

meritum

**INWESTYCJE
BUDOWLANE**

redakcja naukowa
Alicja Plucińska-Filipowicz
Marek Wierzbowski, Tomasz Filipowicz

WYDANIE **3**

meritum

**INWESTYCJE
BUDOWLANE**

redakcja naukowa
Alicja Plucińska-Filipowicz
Marek Wierzbowski, Tomasz Filipowicz

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

3

Stan prawny na 15 czerwca 2023 r.

Wydawca:
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący:
Adam Choirński

Opracowanie redakcyjne:
Violet Design

Projekt okładek serii:
Wojtek Kwiecień-Janikowski

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: I.1; II.2, 5–6; VI.2, 3;
adv. Agnieszka Kobus – rozdział I.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. dr Mariusz Rypina – rozdział IV;
arch. Dorota Sawicka – rozdział I.1;
arch. Piotr Sawicki – rozdział I.1;
adv. Mateusz Stawiarz – rozdział II.6;
Anna Żak – rozdział V.

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2023

ISBN 978-83-8328-694-5
3. wydanie

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

Strona		Numer
9	Wykaz skrótów	
13	Wykaz aktów prawnych	
17	Wprowadzenie	
19	Rozdział I. Przygotowanie procesu inwestycyjnego (zagospodarowanie terenu, projektowanie architektoniczno-budowlane)	
21	1. Przygotowanie do procesu inwestycji budowlanych – zagadnienia ogólne.....	1
81	2. Projektowanie architektoniczno-budowlane (zagadnienia wprowadzające)	100
103	3. Badanie prawne (<i>due diligence</i>) przed nabyciem nieruchomości dla celów inwestycyjnych.....	150
127	Rozdział II. Przeprowadzenie procesu inwestycyjnego – rozstrzygnięcia i środki zaskarżenia	
129	1. Pozwolenie na budowę, zgłoszenia, wejście na teren sąsiada	197
158	2. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jako akt prawny wydawany dla potrzeb realizacji inwestycji budowlanych	239
174	3. Problematyka strony w procesie inwestycyjnym.....	258
184	4. Przekształcenia (zmiany) przedmiotowe i podmiotowe w procesie budowlanym	272
189	5. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego – zakończenie budowy	281
194	6. Zaświadczenie o samodzielności lokali	290
205	Rozdział III. Użytkowanie obiektu, czynności i rozstrzygnięcia w toku użytkowania	
206	1. Podmioty, na których spoczywają obowiązki utrzymania obiektu budowlanego	310
207	2. Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego	315
241	Rozdział IV. Praktyczne aspekty właściwości organów	
242	1. Podstawowe przepisy prawa określające kompetencje organów administracji publicznej	379

Strona		Numer
244	2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz organy nadzoru budowlanego.....	388
250	3. Organy właściwe z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.....	392
261	4. Organy właściwe z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko	394
268	5. Organy właściwe z zakresu gospodarki nieruchomościami.....	398
281	Rozdział V. Problematyka ochrony dóbr kultury – rola i zadania konserwatora zabytków w procesie urbanistyczno-budowlanym	
283	1. Wyjaśnienie podstawowych pojęć z zakresu ochrony zabytków	407
287	2. Wnioski i opinie wojewódzkiego konserwatora zabytków do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	420
288	3. Wpływ wojewódzkiego konserwatora zabytków na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	423
290	4. Rola wojewódzkiego konserwatora zabytków w procedurze przyjmowania „uchwały reklamowej”	426
291	5. Uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków projektu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy	429
292	6. Opinie wojewódzkiego konserwatora zabytków do wniosku o wydanie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej	432
293	7. Pozwolenia wydawane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków	436
300	8. Usuwanie drzew i krzewów z terenów wpisanych do rejestru zabytków	453
314	9. Wzory wniosków	475
331	10. Prawne możliwości modyfikacji decyzji wydawanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 36 ust. 1 u.o.z.o.z.	486
340	11. Wzajemne relacje między ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami a Prawem budowlanym	513
343	12. Administracyjne kary pieniężne nakładane od dnia 1 stycznia 2018 r. przez organy ochrony zabytków na podmioty odpowiedzialne za opiekę nad zabytkami	518
349	13. 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	530
351	Rozdział VI. Przepisy szczególne	
352	1. Problematyka inwestycji drogowych	531
379	2. Problematyka inwestycji w odnawialne źródła energii – wybrane aspekty prawoadministracyjne	582
390	3. Specyfikacje w zakresie inwestycyjnego procesu budowlanego	616
411	Aneks. Inwestycje budowlane – wybrane regulacje prawne	
412	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)	657
504	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) (wyciąg).....	658
538	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)	659
579	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)	660

