

PROJEKT Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 R.

**U S T A W A**

z dnia .....

**Kodeks urbanistyczno-budowlany**

**KSIĘGA I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1.

**Zakres przedmiotowy**

**Art. 1. § 1.** Kodeks urbanistyczno-budowlany, zwany dalej „Kodeksem” normuje gospodarowanie przestrzenią, na które składa się:

- 1) kształtowanie i realizacja polityki przestrzennej;
- 2) przygotowanie terenu pod inwestycje oraz przygotowanie i realizację inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego;
- 3) nabywanie praw do nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne;
- 4) utrzymanie obiektów budowlanych;
- 5) postępowanie w przypadku katastrofy budowlanej.

§ 2. Kodeks nie normuje kształtowania polityki przestrzennej na obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej.

Rozdział 2.

**Objaśnienie stosowanych pojęć i skrótów**

**Art. 2.** Użyte w Kodeksie określenia oznaczają:

- 1) „ład przestrzenny” – takie harmonijne ukształtowanie przestrzeni, które:
  - a) uwzględnia uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
  - b) zapewnia funkcjonowanie gospodarki i społeczności w sposób racjonalny, efektywny i zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz
  - c) minimalizuje liczbę, skalę i zakres potencjalnych konfliktów przestrzennych;
- 2) „nieruchomość” - nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585);

Akceptuję  
30.09.2016.  
PODSEKRETARZ STANU  
Tomasz Żuchowski

- 3) „działka gruntu” - niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości;
- 4) „obszar urbanizacji” – obszar zurbanizowany określony zgodnie z art. 42 oraz obszar nowej urbanizacji wyznaczony w sposób określony w art. 70;
- 5) „obszar wymagający przekształcenia urbanistycznego” - obszar poprzemysłowy, powojkowy albo pokolejowy, na którym występująca koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych, w szczególności przejawiających się niedostosowaniem struktury własnościowej, infrastruktury technicznej, społecznej i systemu transportowego do planowanej funkcji obszaru, a także złym stanem technicznym znacznej części obiektów i urządzeń budowlanych, wymaga podjęcia zorganizowanych działań planistyczno-inwestycyjnych mających na celu przeciwdziałanie tym zjawiskom; do obszarów wymagających przekształcenia urbanistycznego zalicza się obszary zdegradowane w rozumieniu przepisów o rewitalizacji, jeżeli zdiagnozowano na nich negatywne zjawiska funkcjonalno-przestrzenne;
- 6) „monitorowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego” - proces systematycznego gromadzenia i analizowania danych jakościowych i ilościowych w zakresie obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz systematyczne pomiary zjawisk zachodzących w przestrzeni, posiadających zdefiniowaną lokalizację geograficzną, służący dostarczaniu informacji diagnostycznych na potrzeby planowania przestrzennego na wszystkich poziomach jego organizacji, w tym opracowania kartograficznego użytkowania gruntów;
- 7) „monitorowanie planowanego zagospodarowania przestrzennego” - proces systematycznego gromadzenia i analizowania danych w zakresie zmian ilościowych planowanego zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie liczby sporządzanych oraz uchwalanych aktów planowania przestrzennego i zawartych w nich ustaleń, oraz opracowanie kartograficzne zasięgów przyszłego zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzenie ocen stanu i uwarunkowań prac planistycznych;
- 8) „akt planowania przestrzennego” - lokalny albo ponadlokalny akt planowania przestrzennego;
- 9) „lokalny akt planowania przestrzennego” - studium rozwoju przestrzennego gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo miejscowe przepisy urbanistyczne;

- 10) „ponadlokalny akt planowania przestrzennego” – ramowe studium rozwoju przestrzennego obszaru funkcjonalnego albo obszaru związku międzygminnego, plan rozwoju przestrzennego województwa albo krajowy plan rozmieszczenia;
- 11) „system transportowy” - elementy zagospodarowania terenu służące indywidualnemu oraz zbiorowemu przemieszczaniu się oraz przemieszczaniu towarów - wraz z ich powiązaniem funkcjonalnymi i przestrzennymi;
- 12) „infrastruktura społeczna” - obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej- wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 13) „infrastruktura techniczna” - sieci dystrybucyjne: wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne oraz sieci kanalizacyjne - wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 14) „usługi infrastrukturalne” - usługi w zakresie wydobycia, oczyszczania i magazynowania wody, oczyszczania ścieków oraz składowania i przetwarzania odpadów;
- 15) „inwestycja” – zmianę zagospodarowania terenu polegającą na: wykonaniu robót budowlanych, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części albo dokonaniu innych zmian w sposobie zagospodarowania terenu, w szczególności zalesienia, utwardzenia, urządzenia parkingu lub składu;
- 16) „inwestycja celu publicznego” – inwestycję realizującą cel publiczny wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi oraz urządzeniami niezbędnymi do jej uruchomienia i prawidłowej eksploatacji;
- 17) „teren inwestycji” – działkę lub działki gruntu, na których realizowana jest inwestycja, a także część działki gruntu, gdy przepis tak stanowi; terenem inwestycji może być także budynek lub lokal o ile stanowią one odrębną nieruchomość;
- 18) „lokalizacja inwestycji” - ustalenie linii rozgraniczających teren inwestycji wraz z określeniem strefy bezpieczeństwa;
- 19) „decyzja dokonująca lokalizacji inwestycji celu publicznego” - decyzję środowiskowo-lokalizacyjną oraz decyzję zintegrowaną w przypadku, gdy zawiera ona rozstrzygnięcie w zakresie lokalizacji;
- 20) „rozmieszczenie inwestycji” - ustalenie wstępnego przebiegu albo umiejscowienia inwestycji, bez ustalenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz ograniczeń w

zagospodarowaniu, dokonywane przez wskazanie obszaru dopuszczalnej lokalizacji inwestycji;

