

INWESTYCJE BUDOWLANE W PRAKTYCE

redakcja Piotr Jarzyński

Izabela Basińska-Cedro, Justyna Czajkowska, Jan Jarzyński
Piotr Jarzyński, Kinga Kalińska, Bartosz Kleban
Monika Rasztorf-Gała, Katarzyna Szynalska

PRAWO W PRAKTYCE

INWESTYCJE BUDOWLANE W PRAKTYCE

redakcja Piotr Jarzyński

Izabela Basińska-Cedro, Justyna Czajkowska, Jan Jarzyński
Piotr Jarzyński, Kinga Kalińska, Bartosz Kleban
Monika Rasztorf-Gała, Katarzyna Szynalska

PRAWO W PRAKTYCE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Pytania
Zadania



Rozwiązania
Odpowiedzi



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecznictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy

Stan prawny na 3 stycznia 2022 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne
Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne części książki napisali:

Izabela Basińska-Cedro – rozdz. 5

Justyna Czajkowska, Piotr Jarzyński, Katarzyna Szynalska – rozdz. 1 pkt 1.3

Justyna Czajkowska, Piotr Jarzyński – rozdz. 4 pkt 4.5

Jan Jarzyński – rozdz. 8

Jan Jarzyński, Piotr Jarzyński, Bartosz Kleban – rozdz. 7 pkt 7.6

Piotr Jarzyński – przedmowa, rozdz. 2; rozdz. 4 pkt 4.3, 4.7; rozdz. 7 pkt 7.3, 7.5

Piotr Jarzyński, Kinga Kalińska – rozdz. 4 pkt 4.1, 4.2, 4.4

Piotr Jarzyński, Bartosz Kleban – rozdz. 4 pkt 4.6; rozdz. 7 pkt 7.1

Piotr Jarzyński, Katarzyna Szynalska – rozdz. 1 pkt 1.1, 1.2, 1.4, 1.5;
rozdz. 6; rozdz. 7 pkt 7.4; rozdz. 9

Bartosz Kleban – rozdz. 7 pkt 7.2

Monika Rasztorf-Gała – rozdz. 3

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8246-907-3

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Przedmowa	19
Rozdział 1	
Warunki zabudowy	21
1.1. Ustalenie warunków zabudowy	21
Procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy	23
1.1.1. Kontynuacja funkcji – zasada dobrego sąsiedztwa	29
1.1.2. Dostęp do drogi publicznej	32
1.1.3. Uzbrojenie terenu	34
1.1.4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	35
1.1.5. Zgodność z przepisami odrębnymi	36
Przepisy odrębne a przepisy Prawa budowlanego	37
1.1.6. Nieznajdowanie się inwestycji na specjalnym obszarze	38
1.1.7. Sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu	38
1.2. Decyzja o warunkach zabudowy a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	43
1.2.1. Uwagi ogólne	43
1.2.2. Procedura uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	44
1.2.3. Relacja pomiędzy decyzją o warunkach zabudowy a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	48
1.3. Przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy	50
1.3.1. Uwagi ogólne	50
1.3.2. Procedura przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy	51
Elementy wniosku o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy	52
1.3.3. Przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na spadkobierców	54
1.3.3.1. Sukcesja uniwersalna uprawnień z decyzji o warunkach zabudowy	54
1.3.3.2. Przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy w drodze odrębnego postępowania administracyjnego	56
1.3.3.3. Podsumowanie poglądów w zakresie przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy na spadkobierców	58

1.4. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy	58
1.4.1. Uwagi ogólne	58
1.4.2. Procedura stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy	60
Etap stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy	62
1.4.3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy w związku z wydaniem pozwolenia na budowę	63
1.4.4. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy w związku z uchwaleniem planu miejscowego	64
1.4.5. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy a zawieszenie postępowania o wydanie warunków zabudowy	67
1.5. Stwierdzenie nieważności decyzji o warunkach zabudowy i jego skutki	67
1.5.1. Uwagi ogólne	67
1.5.2. Procedura stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy	70
Opis procedury postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji	73
1.5.3. Wpływ stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy na decyzję o pozwoleniu na budowę	75

