przepisy powyższej ustawy jeszcze przed rozpoczęciem czynności przygotowawczych, spowoduje poważne negatywne skutki, a zwłaszcza będzie miało istotny wpływ na wydłużenie procesu inwestowania.

WAŻNE! Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia wywołuje skutek w postaci uprawnienia dla inwestora o wystąpienie na jej podstawie z wnioskiem o pozwolenie na budowę przez okres 6 lat. Nie jest to okres ważności tej decyzji, a wyłącznie czas trwania promesy uprawniającej do zgłoszenia wniosku o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji złożona skutecznie przy wniosku o pozwolenie na budowę jest ważna przez cały okres prowadzenia postępowania o pozwolenie na budowę a nawet podczas realizacji inwestycji. Podlega ona również w razie potrzeby badaniu po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Pojawiają się poglądy, że decyzja środowiskowa podlega wygaszeniu decyzją administracyjną na podstawie art. 162 k.p.a. w chwili, gdy upłynął okres 6 lat od jej wydania, a inwestor nie wystąpił w tym czasie o pozwolenie na budowę. Należy jednak uznać, że poglądy te nie znajdują oparcia w normach prawnych, a nawet są z gruntu wadliwe. Można tak stwierdzić zwłaszcza w sytuacji, gdy mamy do czynienia z inwestycją przewidzianą do realizacji etapowej.

Przed rozpoczęciem inwestycji budowlanej znacznych rozmiarów, a w szczególności przewidzianej do realizacji w dłuższym okresie, konieczne jest, najlepiej już na początku pierwszej fazy przygotowawczej, dokonanie analizy i oceny, czy będzie ona miała charakter etapowej. Najbardziej właściwe z perspektywy inwestora jest zamieszczenie już we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji (decyzji środowiskowej) jednocześnie wniosku o wydanie przez organ środowiskowy postanowienia stwierdzającego

etapowość inwestycji w trybie art. 72 ust. 4 u.u.i.s.o. stanowiącej podstawę orzeczenia decyzją środowiskową.

WAŻNE! Postanowienie to według treści ww. przepisu powoduje, że inwestor ma zagwarantowany nie 6-letni, lecz 10-letni okres uprawniający do skutecznego wystąpienia o pozwolenie na budowę. Nieuzyskanie powyższego postanowienia wraz z decyzją środowiskową nie pozbawia inwestora prawa do wystąpienia o takowe postanowienie, jednakże musi on zadbać, aby stosowny wniosek został złożony jeszcze przed upływem 6 lat przewidzianych dla skuteczności decyzji środowiskowej. Nie ma przy tym żadnej możliwości ubiegania się o przywrócenie uchybionego terminu, gdyż ma on charakter materialnoprawny, a nie procesowy.

Inwestor musi także pamiętać o tym, że zmiana warunków, które legły u podstaw faktycznych wydania decyzji środowiskowej w związku z ustaleniami realizacyjnymi, wymaga zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z zasadami określonymi w ustawie stanowiącej podstawę prawną wydania tej decyzji. Brak wystąpienia o zmianę decyzji środowiskowej w sytuacji, gdy jest to konieczne, w przypadku inwestycji realizowanej etapowo powoduje, że nie ma zastosowania przedłużony, bo 10-letni okres obowiązywania tej decyzji, lecz staje się ona bezskuteczna w zakresie wymogów dotyczących wniosku o pozwolenie na budowę, gdyż pozostaje w mocy podstawowy, 6-letni termin.

WAŻNE! Inwestor każdej inwestycji objętej decyzją środowiskową ma obowiązek na bieżąco analizować, czy pozostają aktualne warunki realizacyjne określone w tej decyzji. Zmiana warunków wymaga aktualizacji decyzji środowiskowej, co następuje w drodze wydania na wniosek inwestora decyzji zmieniającej. Niepozyskanie decyzji zmieniającej może doprowadzić do konieczności wystąpienia z nowym wnioskiem o decyzję środowiskową, co znacznie wydłuży proces inwestowania.