- 21) „publiczny zasób mieszkaniowy” - lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych;
- 22) „społeczne budownictwo czynszowe” - inwestycje mieszkaniowe realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
  - a) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej,
  - b) na etapie realizacji lub użytkowania inwestycji podmioty realizujące inwestycję korzystają ze wsparcia publicznego,
  - c) inwestycje są realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest maksymalizacja zysku albo które osiągnięte zyski przeznaczają na statutowe cele działalności niekomercyjnej;
- 23) „Narodowy Operator Mieszkaniowy” – Narodowy Operator Mieszkaniowy w rozumieniu przepisów o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym;
- 24) „zabudowa” - ogół budynków na terenie inwestycji;
- 25) „zabudowa siedliskowa” - wchodzące w skład gospodarstwa rolnego budynki mieszkalne oraz budynki służące wyłącznie produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 26) „zabudowa letniskowa” – budynki przeznaczone na sezonowy pobyt związany z rekreacją i wypoczynkiem indywidualnym;
- 27) „nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym” - nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe;
- 28) „obszar przestrzeni publicznej” – powszechnie dostępny dla ruchu pieszego lub kołowego obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, w szczególności park, las stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego położony

w granicach administracyjnych miasta, zieleniec, ogród jordanowski, plac, skwer, promenada, bulwar, moło, pomost;

- 29) „powierzchnia sprzedaży” – tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej lub hurtowej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur i komunikacji);
- 30) „powierzchnia zabudowy” - powierzchnię stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji;
- 31) „powierzchnia całkowita zabudowy” – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 32) „wskaźnik powierzchni zabudowy” – stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na terenie inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
- 33) „wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych” – stosunek sumy powierzchni rzutów zewnętrznych obrysów części nadziemnych obiektów budowlanych na powierzchnię terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
- 34) „wskaźnik intensywności zabudowy” – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji;
- 35) „powierzchnia biologicznie czynna”:
  - a) 100% terenu położonego poza zewnętrznym obrysem budynku i z gruntem zapewniającym naturalną vegetację roślin,
  - b) 100% terenu pokrytego wodami powierzchniowymi,
  - c) 20% powierzchni ogrodów wertykalnych umieszczonych na elewacjach obiektu budowlanego, o ile powierzchnia tego ogrodu jest nie mniejsza niż  $10\text{m}^2$ ,
  - d) w przypadku tarasów i stropodachów, o ile ich zwarta powierzchnia pokryta substratem jest nie mniejsza niż  $10\text{m}^2$ :
    - 70% powierzchni zapewniającej vegetację drzew i krzewów, w przypadku miąższości substratu nie mniejszej niż 80 cm,
    - 50% powierzchni zapewniającej vegetację krzewów, w przypadku miąższości substratu od 40 do 80 cm,

- 30% powierzchni zapewniającej naturalną roślinność, w przypadku miąższości substratu od 20 do 40 cm,
  - 20% powierzchni zapewniającej naturalną roślinność, w przypadku miąższości substratu do 20 cm;
- 36) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” - stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji;
- 37) „wysokość” - różnicę rzędnych:
- a) w przypadku budynków - poziomu terenu przy najniższym położonym punkcie na zewnętrznym obrysie części nadziemnej budynku oraz najwyższego położonego punktu,
  - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych - poziomu terenu przy najniższym położonym naziemnym elemencie konstrukcyjnym oraz najwyższego położonego punktu; w przypadku obiektu budowlanego z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów
- obliczaną z pominięciem nasypów projektowanych albo wykonywanych w związku z inwestycją;
- 38) „krajobraz” – postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka;
- 39) „krajobraz priorytetowy” – krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania;
- 40) „urządzenie reklamowe” – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem pojazdów i lawet oraz drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 41) „tablica reklamowa” – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

- 42) „reklama” – jakąkolwiek wizualną formę informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 43) „szyld” – tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 44) „wójt” - również burmistrza oraz prezydenta miasta;
- 45) „roboty budowlane” – budowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz montaż lub instalowanie urządzenia budowlanego;
- 46) „budowa” - wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 47) „przebudowa” - wykonywanie robót budowlanych w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego lub jego części, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów obiektu, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji; w przypadku obiektów liniowych przebudową jest wykonywanie robót budowlanych niepowodujących zwiększenia ich strefy bezpieczeństwa;
- 48) „remont” – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 49) „obiekt budowlany” - budynek, budowle albo obiekt małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 50) „obiekt liniowy” - budowle, której charakterystyczną cechą jest długość, w szczególności droga, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, wraz z urządzeniami z nimi związanymi;
- 51) „budynek” - obiekt trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
- 52) „budynek mieszkalny jednorodzinny” - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, a w przypadku, gdy plan miejscowy nie zawiera odmiennych ustaleń, także wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu

użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 53) „budowla” – obiekty niebędące budynkami ani obiektami małej architektury, w szczególności techniczne obiekty przemysłowe, obiekty liniowe, wały ziemne, mosty, tunele oraz obiekty hydrotechniczne;
- 54) „obiekt małej architektury” - niewielkie obiekty, w tym obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, obiekty kultu religijnego oraz obiekty architektury ogrodowej;
- 55) „urządzenie budowlane” - zespół elementów technicznych trwale związanych z obiektem budowlanym i zapewniających możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności instalacje;
- 56) „prawo do dysponowania terenem na cele inwestycyjne” - tytuł prawny, w tym wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo innego ograniczonego prawa rzeczowego, wynikający z przepisu prawa lub nabyty w drodze rozstrzygnięcia sądu, organu administracji publicznej albo stosunku zobowiązaniowego, przewidujący uprawnienie do realizacji inwestycji;
- 57) „wyrób budowlany” - każdy wyrób lub zestaw wyrobów wyprodukowany w celu trwałego wbudowania w obiektach budowlanych lub ich częściach, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe obiektów budowlanych w odniesieniu do ich podstawowych wymagań;
- 58) „zarządca” – podmiot zobowiązany na podstawie przepisu prawa, rozstrzygnięcia sądu, organu administracji publicznej albo stosunku zobowiązaniowego do zarządzania nieruchomością, w tym do utrzymania jej w należyтым stanie technicznym, w szczególności użytkownik wieczysty.

**Art. 3.** Użyte w Kodeksie skróty oznaczają:

- 1) „ustawa ocenowa” - ustawę 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 2016 r. poz. 353, 831, 961 i 1250);
- 2) „Kodeks cywilny” – ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
- 3) „Kodeks postępowania administracyjnego” - ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868 i 996);
- 4) „plan miejscowy” - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) „studium” - studium rozwoju przestrzennego gminy;



- 6) „studium ramowe” - ramowe studium rozwoju przestrzennego obszaru metropolitalnego;
- 7) „plan województwa” - plan rozwoju przestrzennego województwa.

### Rozdział 3.

#### **Zasady ogólne**

**Art. 4.** Zasada zrównoważonego rozwoju jest podstawą gospodarowania przestrzenią przez władze publiczne, dążące poprzez osiągnięcie ładu przestrzennego do zapewnienia wysokiej jakości życia.

**Art. 5.** Kształtowanie polityki przestrzennej następuje w ramach prowadzenia polityki rozwoju.

**Art. 6. § 1.** Ochronie prawnej podlega istniejący stan zagospodarowania nieruchomości.

§ 2. Zasady określonej w § 1 nie stosuje się do zrealizowanych inwestycji w zakresie, w jakim te inwestycje naruszają przepisy prawa.

**Art. 7.** Gospodarując przestrzenią, organy władzy publicznej kierują się potrzebą zabezpieczenia interesu publicznego.

**Art. 8.** Organy władzy publicznej gospodarując przestrzenią określają warunki inwestowania, w szczególności zakazy i ograniczenia, w sposób proporcjonalny do zamierzonych celów.

**Art. 9.** Gospodarowanie przestrzenią ma charakter ciągły, obejmując:

- 1) monitorowanie istniejącego oraz planowanego zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie innych działań analitycznych w zakresie polityki przestrzennej;
- 2) ocenę aktualności i stopnia realizacji aktów planowania przestrzennego;
- 3) określanie kierunków rozwoju przestrzennego w powiązaniu z kierunkami rozwoju strategicznego;
- 4) sporządzanie oraz uchwalanie aktów planowania przestrzennego i ich realizację;
- 5) udzielanie zgód inwestycyjnych;
- 6) kontrolę i podejmowanie działań wobec naruszeń prawa.

**Art. 10.** W procesie gospodarowania przestrzenią uwzględnia się w szczególności potrzeby w zakresie:

- 1) kształtowania i ochrony ładu przestrzennego;

- 2) ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz gruntów rolnych i leśnych;
- 3) ochrony zabytków, obiektów dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej oraz Pomników Zagłady;
- 4) mitygacji i adaptacji do zmian klimatu oraz konieczności przeciwdziałania i likwidowania skutków katastrof naturalnych, w szczególności powodzi, suszy oraz naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 5) zdrowia publicznego, w szczególności poprzez zapewnienie: odpowiedniej jakości środowiska, dostępności terenów rekreacji, zieleni publicznej, usług zdrowia, a także poprzez ograniczenie negatywnego oddziaływania środowiskowego wynikającego z funkcjonowania inwestycji oraz zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 6) obronności i bezpieczeństwa wewnętrznego państwa oraz ochrony jego granic.

**Art. 11.** Organy władzy publicznej gospodarując przestrzenią:

- 1) w sposób racjonalny, efektywny i zrównoważony wykorzystują istniejące zasoby obszarów zurbanizowanych;
- 2) podejmują szczególne działania w celu racjonalnego zagospodarowania obszarów wymagających przekształcenia urbanistycznego;
- 3) wyznaczają obszary nowej urbanizacji wyłącznie w przypadku, gdy wynika to z potrzeb rozwojowych.

**Art. 12.** Obszary urbanizacji kształtuje się w sposób minimalizujący ich transportochłonność, zapewniając mieszkańcom możliwość optymalnego korzystania z publicznej komunikacji zbiorowej, rowerów oraz przemieszczania się pieszo, jako struktury wielofunkcyjne i zwarte.

**Art. 13.** Organy gminy zapewniają spójność dokumentów strategicznych, tworzących ramy dla realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, społecznej, usług infrastrukturalnych i systemu transportowego, oraz ich realizacji, z aktami planowania przestrzennego.

**Art. 14.** Organy gminy kształtują rozwój infrastruktury technicznej, społecznej, usług infrastrukturalnych i systemu transportowego w sposób zapewniający obsługę obszaru zurbanizowanego. W przypadku niemożności zapewnienia obsługi obszaru zurbanizowanego, nie wyznacza się obszarów nowej urbanizacji.