Rozdział 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	79
2.1. Odszkodowanie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianą	79
2.1.1. Roszczenia właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości	80
2.1.2. Roszczenia właściciela albo użytkownika wieczystego w przypadku zbycia nieruchomości	84
2.1.3. Dodatkowe zasady określenia wartości nieruchomości	88
2.1.4. Realizacja roszczeń i ich dochodzenie przed sądem cywilnym	91
2.1.5. Uniemożliwienie lub ograniczenie korzystania z nieruchomości w związku z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego i powierzchni ograniczających zabudowę	96
2.2. Stwierdzenie nieważności w całości lub w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jego skutki	97
2.2.1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	97
2.2.2. Procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	99
2.2.3. Stwierdzenie nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie nadzorczym	107
2.2.4. Stwierdzenie nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie skargi do sądu administracyjnego	112
Elementy skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	116
2.2.5. Skutki stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	118
Skutki stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla decyzji o pozwoleniu na budowę	121
2.2.6. Najczęstsze błędy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	125

2.2.6.1. Niezgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	125
2.2.6.2. niespójność części tekstowej i graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	126
2.2.6.3. Brak obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	127
2.2.6.4. Niewystarczające uzasadnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu	129
2.2.6.5. Brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	132
2.2.6.6. Ustalanie stawki renty planistycznej	133
2.2.6.7. Niewłaściwe definiowanie pojęć lub modyfikowanie pojęć określonych w ustawach i rozporządzeniach	134

Rozdział 3

Podział nieruchomości na cele inwestycji budowlanych	135
3.1. Uwagi ogólne dotyczące podziału nieruchomości	135
3.1.1. Podział ewidencyjny (geodezyjny)	137
3.1.2. Podział prawny (cywilny)	138
3.1.3. Podział wieczystoksięgowy	138
3.1.4. Podział <i>quoad usum</i>	139
3.1.5. Przebieg postępowania dotyczącego podziału nieruchomości	139
3.2. Podział nieruchomości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	147
3.3. Podział nieruchomości na podstawie decyzji o warunkach zabudowy	153
3.4. Podział nieruchomości na podstawie art. 95 u.g.n.	158
3.4.1. Zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami	160
3.4.2. Wydzielenie działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze	162
3.4.3. Wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego	163
3.5. Opłata adiacencka	165
3.6. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej przy podziale nieruchomości	171

Rozdział 4

Pozwolenie na budowę	177
4.1. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	177
4.1.1. Tytuły, z których wynika prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	178
4.1.1.1. Prawo własności	178
4.1.1.2. Współwłasność w częściach ułamkowych	179
4.1.1.3. Współwłasność łączna	180
4.1.1.4. Użytkowanie wieczyste	181
4.1.1.5. Trwały zarząd nieruchomością	182

4.1.1.6. Ograniczone prawo rzeczowe	182
4.1.1.7. Stosunek zobowiązaniowy	184
Wybrane elementy umowy będącej podstawą prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	185
4.1.1.8. Otwarty katalog tytułów prawnych	186
4.1.1.9. Różne tytuły prawne do dysponowania nieruchomością	187
4.1.2. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	187
4.1.3. Utrata prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane a realizacja inwestycji	188
4.2. Obszar oddziaływania inwestycji a ustalenie stron postępowania o pozwolenie na budowę	191
4.2.1. Pojęcie strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę	191
Postępowania wymagające udziału społeczeństwa	193
Strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę	196
4.2.2. Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu	197
4.2.3. Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu	202
4.3. Uzgodnienie z zarządcą drogi zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę	204
4.3.1. Uwagi ogólne	204
4.3.2. Brak obowiązku dokonania uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie wydawania pozwolenia na budowę	208
4.3.3. Obowiązek dokonania uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie wydawania pozwolenia na budowę	211
4.3.4. Podsumowanie poglądów w zakresie dokonania uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie wydawania pozwolenia na budowę	212
4.4. Budowa budynku na granicy działek ewidencyjnych	214
4.4.1. Działka ewidencyjna a działka budowlana	215
4.4.2. Różne tytuły prawne do działek	216
4.4.3. Przeniesienie własności poszczególnych działek	217
4.4.4. Wyodrębnienie lokali w budynkach wielorodzinnych	219
4.5. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę	221
4.5.1. Uwagi ogólne	221
4.5.2. Procedura przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę	223
Elementy wniosku o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę	226
4.5.3. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę na spadkobierców	232
4.5.3.1. Sukcesja uniwersalna uprawnień z decyzji o pozwoleniu na budowę	233
4.5.3.2. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę w drodze odrębnego postępowania administracyjnego	235
4.5.3.3. Podsumowanie poglądów w zakresie przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na spadkobierców	236
4.6. Przeniesienie pozwolenia na budowę a przeniesienie praw autorskich do projektu budowlanego	237
4.6.1. Skutki przeniesienia pozwolenia na budowę	237
4.6.2. Prawa projektanta i przesłanki ich ochrony	239