Strona	Numer
588 Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) (wyciąg).....	661
595 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 551) (wyciąg).....	662
605 Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2509) (wyciąg)	663
609 Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) (wyciąg).....	664
610 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.) (wyciąg).....	665
614 Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) (wyciąg).....	666
619 Indeks rzeczowy	

WPROWADZENIE

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

- wymogi obowiązujących norm prawnych,
- znaczne koszty ponoszone na wszystkich etapach inwestowania, jak też
- 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 ani organom publicznym, do których kompetencji należą sprawy budowlane, ani inwestorom czy pozostałym uczestnikom procesu budowlanego (projektantowi, kierownikowi budowy, inspektorowi 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 naukowici kilku komentarzy prawniczych zajmujących się problematyką budowlaną (*Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Komentarz*, red. T. Filipowicz, A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, 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. 4, Warszawa 2020) mamy na uwadze dbałość o właściwą i możliwie najpełniejszą wiedzę w omawianym zakresie.

Niniejsza publikacja ma na celu przede wszystkim podniesienie świadomości – zarówno prawnej, jak i społecznej – złożoności zagadnień obejmujących realizację inwestycji budowlanych oraz pomoc w stosowaniu odnośnych regulacji i rozwiązań prawnych.

Wydanie trzecie niniejszego opracowania zostało przygotowane przy uwzględnieniu zaktualizowanych tekstów aktów prawnych oraz wzbogacone o omówienie rozwiązań prawnych zawartych w najnowszym projekcie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (IX kadencja, druk sejm. 3097), który to projekt w dniu 25 maja 2023 r. uzyskał status uchwalonej ustawy, choć w chwili przekazania opracowania do druku czeka na podpis Prezydenta RP.

Nowelizacja ta stanowi gruntowną reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. Twórcy projektu ustawy odwołali się do częstych postulatów środowisk branżowych, które dotyczą m.in. zastąpienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – dokumentu o charakterze

aktu kierownictwa wewnętrznego – aktem prawa miejscowego, którego ustalenia byłyby wiążące także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (plan ogólny). Uwaga pomysłodawców projektu ustawy skupiła się również na kwestii poprawy jakości życia i racjonalizacji lokalizowania nowej zabudowy. Ich zdaniem, może to nastąpić poprzez wprowadzenie standardów warunkujących powstawanie nowych inwestycji mieszkaniowych. Osiągnięcie tego celu zależne jest też od dostępu do niezbędnej infrastruktury społecznej. Nowela wprowadza rozwiązania służące usprawnieniu sporządzania planów miejscowych oraz proponuje nowe narzędzia urbanistyki operacyjnej, ułatwiające inwestowanie przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i transparentności (zintegrowany plan inwestycyjny). Twórcom nowych przepisów zależało na maksymalnej dostępności społeczeństwa do danych dotyczących planowania przestrzennego. Służyć temu będzie wdrożenie ogólnokrajowego Rejestru Urbanistycznego jako powszechnego źródła danych i informacji przestrzennych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Warszawa, czerwiec 2023 r.