**Art. 15.** Gospodarowanie przestrzenią na obszarach innych niż obszary urbanizacji służy ochronie tych obszarów, w szczególności ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, a także znajdujących się na tych obszarach gruntów rolnych i leśnych, umożliwiając wykorzystywanie tych obszarów zgodnie z ich charakterem, w szczególności do prowadzenia gospodarki rolnej i leśnej.

**Art. 16.** Projektowanie przestrzeni oraz inwestycji następuje w sposób zapewniający możliwie szeroki dostęp do nich osób o ograniczonej sprawności, w tym osób starszych, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

**Art. 17.** Proces gospodarowania przestrzenią jest partycypacyjny i jawny. Rozstrzygnięcia organów władzy publicznej podlegają uzasadnieniu, chyba że Kodeks stanowi inaczej.

**Art. 18.** Realizacja inwestycji wymaga, przed jej rozpoczęciem, uzyskania zgody inwestycyjnej, udzielanej w formie decyzji administracyjnej albo innego rozstrzygnięcia. Wyjątki w tym zakresie określa Kodeks.

**Art. 19.** Inwestor może współpracować z gminą w realizacji polityki przestrzennej, jeżeli nie jest to sprzeczne z wymogami interesu publicznego. Warunki współpracy określa umowa urbanistyczna albo umowa infrastrukturalna. Społeczność lokalna sprawuje kontrolę nad współpracą, o której mowa w zdaniu pierwszym.

**Art. 20. § 1.** Celem publicznym są działania służące realizacji lub zapewnieniu funkcjonowania:

- 1) publicznego zasobu mieszkaniowego;
- 2) dróg publicznych oraz ogólnodostępnych: dróg rowerowych, ciągów pieszych, placów, promenad, bulwarów;
- 3) dróg wodnych;
- 4) państwowych lub samorządowych linii kolejowych;
- 5) lotnisk użytku publicznego oraz obiektów obsługi ruchu lotniczego;
- 6) innych obiektów budowlanych transportu publicznego, w tym metra, linii tramwajowych i trolejbusowych;
- 7) obiektów budowlanych telekomunikacji i sygnalizacji;
- 8) terenów zieleni publicznej;

- 9) obiektów budowlanych służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, w tym wody, gazów i energii elektrycznej oraz odprowadzania ścieków, a także obiektów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, oraz gromadzenia, i oczyszczania ścieków;
- 10) instalacji podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 11) obiektów energetyki jądrowej;
- 12) państwowych oraz samorządowych instalacji przetwarzania odpadów;
- 13) obiektów budowlanych służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 14) obiektów budowlanych dla urzędów organów władzy publicznej, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury, publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej oraz placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 15) państwowych albo samorządowych obiektów sportowych;
- 16) obiektów budowlanych niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia pocztowych usług powszechnych przez operatora wyznaczonego, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 17) obiektów budowlanych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 18) cmentarzy.

§ 2. Celem publicznym jest również podejmowanie działań niewymagających realizacji inwestycji w zakresie:

- 1) poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin objętych własnością górnictw;
- 2) opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki;
- 3) ustanawiania i ochrony miejsc pamięci narodowej;
- 4) ochrony Pomników Zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 5) ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 6) ochrony krajobrazu i przyrody na terenach parków narodowych i rezerwatów przyrody.

**Art. 21.** § 1. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane jedynie jeżeli cel publiczny nie może być zrealizowany w sposób inny niż przez pozbawienie praw do nieruchomości w niezbędnym zakresie.

§ 2. W przypadku, gdy cel publiczny nie wymaga wyłączenia, na nieruchomościach ustanawia się, w niezbędnym zakresie, publiczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

**Art. 22.** W zakresie nieuregulowanym Kodeksem do postępowań administracyjnych oraz kar administracyjnych stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

## **KSIĘGA II.**

### **PLANOWANIE PRZESTRZENNE**

#### **DZIAŁ I.**

##### **Partycypacja społeczne w planowaniu przestrzennym**

**Art. 23.** § 1. Każdy ma prawo uczestniczenia w procesie programowania i realizacji polityki przestrzennej (partycypacja społeczna).

§ 2. W przypadkach przewidzianych w Kodeksie każdy ma prawo do składania uwag, wniosków oraz uczestniczenia w dyskusji publicznej.

§ 3. W każdym czasie dopuszcza się składanie wniosków w przedmiocie uchwalenia albo zmiany aktu planowania przestrzennego.

**Art. 24.** § 1. Dokumenty wytworzone w procesie programowania i realizacji polityki przestrzennej, w szczególności analizy i prognozy, projekty aktów planowania przestrzennego oraz stanowiska zajęte wobec tych projektów przez inne podmioty, a także wnioski i uwagi są jawne i podlegają podaniu do publicznej wiadomości.

§ 2. Jawność w zakresie wniosków i uwag obejmuje ich treść oraz dane podmiotu zgłaszającego z wyłączeniem adresu zamieszkania.

§ 3. Przepis § 1 nie wyłącza ochrony danych osobowych, tajemnicy przedsiębiorstwa oraz tajemnicy państwowej wynikającej z przepisów odrębnych.

**Art. 25.** Organy władzy publicznej obowiązane są publikować dokumentację z przebiegu prac w zakresie programowania i realizacji polityki przestrzennej na stronach podmiotowych Biuletynu Informacji Publicznej.

**Art. 26.** Podanie do publicznej wiadomości następuje co najmniej poprzez:

- 1) zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 2) zamieszczenie na stronie internetowej organu władzy publicznej, jeżeli jest ona prowadzona niezależnie od Biuletynu Informacji Publicznej;

- 3) zamieszczenie w Rejestrze urbanistyczno-budowlanym;
- 4) obwieszczenie o terminie i miejscu zapoznania się z treścią podlegającą podaniu do publicznej wiadomości.