4.6.3. Przeniesienie praw autorskich	242
4.6.3.1. Prawo zastosowania projektu do jednej budowy	242
4.6.3.2. Przeniesienie praw do projektu jako pożądaný standard branżowy	243
4.7. Stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i jego skutki	244
4.7.1. Uwagi ogólne	244
4.7.2. Procedura stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę	247
Opis procedury postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę	248
4.7.3. Skutki stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę	249
4.7.3.1. Stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę wobec stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy	252
4.7.3.2. Wpływ stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę na decyzję o pozwoleniu na użytkowanie	254

Rozdział 5

Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych

z naruszeniem ustawy	257
5.1. Postępowanie legalizacyjne – tryb zwykły	257
Przykłady wyliczenia opłat legalizacyjnych	268
Schemat procedury legalizacyjnej – tryb zwykły (art. 48–49e pr. bud.)	276
5.2. Uprozczone postępowanie legalizacyjne	278
Schemat uproszczonej procedury legalizacyjnej (art. 49f–49i pr. bud.)	285
5.3. Postępowanie naprawcze	286
5.3.1. Wstrzymanie robót budowlanych	287
5.3.2. Wykonywanie robót budowlanych pomimo ich wstrzymania	290
5.3.3. Doprowadzenie do zgodności z prawem	291
5.3.4. Brak możliwości doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem	291
5.3.5. Możliwość doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem	292
5.3.6. Decyzja nakazująca rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanego po doręczeniu postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych albo doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu poprzedniego	294
5.3.7. Decyzja nakazująca zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obektu do stanu poprzedniego	294
5.3.8. Decyzja nakładająca obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem	294
5.3.9. Decyzja nakładająca obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu zamiennego	295
Schemat procedury naprawczej (art. 50–51 pr. bud.)	298

Rozdział 6

Zakończenie budowy	301
6.1. Zawiadomienie o zakończeniu budowy	301
6.1.1. Uwagi ogólne	301
6.1.2. Procedura zawiadomienia o zakończeniu budowy	302
Załączniki do zawiadomienia o zakończeniu budowy	304
6.1.3. Skutki użytkowania obiektu budowlanego mimo braku zawiadomienia o zakończeniu budowy	310
6.2. Pozwolenie na użytkowanie	313
6.2.1. Uwagi ogólne	313
6.2.2. Procedura uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	317
6.2.3. Kontrola budowy w zakresie jej zgodności z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz z projektem budowlanym	321
Zakres kontroli	321
6.2.4. Skutki użytkowania obiektu budowlanego w braku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	325
6.3. Stwierdzenie nieważności pozwolenia na użytkowanie i jego skutki	326
6.3.1. Uwagi ogólne	326
6.3.2. Procedura stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	328
Opis procedury postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	329
6.3.3. Skutki stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	330

Rozdział 7

Umowa o roboty budowlane	333
7.1. Prawa autorskie w umowie o roboty budowlane	333
7.1.1. Uwagi ogólne	333
7.1.2. Projekt koncepcyjny jako przedmiot ochrony prawa autorskiego	335
7.1.2.1. Projekt koncepcyjny a definicja legalna utworu	336
7.1.2.2. Konsekwencje ochrony prawnoautorskiej projektu koncepcyjnego	336
7.1.2.3. Ochrona projektu a wizualizacja koncepcji	338
7.1.3. Projekt budowlany jako przedmiot ochrony prawa autorskiego	338
7.1.4. Projekt wykonawczy i dokumentacja warsztatowa jako przedmiot ochrony prawa autorskiego	339
7.1.4.1. Projekt wykonawczy	339
7.1.4.2. Projekt wykonawczy jako utwór zależny	341
7.1.4.3. Dokumentacja warsztatowa	341
7.1.5. Przeniesienie praw do dokumentacji projektowej lub wyłączne upoważnienie do korzystania z tej dokumentacji jako pożądaný standard branżowy	342
7.1.5.1. Środki przeniesienia praw lub wyłącznego upoważnienia	343
7.1.5.2. Uniwersalne zasady przy sporządzaniu umów dotyczących praw autorskich	344
7.1.6. Wykorzystanie dokumentacji projektowej bez zgody twórcy	346

