

# **PROCES INWESTYCYJNO-BUDOWLANY W PRAKTYCE**

**Rozwiązania  
najważniejszych problemów**

Diana Trzcńska

---

---

---



Wolters Kluwer

# PROCES INWESTYCYJNO-BUDOWLANY W PRAKTYCE

Rozwiązania  
najważniejszych problemów

Diana Trzcńska

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo**.pl  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 maja 2021 r.

Recenzent

Dr hab. Anna Haładyj, prof. KUL

Wydawca

Izabella Matecka

Redaktor prowadzący

Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne

Trzy kropki Joanna Maź

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

  
prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegając przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-926-3

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

Mojemu mężowi Marcinowi

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>9</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>13</b>
<b>Rozdział 1</b>	
Prawne konsekwencje realizacji inwestycji na podstawie skutecznego zgłoszenia zamiaru budowy z pominięciem wymaganej prawem decyzji o warunkach zabudowy .....	17
<b>Rozdział 2</b>	
Skutki prawne braku zgodności inwestycji budowlanej z przepisami odrębnymi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. na przykładzie realizacji zabudowy w pasie technicznym Morza Bałtyckiego i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią .....	43
<b>Rozdział 3</b>	
Środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko usytuowanego na siedliskowym obszarze Natura 2000 w kontekście zasady przezorności.....	65
<b>Rozdział 4</b>	
Optymalizacja powierzchni zabudowy na przykładzie inwestycji w zakresie budowy budynku mieszkalno-usługowego i problematyki urządzenia stanowisk postojowych.....	93

**Rozdział 5**

Pensjonat czy dom jednorodzinny – skutki prawne wadliwej kwalifikacji zamierzenia inwestycyjnego przez inwestora w świetle dopuszczalności i granic jej dokonania przez organ architektoniczno-budowlany .....	117
--	-----

**Rozdział 6**

Zakończenie procesu budowlanego i związane z tym obowiązki prawne inwestora w kontekście określenia adresata postanowienia o wymierzeniu kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego .....	137
---	-----

<b>Bibliografia</b> .....	161
---------------------------	-----

<b>Wykaz orzecznictwa</b> .....	167
---------------------------------	-----

## WSTĘP

Proces inwestycyjny stanowi działalność, której uregulowanie prawne towarzyszy zarówno podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą (przedsiębiorcom), jak i takim, które takiej działalności nie prowadzą, lecz podejmują czynności inwestycyjne na własne potrzeby. Najczęściej realizacja inwestycji wiąże się z podejmowaniem aktywności budowlanej. Uregulowania prawne w tym zakresie tworzą bardzo bogatą sferę, której znajomość ma istotne znaczenie dla prawidłowego przebiegu tego procesu. Nie tylko chodzi o to, aby właściwie zdiagnozować mające zastosowanie dla danej inwestycji przepisy prawne, ale przede wszystkim, by uniknąć błędów związanych z wadliwą interpretacją tych przepisów. Wyznaczenie właściwej ścieżki przebiegu procesu inwestycyjno-budowlanego pozwoli bowiem uniknąć zwiększenia kosztów związanych z podejmowaniem nieprawidłowych w sensie prawnym decyzji inwestycyjnych.

Wśród przepisów prawnych regulujących działalność inwestycyjno-budowlaną wymienić należy akty normatywne zaliczane do różnych dziedzin prawa, zarówno cywilnego, jak i karnego, choć te pozostają poza ramami niniejszej publikacji. Przebieg procesu inwestycyjnego determinują przede wszystkim przepisy prawa publicznego, w tym zwłaszcza przepisy prawa administracyjnego, a w jego ramach – prawa budowlanego, planowania przestrzennego, ochrony środowiska, prawa wodnego, geologicznego i górniczego itd. Wynika to z faktu, że działalność inwestycyjno-budowlana podlega reglamentacji, co wiąże się po pierwsze, z ustanowieniem szeregu nakazów i zakazów porządkujących realizację tego procesu i determinujących uwzględnienie różnych wartości, takich jak np. bezpieczeństwo publiczne czy interes