**Art. 27.** § 1. Prawo wnoszenia wniosków i uwag oraz uczestnictwa w dyskusjach publicznych przysługuje każdej osobie posiadającej zdolność do czynności prawnych, w tym zdolność ograniczoną.

§ 2. Organy władzy publicznej zapewniają możliwość wnoszenia wniosków i uwag co najmniej:

- 1) ustnie do protokołu;
- 2) pisemnie w formie papierowej;
- 3) pisemnie w formie elektronicznej, przy czym nie wymaga się opatrywania dokumentu elektronicznego bezpiecznym podpisem elektronicznym.

§ 3. Wnioski i uwagi wnosi się podając co najmniej imię i nazwisko albo nazwę podmiotu oraz adres do korespondencji, którym może być adres poczty elektronicznej.

§ 4. Organy władzy publicznej mają prawo nie nadawać dalszego biegu wnioskowi i uwagom wniesionym po terminie lub zawierającym braki formalne.

§ 5. Organy władzy publicznej obowiązane są odnieść się do każdego wniosku i uwagi. Organy władzy publicznej nie mają obowiązku podejmować działań prowadzących do uwzględnienia każdego wniosku i uwagi.

§ 6. Termin składania wniosków albo uwag nie może być krótszy niż 21 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o umożliwieniu składania tych wniosków albo uwag.

**Art. 28.** Terminy, miejsca oraz sposoby przeprowadzenia dyskusji publicznych określa się w sposób umożliwiający udział w nich możliwie szerokiego kręgu osób, w tym o ograniczonej sprawności, w szczególności organizując dyskusje po powszechnie przyjętych godzinach pracy oraz w miejscach położonych na obszarze, którego dotyczy dyskutowany dokument.

**Art. 29.** Organy władzy publicznej, niezależnie od realizacji obowiązków określonych w niniejszym dziale, mogą zapewniać udział społeczeństwa również w innych formach, w szczególności przeprowadzając spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjny, ankiety, wywiady lub wykorzystując grupy przedstawicielskie - odpowiednio uwzględniając wymogi określone w art. 28.

**Art. 30.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady zapewnienia partycypacji społecznej w procedurze uchwalania albo zmiany aktu planowania przestrzennego, wskazując:

- 1) szczegółowe wymogi dotyczące terminów i miejsc organizacji dyskusji publicznej;
- 2) szczegółową formę i sposób prezentacji projektu aktu planistycznego w postaci innej niż elektroniczna, w szczególności skalę projektu

– kierując się w szczególności koniecznością zapewnienia szerokiej partycypacji społecznej, jawności procesu sporządzania aktu i sprawności procedury oraz potrzebą uwzględnienia zapewnienia udziału w procedurze planistycznej osób wykluczonych cyfrowo.

## DZIAŁ II.

### **Kształtowanie polityki przestrzennej**

**Art. 31.** § 1. Do działań prowadzonych na podstawie niniejszego działu wykorzystuje się dane referencyjne w rozumieniu Krajowych Ram Interoperacyjności, w tym zbiory danych przestrzennych, oraz wyniki badań naukowych i prac rozwojowych w sferze gospodarowania przestrzenią, finansowanych ze środków publicznych - w zakresie dostosowanym do złożoności i charakteru zjawisk przestrzennych.

§ 2. Zbiory danych przestrzennych, o których mowa w § 1, udostępniane są na zasadach określonych w art. 14 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2015 r. poz. 489 oraz z 2016 r. poz. 1250).

§ 3. Wyniki badań naukowych i prac rozwojowych, o których mowa w § 1, finansowanych ze środków publicznych, podlegają nieodpłatnemu udostępnieniu organowi władzy publicznej kształtującemu politykę przestrzenną.

## Rozdział 1.

### **Monitorowanie zagospodarowania przestrzennego**

**Art. 32.** § 1. Organy kształtujące politykę przestrzenną obowiązane są do monitorowania istniejącego oraz planowanego zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w niniejszym dziale.

§ 2. Monitorowanie prowadzi się w oparciu o dane referencyjne, w szczególności udostępniane w ramach:

- 1) krajowej infrastruktury informacji przestrzennej;

- 2) zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach;
- 3) Rejestru urbanistyczno-budowlanego;
- 4) statystyki publicznej;
- 5) systemów satelitarnej obserwacji Ziemi.

§ 3. Na poziomie wojewódzkim monitorowanie prowadzi się w ramach regionalnych węzłów informacji przestrzennej.

**Art. 33.** § 1. Monitorowanie na każdym poziomie obejmuje dane co najmniej w zakresie:

- 1) stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego;
- 2) stopnia realizacji ustaleń aktów planowania przestrzennego;
- 3) stanu postępowań w sprawie uchwalenia albo zmiany aktów planowania przestrzennego;
- 4) zmian w zakresie stanu prawnego oraz wydanych rozstrzygnięć, mających wpływ na akty planowania przestrzennego, w szczególności powodujących konieczność ich dostosowania;
- 5) występowania, koncentracji i dynamiki negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych.

§ 2. Na poziomie gminy i obszaru funkcjonalnego monitorowanie obejmuje ponadto dane w zakresie:

- 1) dostępności przestrzennej i efektywności usług publicznych, w tym infrastruktury technicznej, społecznej, usług infrastrukturalnych oraz systemu transportowego - w zakresie, w jakim usługi te stanowią zadania własne gminy;
- 2) zakresu i dynamiki inwestowania, w tym na obszarach nieobjętych ustaleniami planów miejscowych.