7.2. Prawo zastosowania projektu architektonicznego lub architektoniczno-urbanistycznego tylko do jednej budowy	348
7.2.1. Status prawny dokumentacji projektowej	348
7.2.2. Prawo zastosowania projektu do jednej budowy a przeniesienie autorskich praw majątkowych	348
7.2.3. Niemożliwość przeniesienia na drugą osobę więcej praw, aniżeli samemu się posiada	350
7.2.4. Zapłata za egzemplarz projektu jako warunek jego wykorzystania do jednej budowy	351
7.2.5. Nabycie egzemplarza projektu od twórcy, a nie od następców prawnych	352
7.2.6. Niemożliwość powołania się na art. 61 u.p.a.p.p. w odniesieniu do utworów, które nie są projektami architektonicznymi lub architektoniczno-urbanistycznymi	353
7.2.7. Zakres pojęcia „jedna budowa”	353
7.2.8. Środki zaradcze	353
7.3. Odbiór robót z umowy o roboty budowlane	354
7.3.1. Uwagi ogólne	354
7.3.2. Odbiór częściowy	359
7.3.3. Odbiór końcowy	361
7.3.4. Odbiór ostateczny	364
7.4. Rękojmia za wady i gwarancja w umowie o roboty budowlane	365
7.4.1. Rękojmia za wady w umowie o roboty budowlane	366
7.4.1.1. Odpowiedzialność wykonawcy z tytułu rękojmi za wady	368
7.4.1.2. Uprawnienia inwestora z tytułu rękojmi za wady	369
7.4.1.2.1. Oświadczenie o obniżeniu ceny albo o odstąpieniu od umowy	370
7.4.1.2.2. Żądanie wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady	371
7.4.1.3. Wygaśnięcie uprawnień i przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi za wady	373
7.4.2. Gwarancja w umowie o roboty budowlane	376
Oświadczenie gwarancyjne	376
7.5. Kara umowna w umowie o roboty budowlane	379
7.5.1. Uwagi ogólne	379
7.5.2. Kara umowna za odstąpienie od umowy	388
7.5.3. Odstąpienie od umowy a zapłata kary umownej	390
7.5.4. Określenie maksymalnej kwoty kary umownej jako przesłanka ważności jej zastrzeżenia	393
7.5.5. Miarkowanie kary umownej	395
7.5.5.1. Miarkowanie kary umownej z uwagi na wykonanie zobowiązania w znacznej części	397
7.5.5.2. Miarkowanie kary umownej z uwagi na jej rażące wygórowanie	400
7.5.5.3. Miarkowanie kary umownej jednocześnie z uwagi na wykonanie zobowiązania w znacznej części oraz z uwagi na jej rażące wygórowanie	403
7.6. Odstąpienie od umowy o roboty budowlane	404