właścicieli nieruchomości sąsiednich, a po drugie, także ze stworzeniem organów administracji, do zakresu działania których należy kontrola przestrzegania tych przepisów. Wśród aktów normatywnych regulujących proces inwestycyjny należy wymienić w szczególności: ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prawo budowlane, ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.), Prawo ochrony środowiska, ustawę o ochronie przyrody, Prawo wodne, ustawę z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.), ustawę z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.). Oprócz tego uwzględnić należy liczne akty wykonawcze, jak w szczególności rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie czy rozporządzenie Rady Ministrów z 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Od strony podmiotowej natomiast, w procesie inwestycyjnym, oprócz inwestora, uczestniczy wiele podmiotów, które urzeczywistniają przebieg tego procesu i ponoszą odpowiedzialność za poszczególne jego etapy czy czynności. Do takich osób należy np. projektant czy kierownik budowy. Powyższe wskazuje, że proces inwestycyjno-budowlany z istoty swej jest skomplikowaną operacją twórczą związaną z wprowadzaniem zmian do przestrzeni, w wyniku której powstaje jakiś obiekt budowlany, przy czym prawidłowość tego procesu wymaga znajomości licznych przepisów prawa oraz prawidłowej ich interpretacji, wiedzy i umiejętności w zakresie odpowiednich branż budowlanych, zaangażowania kapitału, pracy ludzkiej oraz bardzo dobrej organizacji i planowania poszczególnych jego faz.

Niniejsza publikacja omawia niektóre problemy, które towarzyszą podmiotom realizującym proces inwestycyjny na wszystkich etapach związanych z jego realizacją, a więc zarówno na etapie jego planowania, jak i następnie wykonania i użytkowania przedmiotu inwestycji. Punkt wyjścia dla identyfikacji tych problemów stanowią zagadnienia



sporne, odzwierciedlone w orzecznictwie sądów administracyjnych, wydanym w ramach kontroli legalności decyzji organów właściwych w sprawach planowania, wykonania bądź użytkowania przedmiotu inwestycji, a będących następstwem rozpoznania wniosków inwestycyjnych, które z różnych przyczyn – natury formalnej bądź merytorycznej – nie uzyskały akceptacji organów administracji, tym samym uniemożliwiając realizację procesu inwestycyjnego. Przedmiotem analizy będą więc przede wszystkim orzeczenia sądów administracyjnych zapadłe na tle trudnych i spornych problemów zaistniałych w trakcie procesu inwestycyjno-budowlanego<sup>1</sup>, w tym także takie, które były komentowane w prasie branżowej<sup>2</sup>, odpowiadającej na problemy podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjny. Opracowanie w swoich założeniach opiera się na koncepcji zwięzłego przytoczenia okoliczności takich spornych stanów faktycznych, wynikających z konkretnych orzeczeń sądów administracyjnych, i sformułowania zagadnień problemowych w formie pytań. Chodzi przy tym o sytuacje, które z różnych przyczyn natury prawnej i interpretacyjnej wywołują wątpliwości w praktyce co do zakresu obowiązków inwestorów oraz towarzyszących im wymogów prawnych, identyfikowanych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych przez właściwe organy. Okoliczności przywołane w tych częściach poszczególnych rozdziałów wraz z przytoczeniem związanych z nimi zagadnień spornych (w tzw. boxach) będą z kolei stanowić punkt wyjścia dla bardziej ogólnego przedstawienia towarzyszących im uregulowań prawnych, stanowiących ich tło, oraz propozycji ich interpretacji na gruncie powołanych okoliczności.

Opracowanie składa się z 6 rozdziałów poświęconych kwestii planowania procesu inwestycyjnego w kontekście uwarunkowań przestrzennych inwestycji oraz uwarunkowań środowiskowych, jej realizacji, a wreszcie – po zakończeniu inwestycji – problematyce przystąpienia do jej użyt-

---

<sup>1</sup> W niniejszej publikacji uwzględniono i przytoczono w szczególności orzecznictwo zapadłe na gruncie problematyki procesu inwestycyjno-budowlanego, ukształtowane w ramach spraw rozpatrywanych przez autorkę, będącą sędzią Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, a także uzasadnienia zapadłych w tych sprawach rozstrzygnięć.

<sup>2</sup> Por. „Rzeczypospolita”, dodatek nieruchomości.pl z 3.07.2020 r., A. Tarka, „Nabywca domu nie żąda kary”.

kowania. Analizie poddano prawne konsekwencje realizacji inwestycji na podstawie skutecznego zgłoszenia zamiaru budowy z pominięciem wymaganej prawem decyzji o warunkach zabudowy oraz problematykę zgodności inwestycji budowlanej z przepisami odrębnymi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. Problematyka środowiskowa realizacji inwestycji omówiona została przez pryzmat uwarunkowań zgody na realizację inwestycji zlokalizowanej na siedliskowym obszarze Natura 2000 w kontekście zasady przezorności. W kolejnych rozdziałach przedstawiono problem optymalizacji powierzchni zabudowy na przykładzie inwestycji w zakresie budowy budynku mieszkalno-usługowego i problematyki urządzenia stanowisk postojowych, a także skutki prawne wadliwej kwalifikacji zamierzenia inwestycyjnego przez inwestora w świetle dopuszczalności i granic jej dokonania przez organ architektoniczno-budowlany. Ostatni rozdział poświęcono istotnej z punktu widzenia inwestora problematyce zakończenia procesu budowlanego i związanym z tym jego obowiązkom oraz sytuacji prawnej w postępowaniu dotyczącym wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

Publikacja, choć stanowi przede wszystkim opracowanie teoretyczno-prawne, ma również walor praktyczny i jest skierowana do uczestników procesu budowlanego, zwłaszcza przedsiębiorców, ale także do prawników, których przedmiotem działalności jest proces inwestycyjny, tj. adwokatów, radców prawnych, sędziów i urzędników. Może być też przydatna studentom prawa i kierunków branżowych związanych z działalnością inwestycyjną.

## Rozdział 1

# **PRAWNE KONSEKWENCJE REALIZACJI INWESTYCJI NA PODSTAWIE SKUTECZNEGO ZGŁOSZENIA ZAMIARU BUDOWY Z POMINIĘCIEM WYMAGANEJ PRAWEM DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Inwestor, będący właścicielem nieruchomości o powierzchni 8,5 hektara, dokonał zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej robót budowlanych, polegających na budowie 20 budynków rekreacji indywidualnej, które zostało przyjęte bez sprzeciwu. Następnie inwestor zgłosił budowę kolejnych 10 budynków rekreacji indywidualnej – parterowych, i to zgłoszenie również zostało zaakceptowane przez właściwy organ architektoniczno-budowlany w sposób milczący. Inwestor następnie rozpoczął realizację inwestycji. Na skutek pisma sąsiada inwestora, burmistrz gminy z urzędu wszczął postępowanie w sprawie nakazania inwestorowi wstrzymania użytkowania terenu inwestycji lub przywrócenia poprzedniego sposobu zagospodarowania działki. W toku postępowania organ ustalił, że w odniesieniu do terenu inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor nie legitymuje się decyzją o warunkach zabudowy, zaś nieruchomość inwestycyjna stanowi grunty rolne i leśne. Zdaniem burmistrza w takich okolicznościach wobec inwestora, który zrealizował inwestycję związaną ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu bez wymaganej decyzji o warunkach zabudowy, uzasadnione jest zastosowanie art. 59 ust. 3 u.p.z.p., tj. nakazanie w decyzji właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości wstrzymania jej

użytkowania wraz z wyznaczeniem terminu do wystąpienia z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy lub przywrócenia poprzedniego stanu zagospodarowania.

- Jak rozumieć pojęcie zmiany sposobu zagospodarowania terenu na gruncie obowiązujących przepisów prawa?
- Kiedy jest wymagana decyzja o warunkach zabudowy?
- Czy fakt realizacji inwestycji w oparciu o skuteczne zgłoszenie zamiaru budowy, lecz z pominięciem decyzji o warunkach zabudowy, ma wpływ na legalność inwestycji?

Działalność inwestycyjna, czyli najprościej rzecz ujmując – związana z realizacją określonej inwestycji, wiąże się ze zmianą w przestrzeni<sup>1</sup>, a przynajmniej ze zmianą sposobu jej wykorzystania. Jakkolwiek wieloznaczne jest pojęcie przestrzeni nie tylko w prawie, ale także na gruncie innych dziedzin badawczych<sup>2</sup>, przestrzeń w prawie dotyczącym procesu inwestycyjnego może być rozumiana jako część powierzchni ziemi ze wszystkimi elementami struktury przestrzennej (fizycznymi, np. budynki, złoża naturalne, i przyrodniczymi, np. drzewa, lasy, parki krajobrazowe) na niej się znajdującymi, w tym również przestrzeń morską, będącą przedmiotem regulacji prawnej z punktu widzenia racjonalnego jej kształtowania lub zachowania z uwzględnieniem bieżących i przyszłych potrzeb społeczeństwa, przy użyciu instrumentów charakterystycznych dla prawa administracyjnego<sup>3</sup>. Elementem tak rozumianej przestrzeni jest nieruchomość, bardzo często – z punktu widzenia realizacji procesu inwestycyjnego – wyczerpując to pojęcie. Związek pojęcia przestrzeni z pojęciem nieruchomości w naukach

<sup>1</sup> W słowniku języka polskiego pojęcie „przestrzeń” występuje aż w 5 znaczeniach, różniących się zakresem i oznacza: 1) nieskończony, nieograniczony obszar trójwymiarowy; nieokreśloną rozciągłość, w której zachodzą wszystkie zjawiska fizyczne; 2) zamkniętą, ograniczoną część obszaru (określony obszar), objętą jakimiś granicami; także miejsce zajmowane przez dany przedmiot materialny; 3) pustą, rozległą nieograniczoną płaszczyznę, powierzchnię; a także część tej płaszczyzny, bez widocznie oznaczonych granic; 4) odległość, odstęp, dystans między czymś a czymś; 5) ogół zjawisk społecznych, politycznych itd. Zob. <https://sjp.pwn.pl/szukaj/przestrze%C5%84.html> (dostęp: 15.03.2021 r.).

<sup>2</sup> Por. D. Trzcińska, *Prawo planowania i zagospodarowania przestrzennego z perspektywy środowiska i jego ochrony*, Warszawa 2018, s. 57 i n.

<sup>3</sup> D. Trzcińska, *Prawo...*, s. 62.

prawnych jest oczywisty, bowiem na gruncie przepisów prawnych jest to najprostszy sposób wyodrębnienia przestrzeni za pomocą „granic” – właśnie w nieruchomości<sup>4</sup>.

W konsekwencji nieruchomości jako substrat przestrzeni jest przedmiotem zainteresowania nauki prawa cywilnego z punktu widzenia prawa własności i innych praw rzeczowych, związanych z władztwem nad rzeczą – nieruchomością (przestrzenią), ale także prawa administracyjnego i jego szczegółowych działów, takich jak prawo planowania i zagospodarowania przestrzeni czy prawo budowlane, które bezpośrednio wiążą się z kształtowaniem tej przestrzeni. Z terminem tym ściśle związane jest prawo własności<sup>5</sup>, tj. prawo, które daje najszersze uprawnienia w stosunku do pewnego wycinka przestrzeni w granicach nieruchomości. Jest to więc kategoria, której unormowanie stanowi przedmiot obecny w całym systemie prawa, a więc nie tylko w prawie publicznym, lecz także w prawie prywatnym.

W piśmiennictwie podkreśla się, że przestrzeń jako swoisty przedmiot unormowań prawnych jest po pierwsze, dobrem, po drugie – szczególnym dobrem, które określa się mianem dobra wspólnego, po trzecie zaś – dobrem limitowanym<sup>6</sup>. W tym sensie dostrzec należy odrębność pojęcia przestrzeni od pojęcia nieruchomości, które ma znaczenie dobra

---

<sup>4</sup> D. Trzcińska, *Prawo...*, s. 60.

<sup>5</sup> Zgodnie z art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód. Jak wskazuje T.A. Filipiak, powyższy przepis „dotyczy przestrzennych granic własności nieruchomości gruntowych. Ich samoistność jako odrębnych rzeczy wynika nie z ich naturalnych cech fizycznych, lecz jest kategorią wyłącznie prawną, będącą z kolei wynikiem określonych pojęć właściwych dla stosunków społeczno-gospodarczych danej epoki. Stąd też konieczność unormowania tych granic w Kodeksie cywilnym. Natomiast gdy chodzi o nieruchomości budynkowe i lokalowe, a także rzeczy ruchome, to określenie ich przestrzennych granic w zasadzie nie powoduje trudności. Ich odrębność wynika bowiem z ich fizycznej samoistności”. Zob. T.A. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, LEX 2012, art. 143 z powołaną tam literaturą.

<sup>6</sup> Zob. I. Bogucka, *Zagospodarowanie terenów rolniczych w przypadku braku planu miejscowego (zagadnienia wybrane)*, „*Studia Iuridica Agraria*” 2012/10, s. 142; T. Kurowska, *Własność gruntowa a planowanie przestrzenne w dorobku naukowym Profesora Waleriana Pańki*, „*Studia Iuridica Agraria*” 2012/10, s. 13.

dla jej właściciela. Skończony charakter przestrzeni w sensie możliwości jej wykorzystania oraz ingerowania w jej kształt sprawia, że sposób jej zagospodarowania podlega regulacji prawnej<sup>7</sup>.

Państwo (samorząd), jako twórca unormowań prawnych, ma instrumenty, za pomocą których może ograniczać swobodę zagospodarowania przestrzeni w celu ochrony określonych wartości, które mają znaczenie dla realizacji interesu publicznego. Źródłem takich ograniczeń może być w szczególności konieczność ochrony środowiska, które to zadanie publiczne jest jednoznacznie zakorzenione w przepisach Konstytucji RP<sup>8</sup>. Z punktu widzenia procesu inwestycyjnego istotnego znaczenia nabiera więc ów materialny wymiar przestrzeni – fakt, że jest ona dobrem o konkretnej wartości materialnej, a co więcej, której wykorzystanie może być źródłem dochodów. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sposób wykorzystania przestrzeni może być źródłem potencjalnych konfliktów z pogranicza interesu prywatnego, tj. inwestora, który w ramach przysługujących mu praw może dążyć do nieskrępowanego jej przekształcania, i publicznego, w ramach którego podlega ona ochronie

---

<sup>7</sup> Por. M. Kotulski, *Problemy kształtowania przestrzeni w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego* [w:] *Przeźren i nieruchomości jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, red. I. Niżnik-Dobosz, Warszawa 2012, s. 37.

<sup>8</sup> Por. art. 5 Konstytucji RP, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Artykuł 31 ust. 3 Konstytucji RP stanowi, że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Z kolei, stosownie do art. 68 ust. 4 Konstytucji RP władze publiczne są obowiązane do zwalczania chorób epidemicznych i zapobiegania negatywnym dla zdrowia skutkom degradacji środowiska. Artykuł 74 Konstytucji RP stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom. Ochrona środowiska jest obowiązkiem władz publicznych. Każdy ma prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska. Władze publiczne wspierają działania obywateli na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska. Zgodnie zaś z art. 86 Konstytucji RP każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie. Zasady tej odpowiedzialności określa ustawa.

z różnych względów, uwarunkowanych wartościami podlegającymi ochronie prawnej<sup>9</sup>.

Najczęściej celem procesu inwestycyjnego jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu (przestrzeni), która może polegać na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych bądź też na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Działalność ta stanowi jedną z podstawowych aktywności człowieka, który może ją prowadzić w ramach realizacji swych potrzeb osobistych lub też w ramach działalności gospodarczej<sup>10</sup> jako przedsiębiorca<sup>11</sup>. Niezależnie od tego, czy ma ona charakter profesjonalny, działalność ta wpływa na kształt przestrzeni, a także środowiska i z tych przyczyn podlega wielopłaszczyznowej regulacji prawnej, w szczególności wiążącej się z reglamentacją sposobu wykorzystania przestrzeni i środowiska.

Punktem wyjścia dla zakresu tej reglamentacji są przepisy prawne, które regulują problematykę planowania inwestycji<sup>12</sup> w przestrzeni. Chodzi

---

<sup>9</sup> Por. wartości uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymienione w katalogu zawartym w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. Przykładowo tymi wartościami są: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062); walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby interesu publicznego.

<sup>10</sup> Działalnością gospodarczą, zgodnie z Prawem przedsiębiorców, jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

<sup>11</sup> Prawne pojęcie przedsiębiorcy reguluje art. 4 ust. 1 i 2 pr. przed., zgodnie z którym przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Przedsiębiorcami są także wspólnicy spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

<sup>12</sup> Pojęcie inwestycji budowlanej charakteryzuje K. Małyśa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych*, Warszawa 2012, s. 21. Według Autorki przez inwestycję budowlaną należy rozumieć „wszelką działalność człowieka, której celem jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, polegająca bądź na budowie lub wykonywaniu innych robót budowlanych, bądź na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Pojęcie to utożsamiać trzeba także z przedmiotem będącym

Książka obejmuje analizę trudnych i spornych zagadnień procesu inwestycyjno-budowlanego, z którymi muszą się mierzyć jego uczestnicy. W szczególności omawia:

- konsekwencje prawnych realizacji inwestycji na podstawie skutecznego zgłoszenia zamiaru budowy z pominięciem wymaganej prawem decyzji o warunkach zabudowy,
- problematykę uzgodnień w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- praktyczne aspekty realizacji zasady przezorności w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego,
- problem optymalizacji powierzchni zabudowy oraz skutków prawnych wadliwej kwalifikacji zamierzenia inwestycyjnego przez inwestora na konkretnych przykładach,
- zakończenie procesu budowlanego i związanych z tym obowiązków prawnych inwestora w kontekście ewentualnego wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

Autorka opiera swoje rozważania na praktycznych wskazówkach i rozwiązaniach w zakresie interpretacji przepisów prawa, które budzą największe wątpliwości oraz mogą skutkować wstrzymaniem tego procesu z powodów formalnych (np. braku decyzji czy przedłużania się procedur administracyjnych).

Publikacja bazuje na koncepcji związłego przytoczenia spornych stanów faktycznych, wynikających z orzeczeń sądów administracyjnych i sformułowania zagadnień problemowych w formie pytań.

Książka jest przeznaczona dla uczestników procesu budowlanego, m.in. przedsiębiorców, a także prawników, których przedmiotem działalności jest proces inwestycyjny, jak również urzędników.

**Diana Trzcńska** – doktor habilitowana nauk prawnych; profesor w Katedrze Prawa Gospodarczego Publicznego i Ochrony Środowiska na Wydziale Prawa Uniwersytetu Gdańskiego; sędzia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku; specjalizuje się w zagadnieniach prawa administracyjnego, prawa ochrony środowiska oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, a także procedury administracyjnej; autorka opracowań i monografii z tego zakresu.



9788382239263 W01P01

ISBN 978-83-8223-926-3



9 788382 239263

#### **ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

CENA 99 ZŁ (W TYM 5% VAT)