§ 3. Na poziomie województwa monitorowanie obejmuje ponadto dane w zakresie:

- 1) realizacji rozmieszczonych inwestycji celu publicznego;
- 2) dostępności przestrzennej i efektywności usług publicznych, w tym infrastruktury technicznej, społecznej, usług infrastrukturalnych oraz systemu transportowego - w zakresie, w jakim usługi te stanowią zadania własne województwa;
- 3) stanu zachowania oraz fragmentacji krajobrazów, w szczególności krajobrazów priorytetowych.

§ 4. Na poziomie kraju monitorowanie obejmuje ponadto dane w zakresie:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego rozmieszczonych w krajowym planie rozmieszczenia;



- 2) obszarów szczególnych zjawisk w skali makroregionalnej, wymagających szczególnego podejścia w ramach polityki przestrzennego zagospodarowania kraju;
- 3) obszarów kształtowania potencjału rozwojowego o znaczeniu makroregionalnym;
- 4) stopnia realizacji Strategii oraz innych dokumentów rządowych mających wpływ na gospodarowanie przestrzenią;
- 5) funkcjonowania rozwiązań prawnych dotyczących gospodarowania przestrzenią, w tym realizacji obowiązków określonych w Kodeksie.

**Art. 34.** § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi i utrzymuje bazę danych o istniejącym zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującą dane pozyskane w wyniku monitorowania przez organy władzy publicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego, o którym mowa w art. 603 § 2.

§ 2. Zadania, o których mowa w § 1, realizowane są na podstawie wieloletnich programów przyjmowanych przez Radę Ministrów.

§ 3. Minister może powierzyć jednostce nadzorowanej lub podległej wykonywanie zadań określonych w § 1.

**Art. 35.** § 1. Dane pozyskane w procesie monitorowania stanowią podstawę prowadzenia analiz co najmniej w zakresie:

- 1) zgodności aktów planowania przestrzennego z przepisami prawa oraz wydanymi na ich podstawie rozstrzygnięciami wiążącymi organy programujące politykę przestrzenną;
- 2) hierarchicznej zgodności aktów planowania przestrzennego;
- 3) zgodności aktów planowania przestrzennego z dokumentami strategicznymi;
- 4) aktualności oraz stopnia realizacji aktów planowania przestrzennego;
- 5) przyczyn oraz dynamiki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) prognozowanych zmian demograficznych i gospodarczych oraz wynikających z nich potrzeb rozwojowych;
- 7) wpływu pozostałych uwarunkowań, w szczególności środowiskowych, ekonomicznych, zdrowotnych na kierunki polityki przestrzennej;
- 8) poziomu i dynamiki zasklepienia gleb oraz przekształcania gruntów rolnych i leśnych;
- 9) skutków inwestowania na obszarach nieobjętych ustaleniami planu miejscowego dla ładu przestrzennego.

§ 2. Na poziomie gminy i obszaru funkcjonalnego analizuje się ponadto dostosowanie usług infrastrukturalnych, infrastruktury technicznej i społecznej oraz systemu transportowego do istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Na poziomie województwa analizuje się ponadto stopień realizacji ochrony krajobrazów priorytetowych.

**Art. 36.** Monitorowanie służy kształtowaniu polityki przestrzennej, w tym:

- 1) dostarczaniu informacji o uwarunkowaniach i stanie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) sporządzaniu prognoz przestrzennych potrzeb rozwojowych;
- 3) ocenie skutków przestrzennych polityk publicznych;
- 4) określaniu i ocenie dynamiki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z aktami planowania przestrzennego.

**Art. 37.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia organizację, sposób, tryb i standardy techniczne monitorowania istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach organizacji planowania przestrzennego - mając na uwadze jak najszersze i najbardziej efektywne wykorzystanie informacji dla potrzeb racjonalnego kształtowania przestrzeni.

## Rozdział 2.

### **Prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych**

**Art. 38.** § 1. Prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych, zwana dalej „prognozą” określa, w perspektywie nie dłuższej niż 20 lat, prognozowane zapotrzebowanie na nowe tereny, których zagospodarowanie jest niezbędne do zapewnienia zrównoważonego rozwoju obszaru objętego prognozą, w oparciu o dane demograficzne i gospodarcze.

§ 2. Prognoza na poziomie województwa stanowi część strategii rozwoju województwa w rozumieniu przepisów o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

§ 3. W przypadku wyznaczenia obszaru funkcjonalnego, prognoza dla tego obszaru sporządzana jest odrębnie od prognozy dla województwa oraz zgodnie z tą prognozą. Prognoza dla obszaru funkcjonalnego obejmującego więcej niż jedno województwo sporządzana jest przez samorzady województw w porozumieniu. Do prognozy obszaru funkcjonalnego przepis § 2 stosuje się.

**Art. 39.** § 1. Prognoza na poziomie gminy sporządzana jest w sposób niesprzeczny z prognozą na poziomie województwa, a jeżeli gmina leży na obszarze funkcjonalnym - z prognozą tego obszaru.

§ 2. Wójt gminy przedstawia projekt prognozy marszałkowi województwa w celu zaopiniowania w terminie 30 dni. W przypadku negatywnej opinii marszałka województwa gmina wprowadza zmiany w prognozie albo występuje o stanowisko ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, załączając projekt prognozy oraz opinię marszałka województwa.

§ 3. Stanowisko ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, o którym mowa w § 2, jest dla gminy wiążące.

**Art. 40.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy sposób określania przestrzennych potrzeb rozwojowych, mając na uwadze konieczność realistycznej oceny potrzeb rozwojowych oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

### Rozdział 3.

#### **Określenie obszarów zurbanizowanych oraz wyznaczenie limitu obszarów nowej urbanizacji**

**Art. 41.** § 1. Wyznaczenie przez gminę obszarów nowej urbanizacji dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku, gdy wynik bilansu, o którym mowa w § 2, jest dodatni.