7.6.1. Uwagi ogólne	404
7.6.2. Podzielność przedmiotu umowy o roboty budowlane a odstąpienie od umowy o roboty budowlane	404
7.6.2.1. Świadczenie wykonawcy w umowie o roboty budowlane jest niepodzielne	406
7.6.2.2. Świadczenie wykonawcy w umowie o roboty budowlane jest podzielne	407
7.6.2.3. Niemożliwość przesądzenia podzielnego lub niepodzielnego charakteru świadczenia wykonawcy z umowy o roboty budowlane	408
7.6.3. Skutki odstąpienia w razie zwłoki – art. 491 k.c.	408
7.6.3.1. Rozliczenie stron po odstąpieniu od umowy o roboty budowlane	411
7.6.3.2. Rozliczenie stron zgodnie ze stawką określoną w umowie	414
7.6.3.3. Rozliczenie według cen rynkowych	415
7.6.3.4. Rozliczenie na podstawie wynagrodzenia umownego oraz cen rynkowych	415
7.6.4. Skutki odstąpienia na podstawie umowy – art. 395 k.c.	416
7.6.5. Skutki odstąpienia z uwagi na wzrost wynagrodzenia – art. 631 k.c.	418
7.6.6. Skutki odstąpienia w przypadku opóźnienia wykonawcy – art. 635 k.c.	421
7.6.7. Skutki odstąpienia z uwagi na sposób realizacji robót – art. 636 k.c.	423
7.6.8. Skutki odstąpienia przez inwestora przed ukończeniem robót – art. 644 k.c.	427
7.6.9. Skutki odstąpienia w braku gwarancji zapłaty – art. 649 ⁴ k.c.	429
7.6.10. Skutki odstąpienia od umowy o roboty budowlane dla autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej	434

Rozdział 8

Nabywanie i zbywanie nieruchomości przez spółki handlowe	437
8.1. Zasady nabywania i zbywania nieruchomości przez spółki handlowe	438
8.1.1. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez spółkę jawną	438
8.1.1.1. Nieruchomość jako wkład do spółki jawnej	438
8.1.1.2. Zawarcie przez spółkę jawną umowy nabycia lub zbycia nieruchomości	441
8.1.2. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez spółkę partnerską	443
8.1.3. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez spółkę komandytową	445
8.1.4. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez spółkę komandytowo-akcyjną	447
8.1.5. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością	451
8.1.5.1. Nieruchomość jako wkład do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	451
8.1.5.2. Zasady nabycia lub zbycia nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością	452
8.1.6. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez prostą spółkę akcyjną	455
8.1.7. Nabycie lub zbycie nieruchomości przez spółkę akcyjną	457
8.1.7.1. Nieruchomość jako wkład do spółki akcyjnej	457
8.1.7.2. Zasady nabycia lub zbycia nieruchomości przez spółkę akcyjną	458

8.2. Ograniczenia w nabywaniu i zbywaniu nieruchomości przez spółki handlowe	460
8.2.1. Nieruchomości rolne	461
8.2.2. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	463
8.2.3. Pierwokup nieruchomości zastrzeżony w innych ustawach	464
Rozdział 9	
Polski Ład w budownictwie	467
9.1. Zmiany w Prawie budowlanym	467
9.1.1. Budowa domu o powierzchni zabudowy do 70 m ²	467
9.1.2. Zgłoszenie budowy domu do 70 m ²	469
Załączniki do zgłoszenia budowy domu do 70 m ²	470
9.1.3. Brak obowiązku ustanowienia kierownika budowy	473
9.1.4. Zawiadomienie o zakończeniu budowy domu do 70 m ²	475
9.1.5. Uwagi do zmian wprowadzonych nowelą z 17.09.2021 r.	477
9.2. Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	478
9.3. Przepisy przejściowe	483
Bibliografia	485
Autorzy	493

PRZEDMOWA

Problematyka procesu inwestycyjno-budowlanego ma istotne znaczenie wobec rozwoju rynku nieruchomości i liczby realizowanych robót budowlanych. Dotyczy nie tylko inwestorów instytucjonalnych, ale także indywidualnych. Zakres regulacji prawnych obejmujących inwestycje budowlane jest znaczny i podlegają one nieustającym zmianom. Z tego względu poruszanie się w tej tematyce nie jest łatwe, szczególnie dla osób, które stykają się z nią po raz pierwszy.

Na rynku wydawniczym dostępne są publikacje dotyczące prawa nieruchomości i prawa budowlanego przeznaczone w znacznej mierze dla profesjonalistów. Celem autorów było stworzenie praktycznego przewodnika po wybranych zagadnieniach procesu inwestycyjno-budowlanego dla szerokiej grupy odbiorców. Z tego względu treść książki została przygotowana w taki sposób, aby wyjaśnić najważniejsze regulacje prawne i obowiązujące procedury. Zawarto schematy i tabele ułatwiające zrozumienie omawianych zagadnień. Osobom stykającym się po raz pierwszy z omawianą tematyką ma to ułatwić zapoznanie się z przebiegiem procesu inwestycyjno-budowlanego. Dla profesjonalistów i osób chcących poszerzyć swoją wiedzę w przypisach podano przepisy prawa, orzecznictwo i piśmiennictwo.

W książce omówiono zagadnienia dotyczące warunków zabudowy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podziału nieruchomości na cele inwestycji budowlanych, pozwolenia na budowę, postępowania w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy, zakończenia budowy, umowy o roboty budowlane oraz nabywania i zbywania nieruchomości przez spółki handlowe. Zaprezentowano także obowiązujące od 3.01.2022 r. zmiany w Prawie budowlanym oraz ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w ramach Polskiego Ładu, których głównym założeniem jest możliwość budowy na szczególnych zasadach wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m². Uwzględniono także kwestie dotyczące praw autorskich w inwestycjach budowlanych, które są często niedoceniane, a mają istotne znaczenie dla ich realizacji. Ich wyboru i omówienia dokonano, kierując się najczęściej pojawiającymi się pytaniami i trudnościami na poszczególnych etapach procesu

inwestycyjnego. Wynikają one z praktyki autorów, z których część posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe w zakresie omawianej tematyki.

Publikacja nie powstałaby bez zaangażowania wspólników i współpracowników Kancelarii Prawnej Jarzyński & Wspólnicy, która od ponad 30 lat świadczy usługi na rzecz klientów polskich i zagranicznych oraz m.in. specjalizuje się w prawie budowlanym i prawie nieruchomości. Wiele tematów poruszonych w książce podsunęli nam klienci lub wynikają one z prowadzonych spraw.

Chciałbym podziękować zespołowi autorów za pomysły, zaangażowanie i wspólną pracę nad książką, a osobom najbliższym za wsparcie, jakie otrzymaliśmy.

Poznań, styczeń 2022 r.

Piotr Jarzyński

Rozdział 1

WARUNKI ZABUDOWY

1.1. Ustalenie warunków zabudowy

Prawo własności nie ma charakteru absolutnego. Fakt posiadania przez inwestora prawa do nieruchomości nie oznacza, że może on ją dowolnie zabudować, wedle własnego uznania. Nowe inwestycje muszą zostać dopasowane do istniejącego na danym obszarze ładu przestrzennego – przestrzeni tworzącej harmonijną całość¹. Podstawowym narzędziem kształtowania przez gminę ładu przestrzennego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zwany również planem miejscowym). W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszcza inwestycje celu publicznego i określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu².

§ Obok planu miejscowego drugim narzędziem kształtowania przez gminę ładu przestrzennego jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się, o ile na terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Jest ona wymagana w przypadku:

- zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych;
- zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części³.

Jeżeli dla terenu nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję o warunkach zabudowy należy uzyskać również dla budowy:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

¹ Por. art. 2 pkt 1 u.p.z.p. – pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

² Zob. art. 4 ust. 1 u.p.z.p.

³ Zob. art. 59 ust. 1 u.p.z.p.

- wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;
- wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m⁴.

W decyzji o warunkach zabudowy określa się sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego – ustalonej w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego⁵. Jeśli dla terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi wymóg formalny konieczny dla późniejszego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę⁶.



Nie każda inwestycja wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Nie ma obowiązku jej uzyskania dla robót budowlanych:

- polegających na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- niewymagających pozwolenia na budowę⁷.

Dodatkowo nie ma wymogu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku jednorazowej tymczasowej zmiany zagospodarowania terenu trwającej do roku⁸.

W odniesieniu do tego samego terenu organ administracji może wydać decyzję o warunkach zabudowy więcej niż jednemu wnioskodawcy⁹. Tym samym w obrocie prawnym w stosunku do jednego terenu może istnieć kilka decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest uzależnione od posiadania jakiegokolwiek prawa do nieruchomości nią objętej, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza

⁴ Zob. art. 59 ust. 2a u.p.z.p. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 lit. b pr. bud.

⁵ Zob. art. 4 ust. 2 u.p.z.p.

⁶ Zob. art. 55 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

⁷ Por. art. 50 ust. 2 w zw. z art. 59 ust. 1 u.p.z.p.

⁸ Zob. art. 59 ust. 2 u.p.z.p.

⁹ Zob. art. 63 ust. 1 u.p.z.p.

prawa własności i uprawnień osób trzecich¹⁰. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter deklaratoryjny, a więc stwierdza, czy parametry danej zabudowy nie naruszają ładu przestrzennego – określa warunki obiektu, jaki może zostać wybudowany bez obrazu przepisów prawa¹¹. Jest nieograniczona w czasie – brak przepisów prawnych, które regulowałyby termin jej ważności. Dopóki więc istnieje w obrocie prawnym, dopóty może ona stanowić podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek, który może złożyć każda osoba – nie musi być to właściciel, użytkownik wieczysty czy osoba posiadająca prawo do terenu.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać:

Lp.	Element wniosku	Podstawa prawna
1	Mapa zasadnicza lub, w przypadku jej braku, mapa ewidencyjna, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1 : 500 lub 1 : 1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1 : 2000, w postaci: <ul style="list-style-type: none"> • elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo • papierowej 	art. 52 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.
2	Określenie granic terenu objętego wnioskiem	art. 52 ust. 2 pkt 1a w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.
3	Charakterystyka inwestycji, obejmująca: <ul style="list-style-type: none"> • określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów; • określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej; • określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko 	art. 52 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

¹⁰ Zob. art. 63 ust. 2 u.p.z.p.

¹¹ Por. m.in.: wyrok NSA z 19.01.2012 r., II OSK 2078/10, LEX nr 1125505; wyroki WSA w Poznaniu: z 27.11.2013 r., II SA/Po 677/13, LEX nr 1401711; z 21.03.2018 r., IV SA/Po 34/18, LEX nr 2472108; z 13.11.2019 r., IV SA/Po 685/19, LEX nr 2745765.

Lp.	Element wniosku	Podstawa prawna
4	W przypadku lokalizacji składowiska odpadów: <ul style="list-style-type: none"> • docelowa rzędna składowiska odpadów; • roczna i całkowita ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów; • sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków; • sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego 	art. 52 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.
5	Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od wniosku w wysokości 598 zł (obowiązek jej uiszczenia nie dotyczy wniosku właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy, lub ustalenia warunków zabudowy w sprawach budownictwa mieszkaniowego)	część I pkt 8 załącznika do u.o.s. i art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.s.
6	Pełnomocnictwo do reprezentowania wnioskodawcy (jeżeli działa przez pełnomocnika) wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł – jeżeli obowiązek jej uiszczenia wynika z ustawy o opłacie skarbowej	art. 32–33 k.p.a. część IV załącznika do u.o.s.

Do wniosku można przedłożyć kopię dokumentu zamiast oryginału. Jeżeli będzie to uzasadnione okolicznościami sprawy, organ zażąda przedłożenia oryginału dokumentu¹².



Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosek o ustalenie warunków zabudowy składa się na formularzu w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego¹³. Dotychczas urzędy miasta lub gminy udostępniały w Biuletynie Informacji Publicznej swoje własne wzory wniosku o wydanie warunków zabudowy. Od 3.01.2022 r. obowiązuje jednolity wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy¹⁴. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularz wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu¹⁵.

W trakcie postępowania organ administracji bada merytorycznie wniosek o wydanie warunków zabudowy oraz sporządza analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, które zostaną omówione poniżej¹⁶.


¹² Zob. art. 52 ust. 4 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 76a § 4 k.p.a.

¹³ Zob. art. 64b ust. 1 u.p.z.p.


¹⁴ Por. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20.12.2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz.U. poz. 2462); <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-celu-publicznego-albo-warunkow-zabudowy> (dostęp: 4.01.2022 r.).

¹⁵ Zob. art. 64b ust. 3 u.p.z.p.

¹⁶ Zob. art. 61 ust. 1–5a u.p.z.p.

 Dla wydania decyzji o warunkach zabudowy konieczne jest dokonanie uzgodnień z odpowiednimi podmiotami, zależnie od rodzaju i miejsca położenia inwestycji. Przykładowo, uzgodnień należy dokonać z:

- wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków (o których mowa w art. 7 u.o.z.o.z.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków¹⁷;
- dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny¹⁸;
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska (choć nie zawsze uzgodnienie jest wymagane¹⁹) – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (z wyjątkiem obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny)²⁰;
- właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego²¹.

