

WOLNOŚĆ ZABUDOWY

WOLNOŚĆ ZABUDOWY

Mity a normatywna rzeczywistość

pod redakcją
Tomasza Bąkowskiego

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego
Gdańsk 2016

Stan prawny na 1 września 2016 r.

Recenzent

dr hab. Robert Suwaj, prof. UW

Redakcja, skład i łamanie

Adam Kamiński

Projekt okładki i stron tytułowych

Karolina Zarychta

Na okładce wykorzystano plakat projektu Anny Król

Publikacja sfinansowana z działalności statutowej
Katedry Prawa Administracyjnego
Uniwersytetu Gdańskiego

© Copyright by Uniwersytet Gdański
Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN 978-83-8206-268-7

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot
tel./fax 58 523 11 37, tel. 725 991 206
e-mail: wydawnictwo@ug.edu.pl
www.wyd.ug.edu.pl

Księgarnia internetowa: www.kiw.ug.edu.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Słowo wstępne	9

Część 1. Kwestie podstawowe

Wojciech Jakimowicz	
Jeszcze raz o wolności zabudowy	13
Tomasz Bąkowski	
Przyczyny nieporozumień powstałych wokół pojęcia wolności zabudowy w obowiązującym porządku prawnym.....	41

Część 2. Wątek prawnoporównawczy

Marek Szewczyk	
Prawo zabudowy w systemach kontynentalnych (na przykładzie prawa niemieckiego).....	55

Część 3. Aspekty procesowe

Krzysztof Kaszubowski	
Procesowe aspekty wolności zabudowy w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zagadnienia wybrane).....	73
Michał Miłoś	
Wolność budowlana a procesowa ochrona interesu osób trzecich w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę w kontekście konstrukcji strony tego postępowania	84

Część 4. Wolność zabudowy widziana z różnych perspektyw

Marek Wierzbowski	
Ograniczenia prawa zabudowy a sytuacja właścicieli	109
Karol Ważny	
Wolność zabudowy (wolność zagospodarowania terenu) w świetle art. 140 kodeksu cywilnego oraz art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	114
Dominik Sypniewski	
Ograniczenia wolności budowlanej na etapie poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych	126
Piotr Uziębło	
Kilka uwag o wolności zabudowy (na marginesie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2011 r.)	141
Jakub H. Szlachetko, Adam Bochentyn	
Reglamentacja wolności zabudowy na przykładzie tzw. uchwały krajobrazowej	153
Kamil Zeidler	
Wolność zabudowy a prawo ochrony zabytków w ujęciu teoretyczno- i dogmatycznoprawnym	170
Bibliografia	193
Źródła prawa	203
Orzecznictwo	206
O autorach	210

Wykaz skrótów

Akty normatywne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 380, ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 23, ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 290, ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 460, ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.)
- u.o.z.o.z. – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446, ze zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.)
- u.s.k.o. – ustawa z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1659, ze zm.)

Czasopisma i publikatory

- CBOSA – Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
- Dz. U. – Dziennik Ustaw
- GSP – Gdańskie Studia Prawnicze
- LEX – System Informacji Prawnej LEX
- M.P. – Monitor Polski

ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNIKW – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy,
Seria A
OTK ZU – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego Zbiór Urzędowy
PiP – Państwo i Prawo
SP – Studia Prawnicze
ST – Samorząd Terytorialny

Inne

m.p.z.p. – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
SN – Sąd Najwyższy
TK – Trybunał Konstytucyjny
WSA – wojewódzki sąd administracyjny

Słowo wstępne

Tytuł niniejszego opracowania, *Wolność zabudowy – mity a normatywna rzeczywistość*, jest tożsamy z tytułem ogólnopolskiej konferencji naukowej, zorganizowanej na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego w dniu 9 października 2015 r. przez pracowników tutejszej Katedry Prawa Administracyjnego. Wygłoszone podczas konferencji referaty i towarzysząca im wymiana poglądów stały się inspiracją dla autorów niniejszej publikacji, chcących w ten sposób przedłużyć i utrwalić debatę na ten – jak się wydaje – stale aktualny temat. Zarówno sama konferencja, jak i część z opublikowanych poniżej wypowiedzi nawiązują do planowanych wówczas zmian w prawnej regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego. W tym bowiem czasie w Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego były prowadzone prace nad projektem kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

Działająca do stycznia 2016 r. Komisja Kodyfikacyjna pozostawiła po sobie wersję podstawową tego kodeksu, opublikowaną m.in. na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju (obecnie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa).

Niezależnie od dalszych losów przygotowywanego projektu oraz samej idei wspomnianego kodeksu interdyscyplinarny problem wolności zabudowy, jej istoty i granic nieustannie pobudza do merytorycznej dyskusji. Żywiąc nadzieję, że publikacja ta zostanie potraktowana jako zbiór głosów w tej wielowątkowej debacie, zachęcam w imieniu pozostałych autorów do zapoznania się z przedstawionymi tu opiniami i uwagami na temat wolności zabudowy.

Tomasz Bąkowski