§ 2. Bilans określa różnicę:

- 1) potrzeb rozwojowych wynikających z prognozy, o której mowa w art. 38 § 1 oraz
- 2) chłonności terenów niezabudowanych na obszarach zurbanizowanych, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy na terenach położonych poza obszarami zurbanizowanymi oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych na terenach położonych poza obszarami zurbanizowanymi.

§ 3. Wyznaczenie obszarów nowej urbanizacji następuje w zakresie nieprzekraczającym prognozowanych potrzeb rozwojowych i niezbędnym do ich zaspokojenia.

**Art. 42.** § 1. Obszary zurbanizowane określa się na podstawie faktycznego stanu zagospodarowania.

§ 2. Jako obszary zurbanizowane określa się zwarty układ przestrzenny, na który składają się:

- 1) obszary o skupionej zabudowie, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i sieć drogową;
- 2) tereny infrastruktury społecznej, technicznej, systemu transportowego, usług infrastrukturalnych i innych elementów zagospodarowania przestrzennego służących obsłudze terenów zabudowanych;
- 3) zabudowane obszary chronionych zasobów dziedzictwa kulturowego i historycznego;
- 4) obszary wymagające przekształcenia urbanistycznego, o ile są powiązane przestrzennie z obszarami o skupionej zabudowie.

§ 3. Obszary o skupionej zabudowie obejmuje tereny, na których występują zgrupowania budynków, z wyłączeniem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, o wysokim stopniu zagęszczenia, o ile powierzchnia terenów na których są usytuowane wraz z powierzchnią terenów obsługującej je sieci komunikacyjnej wynosi co najmniej 70% całkowitej powierzchni obszaru wyznaczonego przez obrys prowadzony w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnie położonych budynków lub granice zewnętrzne działek, na których budynki są położone, jeżeli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m. Zmodyfikowane kryteria określania obszarów o skupionej zabudowie może określać plan rozwoju przestrzennego województwa.

§ 4. Dopuszcza się włączenie do obszarów zurbanizowanych obszarów niezabudowanych, jeżeli wchodzi w skład zwartego układu przestrzennego.

§ 5. Obszar zurbanizowany wyznaczony w sposób określony w § 1-4 ustala się jako obszar zurbanizowany w studium.

**Art. 43.** Opracowanie projektu wyznaczenia obszarów zurbanizowanych oraz określenia ich chłonności powierza się osobie spełniającej wymagania, o których mowa w art. 58.

**Art. 44.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia szczegółowy sposób obliczania chłonności terenów w podziale na ich funkcje, uwzględniając specyfikę typów funkcjonalnych gmin, w szczególności uzdrowisk, gmin o charakterze rolniczym, turystycznym i przemysłowym oraz mając na uwadze konieczność realistycznej oceny chłonności tych terenów.

## Rozdział 4.

### **Program rozwoju przestrzennego gminy**

**Art. 45.** § 1. Program rozwoju przestrzennego gminy, zwany dalej „programem”, jest podstawą sporządzania studium.

§ 2. W przypadku, gdy gmina posiada strategię rozwoju w rozumieniu przepisów o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, program rozwoju przestrzennego stanowi element tej strategii.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w § 2:

- 1) uchwalenie albo zmiana strategii rozwoju gminy obejmująca elementy programu rozwoju przestrzennego następuje w trybie art. 47;
- 2) ilekroć w przepisach Kodeksu mowa jest o programie rozwoju przestrzennego - należy przez to rozumieć strategię rozwoju gminy, której elementem jest ten program.

**Art. 46.** § 1. Program zawiera diagnozę uwarunkowań rozwoju przestrzennego, wskazującą:

- 1) obszar zurbanizowany i jego chłonność, wyznaczone w sposób określony w art. 42 i 43;
- 2) limit obszarów nowej urbanizacji wynikający z bilansu, o którym mowa w art. 41;
- 3) stopień aktualności i stopień realizacji lokalnych aktów planowania przestrzennego;
- 4) uwarunkowania polityki finansowej gminy wynikające z realizacji aktów, o których mowa w pkt 3.

§ 2. Program wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego gminy w zakresie wynikającym z diagnozy, o której mowa w § 1, określając w szczególności limit obszarów nowej urbanizacji oraz skutki finansowe realizacji na nich polityki przestrzennej.

§ 3. Załącznikami do programu są:

- 1) mapa określająca obszar zurbanizowany;
- 2) prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych;
- 3) dokumentacja sporządzenia bilansu, o którym mowa w art. 41, w szczególności obliczenia chłonności obszaru zurbanizowanego.

**Art. 47.** § 1. Program uchwała się w pierwszym roku kadencji rady gminy.

§ 2. Projekt programu sporządza wójt.

§ 3. Po sporządzeniu projektu programu wójt uzyskuje opinię komisji urbanistycznej oraz podaje projekt do publicznej wiadomości na okres co najmniej 30 dni, umożliwiając składanie uwag.

§ 4. Wójt przedstawia radzie gminy projekt programu wraz z opinią komisji urbanistycznej oraz zestawieniem uwag wraz z odniesieniem się do każdej z uwag.

§ 5. Rada gminy uchwała program, wyznaczając wójtowi kierunki działań związanych z jego realizacją. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 6. Wójt co 6 miesięcy przedstawia radzie gminy informację o stanie realizacji działań, o których mowa w § 5.

§ 7. Zmiana programu następuje w trybie określonym w § 1-6.