 Uzgodnienie następuje w ten sposób, że organ rozpatrujący sprawę zwraca się do innego podmiotu o zajęcie stanowiska, zawiadamiając o tym równocześnie stronę postępowania. Organ uzgadniający powinien niezwłocznie przedstawić stanowisko, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia mu żądania²². Wyjątkiem jest regionalny dyrektor ochrony środowiska, który ma maksymalnie 21 dni na uzgodnienie decyzji²³. W przypadku niezajęcia stanowiska w tych terminach uzgodnienie uważa się za dokonane²⁴. W przypadku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla domu o powierzchni zabudowy do 70 m² uzgodnienia uznaje się za dokonane wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający po upływie 7 dni²⁵. Jeżeli regionalny dyrektor ochrony środowiska w terminie 7 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budowy domu o powierzchni zabudowy do 70 m² nie zawiadomi organu o konieczności przeprowadzenia oględzin terenu, uznaje się ją za uzgodnioną w terminie 7 dni²⁶. Uzgodnienie – zajęcie stanowiska przez organ – następuje w drodze postanowienia, na które zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi²⁷. Poza uzgodnieniami przewidzianymi przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy może być uzależnione również od uzyskania uzgodnień lub decyzji wymaganych przez przepisy odrębne²⁸.

¹⁷ Zob. art. 53 ust. 4 pkt 2 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

¹⁸ Zob. art. 53 ust. 4 pkt 7 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

¹⁹ Zob. art. 53 ust. 5b w zw. z art. 60 ust. 1a u.p.z.p.

²⁰ Zob. art. 53 ust. 4 pkt 8 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

²¹ Zob. art. 53 ust. 4 pkt 9 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

²² Zob. art. 106 § 1–3 k.p.a. w zw. z art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

²³ Zob. art. 53 ust. 5c w zw. z art. 60 ust. 1a u.p.z.p.

²⁴ Zob. art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

²⁵ Zob. art. 64 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 53 ust. 5 u.p.z.p.

²⁶ Zob. art. 64 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 53 ust. 5c u.p.z.p.

²⁷ Zob. art. 106 § 5 k.p.a. w zw. z art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

²⁸ Zob. np. art. 60 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 86 ust. 7 pr. lot.; art. 60 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 87⁷ pkt 1 pr. lot.; art. 60 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 66 ust. 2 u.o.p.; art. 60 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 5 ust. 2 u.o.o.z.

Książka prezentuje praktyczne zagadnienia procesu inwestycyjno-budowlanego oraz wyjaśnia najważniejsze normy prawne i obowiązujące procedury. W publikacji przedstawiono m.in. problematykę dotyczącą:

- warunków zabudowy,
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- podziału nieruchomości na cele inwestycji budowlanych,
- pozwolenia na budowę,
- postępowania w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy,
- zakończenia budowy,
- umowy o roboty budowlane,
- nabywania i zbywania nieruchomości przez spółki handlowe,
- praw autorskich w inwestycjach budowlanych.

Autorzy analizują również zmiany wprowadzone „Polskim Ładem” w budownictwie, których głównym założeniem jest możliwość budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora.

W opracowaniu zawarto schematy i tabele ułatwiające zrozumienie prezentowanej tematyki.

Książka przeznaczona jest dla menedżerów średniego i wyższego szczebla w firmach z branży budowlanej i nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych oraz budowlanych, a także inżynierów budownictwa. Zainteresuje również adwokatów, radców prawnych, sędziów, notariuszy, pracowników administracji.

Piotr Jarzyński – wspólnik w Kancelarii Prawnej Jarzyński & Wspólnicy; specjalizuje się w obsłudze spraw dotyczących nieruchomości i inwestycji budowlanych, w szczególności w zakresie postępowań o wydanie warunków zabudowy, pozwoleń na budowę oraz legalizacyjnych; doradza kompleksowo przy przygotowaniu i realizacji inwestycji budowlanych; autor artykułów poświęconych zagadnieniom z dziedziny nieruchomości i inwestycji budowlanych.



9 788382 469073 W01P01

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca

ISBN 978-83-8246-907-3



9 788382 469073

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