B. Ogólne kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie inwestowania budowlanego

Podstawa prawna: art. 28 ust. 1, art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073); art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 994).

- 4 Dla inwestycji nieobjętych potrzebą uzyskania decyzji środowiskowej oraz tych, dla których decyzja środowiskowa została wydana, inwestor powinien dokonać oceny, czy dany teren przewidziany pod realizację inwestycji, którą zamierza realizować, jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez radę gminy jako organ stanowiący samorządu gminnego, czy też brak jest planu miejscowego i nie ma obowiązku jego sporządzenia. W razie, gdy plan miejscowy dla danego terenu obowiązuje, inwestor powinien zainteresować się, czy stwarza on prawne podstawy do skutecznego ubiegania się o pozwolenie

na budowę. Może np. zaistnieć taka sytuacja, że bez uprzedniej zmiany planu miejscowego, co wymaga przeprowadzenia przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, inwestor nie będzie mógł skutecznie ubiegać się o pozwolenie na budowę. W wypadku gdy toczy się postępowanie w sprawie ustalenia nowego planu miejscowego lub też jego zmiany, wskazane jest, aby inwestor objął te kwestie swoim zainteresowaniem i w razie potrzeby skorzystał z przewidzianych wymienioną ustawą środków. Inwestor może też ubiegać się o ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże brak jest prawnych podstaw do skutecznego kwestionowania braku uwzględnienia wniosku inwestora w tym zakresie.

WAŻNE! We wstępnej fazie inwestowania inwestor powinien wyjaśnić, czy dla terenu, który zamierza zainwestować, istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jakie są jego postanowienia mające istotny wpływ na realność realizacji inwestycji.

Analizie należy poddać także okoliczność, jaki jest stopień zgodności planu miejscowego ze studium planistycznym, a także czy nie zachodzi **konieczność doprowadzenia do zmiany planu miejscowego**, często po uprzedniej zmianie studium, w wyniku inicjatywy inwestora.

5

Duża część kraju nie jest objęta planami miejscowymi i nie ma obowiązku wprowadzenia takiego planu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość realizacji inwestycji budowlanych na takich terenach jednakże pod warunkiem uzyskania przez inwestora uprzednio **decyzji o warunkach zabudowy** stanowiącej **promesę uprawniającą do wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę**. Inwestor może ubiegać się o ustalenie nowego planu miejscowego lub też o jego zmianę, jednakże ustawa nie przewiduje możliwości skutecznego kwestionowania odmowy organu gminy w tym zakresie. Kwestionowanie w drodze postępowania sądowo-administracyjnego przewiduje się w zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu i trybu jego sporządzania.

Możliwości wniesienia skargi do sądu administracyjnego przewiduje art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Istnieje obszerne orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące kwestii zaskarżania uchwały rady gminy do sądu administracyjnego.

Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów na przyszłość, a stan faktyczny zagospodarowania w dacie ustalenia planu miejscowego, podobnie jak uwarunkowania formalne gruntów, mogą, ale nie muszą wpływać na rozwiązania planistyczne. Plan miejscowy określa przeznaczenie gruntu na przyszłość, wyznacza kierunki jego zagospodarowania w przyszłości. Przepisy planu miejscowego, co do zasady, nie nakazują ich aktywnego wdrażania właścicielom gruntów objętych planem. Nadto tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Dopiero uruchomienie procesu inwestycyjnego aktualizuje potrzebę dostosowania się inwestora do uwarunkowań miejscowych (przewidzianych w planie).

6

Brak jest normy prawnej wymagającej, aby postanowieniami planu miejscowego objęte były z zasady całe działki, zaś objęcie planem jedynie fragmentów działek jest logiczną konsekwencją uchwalenia planu miejscowego dla specyficznego obiektu, jakim przykładowo jest linia energetyczna.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL