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

*Joanna Filipowicz, Tomasz Filipowicz, Agnieszka Kobus, Alicja Plucińska-Filipowicz,
Dorota Sawicka, Piotr Sawicki*

SPIS TREŚCI

1. Przygotowanie do procesu inwestycji budowlanych – zagadnienia ogólne	1	L. Decyzja o warunkach zabudowy jako dokument prawny stanowiący podstawę wystąpienia o pozwolenie na budowę	33
A. Decyzja środowiskowa i jej skuteczność	1	M. Ochrona osób trzecich na etapie ustalania warunków zabudowy	42
B. Ogólne kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie inwestowania budowlanego	5	N. Rola analizy urbanistyczno-architektonicznej w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla terenu nieobjętego planem miejscowym	43
C. Przekroczenie granic władztwa planistycznego	16	O. Zasada dobrego sąsiedztwa (krąg stron) przy ustalaniu warunków zabudowy	46
D. Określanie w planie miejscowym kwestii dotyczących dróg wewnętrznych	22	P. Dostęp terenu objętego wnioskiem inwestora do drogi publicznej	47
E. Ustalenie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa	23	Q. Zasada kontynuacji funkcji dla terenu nieobjętego planem miejscowym	48
F. Obowiązek określenia w planie miejscowym przebiegu i warunków położenia stref ochronnych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych	24	R. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zrealizowanej	49
G. Przepisy odrębne w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Lokalizacja zabudowy w otoczeniu cmentarza	25	S. Kwestie ogólne dotyczące ustalenia linii zabudowy	50
H. Wiążący charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	27	T. Reforma planowania przestrzennego w 2023 r.	51
I. Korzystanie przez gminę z gruntów rolnych i leśnych za zgodą właściwego ministra	28	a. Założenia reformy	52
J. Uwzględnienie w planie miejscowym zabytków	31	b. Przyczyny podjęcia prac reformatorskich	53
K. Uzasadnienie uchwały w sprawie planu miejscowego	32	c. Plan ogólny jako nowy instrument tworzenia polityki przestrzennej gminy	55
		d. Zakres treści planu ogólnego	56
		e. Gminne standardy urbanistyczne	58
		f. Niektóre inne zmiany	64
		g. Rejestr urbanistyczny	71
		U. Specustawy drogowa i mieszkaniowa	72
		a. Specustawa drogowa	72
		b. Specustawa mieszkaniowa	79
		V. Niesprzeczność inwestycji mieszkaniowej ze studium	86

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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094), 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. 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.

1

WAŻNE! Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia wywołuje skutek w postaci uprawnień 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 lub dokonania zgłoszenia. 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 opierają się na normach prawnych, a nawet są z gruntu wadliwe. Można tak stwierdzić zwłaszcza w sytuacji, gdy mamy do czynienia z inwestycją przewidzianą do realizacji etapowej.

2

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 etapowy. 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.ś.o., stanowiącej podstawą orzeczenia decyzją środowiskową.

3

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.

- 4 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: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977); art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.); art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

- 5 Dla wszystkich planowanych działań inwestycyjnych inwestor na wstępie 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. W tym celu należy wystąpić z wnioskiem o wypis i wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) do właściwego urzędu gminy lub miasta, a następnie dokonać weryfikacji zgodności zamierzenia z zapisami MPZP. Zachowanie zgodności z ustaleniami MPZP jest jednym z warunków uzyskania pozwolenia na budowę lub decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego. Może więc zaistnieć też taka sytuacja, że bez uprzedniej zmiany planu miejscowego, która wymaga przeprowadzenia przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pełnej procedury (takiej samej jak w przypadku sporządzania nowego planu miejscowego), inwestor nie będzie mógł skutecznie ubiegać się o pozwolenie na budowę na planowane przez siebie zamierzenie budowlane. W przypadku 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. Należy mieć jednak na względzie, że gdyby w aktualnym stanie prawnym inwestor wystąpił z inicjatywą (wnioskiem) do organu gminy o przystąpienie do sporządzenia MPZP lub jego zmiany (jeśli MPZP dla danego terenu już obowiązuje), brak jest podstaw prawnych (środków prawnych) do skutecznego kwestionowania nieuwzględnienia wniosku inwestora w tym zakresie.

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

6

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**, niejednokrotnie po uprzedniej zmianie studium, w wyniku inicjatywy inwestora.

Duża część kraju nie jest objęta planami miejscowymi i nie ma prawnego 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 lub uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej** (dla tego rodzaju inwestycji), stanowiących **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 sądownoadministracyjnego przewiduje się w zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu i trybu jego sporządzania.

Możliwość wniesienia skargi do sądu administracyjnego przewiduje art. 101 ust. 1 u.s.g. Istnieje obszerne orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące kwestii zaskarżania uchwały rady gminy do sądu administracyjnego.

7

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i określa przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy. W szczególności określa wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy, w tym: minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy. Ponadto plan określa m.in. granice terenów podlegających ochronie planistycznej oraz terenów z ograniczeniami w użytkowaniu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Plan zawiera również ustalenia dotyczące kształtowania układu przestrzeni publicznych, obsługi komunikacyjnej, w tym wskaźniki parkingowe, oraz obsługi infrastrukturą techniczną. Z mocy ustawy plan musi ponadto zawierać postanowienia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości, sposobu tymczasowego użytkowania terenów oraz wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia MPZP.

Ustalenia planu stosowane są dla nowych działań inwestycyjnych – procedowanych po wejściu w życie planu miejscowego. W szczególności zapisy planu stosowane są przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz weryfikacji zgłoszeń budów i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę. Zapisy planu określają zatem zasady zagospodarowania na przyszłość, zaś stan faktyczny zagospodarowania w dacie uchwalenia planu miejscowego, podobnie jak uwarunkowania formalne gruntów, w tym wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o pozwoleniu na budowę, mogą, ale nie muszą, być wprost uwzględnione w zapisach planu miejscowego. 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 aż do ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Dopiero uruchomienie procesu inwestycyjnego aktualizuje potrzebę dostosowania się do uwarunkowań miejscowych (przewidzianych w planie).

8

Procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spełnia przesłanek do zaklasyfikowania jej do postępowania administracyjnego. Przedmiotem tej procedury nie jest rozstrzygnięcie sprawy administracyjnej indywidualnej w drodze decyzji administracyjnej. Procedura

sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczynana jest uchwałą rady gminy podjętą z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Przebieg procedury określony jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w uproszczeniu obejmuje następujące etapy: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z informacją o terminie składania wniosków do planu; sporządzenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu; opiniowanie i uzgadnianie projektu z jednostkami wskazanymi w ustawie; wyłożenie projektu do publicznego wglądu wraz z wyznaczeniem terminu na wnoszenie uwag do projektu planu; rozpatrzenie uwag; wprowadzenie zmian do projektu planu wynikających z rozpatrzenia uwag; przedstawienie radzie gminy projektu planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia. Poszczególne etapy procedury (w szczególności opiniowanie, uzgodnienia i wyłożenia projektu do publicznego wglądu) mogą być powtarzane ze względu na dokonywane zmiany, np. na skutek uwzględnienia uwag do planu. Procedura kończy się podjęciem przez organ gminy (radę gminy) aktu prawa miejscowego w formie uchwały, która wchodzi w system norm prawa powszechnie obowiązującego. Naruszenie procedury planistycznej np. w zakresie wymaganej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, braku przedłożenia projektu do opiniowania lub uzgodnień, nieprawidłowości w udostępnianiu projektu do publicznego wglądu stanowi istotne naruszenie trybu sporządzenia planu, przez co wypełnia przesłankę nieważności, o której stanowi art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2017 r., II OSK 2304/15, LEX nr 3242078).

- 9 Badanie zgodności zamierzenia budowlanego z ustaleniami planu miejscowego dokonywane jest przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego. Weryfikowana jest zarówno zgodność projektu zagospodarowania działki, jak i projektu architektoniczno-budowlanego z zapisami planu, w szczególności funkcje zabudowy i zagospodarowania, gabaryty i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
- 10 W przypadku obowiązywania na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor, analizując jego zapisy (zawarte zarówno w części tekstowej planu, jak i w części graficznej, tj. na rysunku planu, który jest załącznikiem do uchwały), powinien w pierwszej kolejności zwrócić szczególną uwagę na następujące ustalenia planistyczne:
- **przeznaczenie terenu, na którym położona jest nieruchomość inwestora;**
Zdarza się, że nieruchomość mająca podlegać zainwestowaniu znajduje się w całości na obszarze jednej jednostki terenowej o zdefiniowanym w planie przeznaczeniu, wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Niekiedy jednak bywa i tak, że jedna nieruchomość gruntowa znajduje się w obrębie kilku odrębnych jednostek planistycznych, o różnym przeznaczeniu i różnych wskaźnikach urbanistycznych, zasadach zagospodarowania terenu itd. W takim przypadku dla każdej części nieruchomości będą obowiązywały odrębne ustalenia planistyczne, zależne od ustaleń dla poszczególnych terenów wyznaczonych w MPZP. Przeznaczenie terenów ustalane w planach miejscowych, pomimo dość jednoznacznych i konkretnych przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. poz. 2404) w tym zakresie, jest zwykle w planach miejscowych obecnie obowiązujących ustalane dwojako: albo w sposób szeroki i otwarty, stwarzający szerokie możliwości inwestycyjne (np. jako usługi, co daje możliwość lokalizowania na terenie budowlanym zabudowy o praktycznie dowolnym zakresie usług), albo zawężająco, w katalogu zamkniętym (np. usługi handlu, biur i gastronomii, z wykluczeniem jakichkolwiek innych usług). Ma to zasadnicze znaczenie dla elastyczności zabudowy terenu i faktycznych możliwości inwestycyjnych. Częstym problemem interpretacyjnym w planach miejscowych jest sposób ustalenia (zdefiniowania) w MPZP funkcji takiej jak hotele, pensjonaty, tzw. apartotele czy kondohotele (condohotele), mieszkania na wynajem itp., które z uwagi na brak definicji legalnej tego rodzaju działalności bywają zaliczane zarówno do kategorii zamieszkania zbiorowego, jak i do usług, w szczególności usług turystyki;
 - **wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;**
Niezbędne jest ustalenie w MPZP zarówno minimalnej, jak i maksymalnej intensywności zabudowy, przy czym rozumiana jest ona jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Tym samym do obliczenia wskaźnika intensywności zabudowy

na działce należy uwzględniać zarówno nadziemną, jak i podziemną powierzchnię całkowitą budynków lokalizowanych na działce. Wyjątkowo może ona uwzględniać jedynie powierzchnię nadziemnej części budynków, ale tylko jeśli obowiązujący plan miejscowy uchwalony został na podstawie przepisów obowiązujących przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzoną dnia 25 czerwca 2010 r. i wyraźnie została w nim zdefiniowana intensywność zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej wyłącznie nadziemnej części budynków do powierzchni działki budowlanej. Maksymalna wysokość zabudowy, ustalana obowiązkowo w planach miejscowych, może być definiowana w MPZP w sposób dość dowolny, zarówno zbieżny z definicją zawartą w przepisach Prawa budowlanego, jak i w inny, np. od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu, najwyżej położonej kalenicy itp. Analizując możliwości zabudowy nieruchomości ustalone w danym planie, każdorazowo należy odnieść się do definicji w nim zawartych. Trzecim obowiązkiem planistycznym jest minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zdarza się jednak, że w planach miejscowych określone są jeszcze inne, nieobowiązkowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które należy wziąć pod uwagę, planując inwestycję. Dobrym przykładem jest tutaj wymóg w zakresie zapewnienia na działce inwestycji minimalnej, określonej w ustaleniach MPZP, powierzchni zbiorników retencyjnych, zastosowany w jednym z obowiązujących planów warszawskich;

– **zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy;**

Szczególnie istotne jest zwrócenie uwagi na sposób wyznaczenia na rysunku planu miejscowego linii zabudowy – nieprzekraczalnych (dających nieco większą swobodę kształtowania zabudowy na terenie) oraz obowiązujących (w których musi stanąć ściana projektowanego budynku). Linie zabudowy są zazwyczaj w tekście MPZP zdefiniowane indywidualnie, często np. wymóg zlokalizowania ściany budynku w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy dotyczy tylko jakiegoś procentu jej powierzchni, nie dotyczy balkonów, tarasów wystających poza obrys budynku czy niedużych nadwieszów itp. Linie zabudowy zazwyczaj wyznaczone są od strony przestrzeni publicznych: ulic, placów, ciągów pieszych itp. Niejednokrotnie problemy interpretacyjne rodzi wyznaczenie w MPZP obowiązującej linii zabudowy na wąskiej, niemożliwej do samodzielnej zabudowy działce (np. stanowiącej wcześniej fragment pasa drogowego, zawężonego ustaleniami planu) przylegającej do nieruchomości inwestora. Przy wydawaniu pozwoleń na budowę zdarzają się w takich przypadkach wątpliwości organu architektoniczno-budowlanego co do możliwości wprowadzenia zabudowy na działce inwestora bez dołączenia do niej sąsiedniej wąskiej działki z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy. Niekiedy w planach miejscowych zawarte są szczegółowe wymogi dotyczące kształtowania zabudowy, takie jak np. kształt dachu, kolorystyka elewacji, materiały wykończeniowe, minimalna lub maksymalna szerokość elewacji, procent przeszklenia elewacji, sposób kształtowania bryły poprzez wprowadzenie obowiązkowych podcieni, wycofanie ostatniej kondygnacji budynków itp. Istotne są również ustalone w niektórych MPZP możliwości przekształceń istniejących budynków, niezgodnych z wyznaczonymi w planie miejscowym liniami zabudowy czy wskaźnikami zabudowy lub zagospodarowania terenu (zdarza się np., że plan pozwala na ich remonty, przebudowy czy zmiany przeznaczenia, ale zabrania ich rozbudowy oraz nadbudowy – polityka gmin w tym zakresie kształtowana jest indywidualnie);

– **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;**

Zasady te najczęściej sprowadzają się do ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskazania lokalizacji terenów zieleni wyłączonych z zabudowy oraz lokalizacji drzew (w tym szczególnie rzędów i szpalerów drzew w przestrzeniach publicznych lub w ich pobliżu), ale niejednokrotnie plany miejscowe zawierają także szczególne ustalenia ochronne, np. dla pomników przyrody wraz z ich otoczeniem, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, szczególnych form ochrony wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy itp.;

– **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;**

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jedną z form ochrony zabytków jest ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, zgodnie z zapisami MPZP, ochroną mogą być w nim objęte budynki i obszary niewpisane do rejestru zabytków, a nawet nieujęte w gminnej albo wojewódzkiej ewidencji zabytków. Planowanie inwestycji wymaga tym samym szczegółowego sprawdzenia zapisów MPZP w tym zakresie dla danej nieruchomości;

Ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia nie wymagają roboty budowlane polegające przykładowo na:

221

1) **przebudowie:**

- a) budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych,
- b) obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4–8, 10 i 14–29 oraz w ust. 2 pr.bud.,
- c) polegającej na dociepleniu budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m,
- d) urządzeń budowlanych;

2) **remontie:**

- a) obiektów budowlanych, z wyłączeniem remontu:
 - budowli, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - budynków, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę – w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych,
- b) urządzeń budowlanych;

3) **instalowaniu:**

- a) na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości nieprzekraczającej 3 m,
 - b) krat na obiektach budowlanych, z wyłączeniem instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) pomp ciepła, wolnostojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW,
 - d) wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych;
- 4) utwardzaniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych.

F. Zgłoszenie z projektem budowlanym

Podstawa prawna: art. 29 ust. 1, art. 30 ust. 4b i 5e, art. 30a, 36a ust. 1a, art. 41 ust. 4, art. 43 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), dalej: pr.bud.

Katalog robót budowlanych realizowanych na podstawie zgłoszenia od kilku lat podlega znaczącym rozszerzeniom. Realizacja inwestycji przykładowo dotyczy budowy:

222

- wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolnostojących, 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;
- budowy wolnostojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- budowy sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa.

Ustawodawca uznał, że w odniesieniu m.in. do tych obiektów ze względów bezpieczeństwa nie można rezygnować z zaprojektowania ich przez osoby mające stosowną wiedzę i uprawnienia.

Do ich zgłoszenia trzeba dołączyć trzy egzemplarze projektu budowlanego, oświadczenie o posiadanej prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz – gdy nie ma planu miejscowego – decyzję o warunkach zabudowy.

Ten rodzaj procedury, tj. **zgłoszenie z projektem**, stosuje się tylko w sprawach, w których nie ma innych stron postępowania poza inwestorem i ewentualnie właścicielem działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym (jeśli nie jest to ta sama osoba). Właściciele sąsiednich działek nie są więc zawiadamiani o tym, że zgłoszono budowę domu tuż za ich ogrodzeniem. Mogą się jednak o niej dowiedzieć z Biuletynu Informacji Publicznej zamieszczonego na stronie internetowej organu przyjmującego to zgłoszenie (właściwego starostwa powiatowego lub urzędu miasta).

a. Formalnoprawne wymogi zgłoszenia

- 223** 1. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.
2. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.
3. Do zgłoszenia budowy:
- instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych (choć możliwa jest również budowa przyłączy bez zgłoszenia – art. 29a pr.bud.)
- należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy ww. instalacji gazowej, powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.
4. W zgłoszeniu budowy (lub instalacji):
- instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych,
 - stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m³,
 - mikroinstalacji biogazu rolniczego, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.)
- należy ponadto przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane.
5. Natomiast w zgłoszeniu budowy podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych oraz budowy obiektów małej architektury w miejscach publicznych należy przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu.
6. Dokonanie zgłoszenia budowy wolnostojących, 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, wymaga złożenia przez inwestora oświadczenia, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

WAŻNE! Oświadczenie potwierdzające, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, składane jest pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 ze zm.). Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego z wykorzystaniem formularzy udostępnionych w portalu e-Budownictwo.

224

WAŻNE! Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych.

WAŻNE! Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może w drodze decyzji wnieść sprzeciw.

WAŻNE! Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

WAŻNE! Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu, przed upływem terminu (21 dni), wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

WAŻNE! Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych przed upływem terminu do zgłoszenia sprzeciwu.

W przypadku nierozpoczęcia wykonywania robót budowlanych przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia – rozpoczęcie tych robót może nastąpić po dokonaniu ponownego zgłoszenia.

Prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji.

b. Uprawnienia organu administracji architektoniczno-budowlanej

225

1. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na zgłaszającego, w **drodze postanowienia**, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

2. Nałożenie ww. obowiązku przerywa bieg terminu na wniesienie sprzeciwu.

3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej **wnosi sprzeciw**, jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy;
- 3) zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem i przewidzianego do rozbioru lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, w miejscu, w którym taki obiekt istnieje,
- 4) roboty budowlane zostały rozpoczęte z naruszeniem terminu 21 dni na wydanie sprzeciwu przez organ.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu, przed upływem terminu 21 dni od dokonania zgłoszenia, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

WAŻNE! Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora, o którym mowa w art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, albo w przypadku doręczenia na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, dzień wystawienia dowodu wysłania, o którym mowa w art. 40 tej ustawy, albo, w przypadku skorzystania z publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 tej ustawy, dzień odebrania dokumentu elektronicznego przez operatora wyznaczonego.

4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej **może nałożyć**, w drodze decyzji wnoszącej sprzeciw, **obowiązek uzyskania pozwolenia** na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

G. Istotne wyjątki od przedstawionych zasad

Podstawa prawna: art. 29, 29a, 30, 30a, 37a, 40 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), dalej: Prawo budowlane lub pr.bud.

a. Budowa przyłączy – bez obowiązku zgłoszenia

1. Do budowy przyłączy:

- elektroenergetycznych,
- wodociągowych,
- kanalizacyjnych,
- gazowych,
- ciepłych,
- telekomunikacyjnych oraz
- **stacji ładowania**, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych,

można zastosować przepisy prawa energetycznego albo o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. Wtedy budowa przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych oraz stacji ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, **wymaga** sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. Powyższe przepisy nie mają zastosowania, jeżeli inwestor dokonał zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

b. Wniosek o pozwolenie na budowę tymczasowego obiektu budowlanego

1. Inwestor może, **przed upływem 180 dni** od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, **złożyć wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę** tymczasowego obiektu budowlanego, niepołączonym trwale z gruntem i przewidzianego do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu.

2. W przypadku złożenia wniosku inwestor może powstrzymać się od rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę.

226

227

H. Roboty budowlane niewymagające pozwolenia ani zgłoszenia

Podstawa prawna: art. 29 i 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), dalej: Prawo budowlane lub pr.bud.

228 Kolejne nowelizacje Prawa budowlanego poszerzały katalog budów oraz robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia organowi architektoniczno-budowlanemu.

Lista wybranych budów zwolnionych z obowiązku zgłoszenia przedstawia się następująco i dotyczy:

- **obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową** w ramach istniejącej działki siedliskowej;
- **parterowych budynków gospodarczych** o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m;
- **wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²**, sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny, lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki;
- **wolnostojących altan o powierzchni zabudowy do 35 m²**, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- **altan działkowych i obiektów gospodarczych**, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073);
- **wiat przystankowych i peronowych;**
- **stanowisk postojowych dla samochodów osobowych** do 10 stanowisk łącznie, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- **wolnostojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;**
- **parkometrów z własnym zasilaniem;**
- **zjazdów z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych** na tych drogach;
- **przydomowych basenów i oczek wodnych** o powierzchni do 50 m²;
- **obiektów budowlanych będących urządzeniami melioracji wodnych;**
- **pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;**
- **telekomunikacyjnych linii kablowych;**
- **obiektów małej architektury**, z wyjątkiem obiektów małej architektury w miejscach publicznych;
- **ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m;**
- **tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych**, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- **punktów ładowania**, w rozumieniu art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;
- **urządzeń sytuowanych w pasie drogowym dróg publicznych**, wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi oraz przynależnymi elementami wyposażenia, służących do zarządzania drogami, w tym do wdrażania inteligentnych systemów transportowych, a także służących do zarządzania ruchem drogowym, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, o których mowa w art. 13o ust. 1 i art. 20g ust. 1 u.d.p.;
- **bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przecho-wujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wy-sokości do 3 m łącznie;**
- **przydomowych tarasów naziemnych** o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- **stawów i zbiorników wodnych** o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m² i głębokości nieprzeka-rczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych;
- **jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat** o prostej konstrukcji, związanych z pro-dukcją rolną, o powierzchni zabudowy do 150 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 6 m

i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Lista wybranych robót budowlanych zwolnionych z obowiązku zgłoszenia przedstawia się następująco:

229

1) przebudowa:

- budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych,
- obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4–8, 10 i 14–29 oraz w ust. 2 pr. bud.,
- polegająca na dociepleniu budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m,
- urządzeń budowlanych;

2) remont:

- obiektów budowlanych, z wyłączeniem remontu budowli, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę – w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych,
- urządzeń budowlanych;

3) instalowanie:

- na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości nieprzekraczającej 3 m,
- krat na obiektach budowlanych, z wyłączeniem instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- pomp ciepła, wolnostojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, z zastrzeżeniem że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej projektu tych urządzeń oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a pr.bud.,
- wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych;

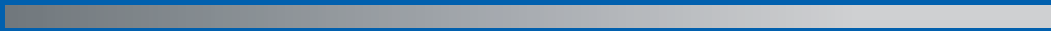
4) utwardzanie powierzchni gruntu na działkach budowlanych.

I. Wygaśnięcie, uchylenie albo stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. W powyższym przypadku albo w przypadku stwierdzenia nieważności albo uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28 ust. 1 pr.bud. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje się również w przypadku zakończenia robót budowlanych. W przypadku, o którym mowa w art. 36a ust. 2 pr.bud., wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4 pr.bud.

230

Nowelą do Prawa budowlanego z dnia 13 lutego 2020 r. wprowadzono ograniczenie czasowe stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.



ZAMÓWIENIA:
INFOLINIA: 801 04 45 45
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



CENA 249 ZŁ (W TYM 5% VAT)