## Rozdział 5.

### **Ponadlokalne opracowania analityczne**

**Art. 48.** § 1. Organy samorządu województwa oraz związku metropolitalnego mają obowiązek dokonywania oceny aktualności i stopnia realizacji aktów planowania przestrzennego przez nie uchwalanych.

§ 2. Do oceny, o której mowa w § 1, stosuje się odpowiednio przepis art. 47 § 1-7.

**Art. 49.** § 1. Samorząd województwa uchwała, nie rzadziej niż raz na 10 lat, raport krajobrazowy.

§ 2. Raport krajobrazowy wyznacza krajobrazy występujące na obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.

§ 3. Raport krajobrazowy, w szczególności:

- 1) określa:
  - a) krajobrazy występujące na obszarze danego województwa,
  - b) lokalizację krajobrazów priorytetowych;
- 2) wskazuje lokalizację i granice:
  - a) parków kulturowych,
  - b) parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
  - c) obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach;
- 3) wskazuje:
  - a) zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz wartości krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2,

- b) wiążące rekomendacje i wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa - dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2, w szczególności poprzez wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 i 1936 oraz z 2016 r. poz. 422),
- c) lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b.

§ 4. Rekomendacje i wnioski, o których mowa w § 3 pkt 3 lit. b, nie mogą być sprzeczne z celami i sposobami ochrony obszarów i obiektów, o których mowa w § 3 pkt 2, określonymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody lub przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 5. Raport krajobrazowy może wskazywać:

- 1) te obszary, objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony;
- 2) te obszary, które ze względu na swoje walory, powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

**Art. 50.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) stosowaną przy sporządzaniu raportów krajobrazowych klasyfikację krajobrazów opracowaną w oparciu w szczególności o takie kryteria jak charakter dominujących w krajobrazie czynników, rzeźba terenu i pokrycie terenu,
- 2) sposób oceny zidentyfikowanych krajobrazów oraz wskazywania krajobrazów priorytetowych,
- 3) sposób uwzględnienia w raporcie krajobrazowym obiektów, w tym krajobrazów, wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB), parków narodowych, rezerwatów i innych form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, obiektów wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- 4) szczegółowy zakres i metodologię raportu krajobrazowego
- mając na względzie zapewnienie właściwej ochrony krajobrazów i możliwości ich kształtowania oraz konieczność zachowania krajobrazów będących źródłem tożsamości narodu polskiego, a także mając na uwadze, by krajobraz był oceniany w szczególności z punktu widzenia przyrodniczego i kulturowego znaczenia danego krajobrazu, częstości występowania na obszarze kraju oraz stanu zachowania.

**Art. 51.** § 1. Projekt raportu krajobrazowego sporządza zarząd województwa.

§ 2. Zarząd województwa przed przedłożeniem projektu raportu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa:

- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzania projektu raportu krajobrazowego;
- 2) sporządza projekt raportu krajobrazowego oraz występuje o opinię o projekcie do:
  - a) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
  - b) dyrektorów parków narodowych i krajobrazowych położonych w granicach województwa,
  - c) wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - d) rad gmin położonych na terenie województwa;
- 3) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt raportu krajobrazowego po rozpatrzeniu opinii - w zakresie wynikającym z tych opinii;
- 4) ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczącym projektu i organizuje dyskusję publiczną;
- 5) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt raportu krajobrazowego po rozpatrzeniu uwag, w tym wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag.

§ 3. Do opinii, o których mowa w § 2 pkt 2 przepisy art. 140 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Na zgłoszone przed uchwaleniem raportu krajobrazowego żądanie gminy, której opinia nie została uwzględniona w projekcie raportu krajobrazowego, sejmik województwa rozstrzyga w formie uchwały o zasadności nieuwzględnienia opinii przez zarząd województwa; rozstrzygnięcie sejmiku województwa jest wiążące.

§ 5. Raport krajobrazowy uchwała sejmik województwa, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez zarząd województwa.

§ 6. Zmiana raportu krajobrazowego następuje w trybie określonym w § 1-6.



### DZIAŁ III.

#### **Przepisy wspólne dla aktów planowania przestrzennego**

##### Rozdział 1.

#### **Uwarunkowania**

**Art. 52.** W akcie planowania przestrzennego uwzględnia się uwarunkowania rozwoju obszaru nim objętego, w tym uwarunkowania środowiskowe, społeczne, ekonomiczne, gospodarcze i kulturowe wynikające w szczególności z:

- 1) ładu przestrzennego oraz wymogów jego ochrony i kształtowania;
- 2) potrzeb i możliwości rozwojowych, wynikających w szczególności z prognozy, o której mowa w art. 38, a także innych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, zdrowotnych i demograficznych;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz gruntów rolnych i leśnych;
- 4) stanu i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) inwestycji celu publicznego, w tym ich rozmieszczenia, lokalizacji oraz funkcjonowania;
- 6) dotychczasowej funkcji i zagospodarowania terenów i stopnia ich wyposażenia w infrastrukturę społeczną, infrastrukturę techniczną, system transportowy i usługi infrastrukturalne, niezbędne do obsługi istniejącej i planowanej zabudowy;
- 7) stanu i stopnia uporządkowania elementów, o których mowa w pkt 6;
- 8) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, dostępu do usług o podstawowym charakterze oraz transportu publicznego;
- 9) występowania obszarów, terenów i obiektów, wyznaczanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym przez organy inne niż organy uchwalające akt planowania przestrzennego, a których wyznaczenie skutkuje koniecznością uwzględnienia w akcie planowania przestrzennego ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych obszarów, terenów i obiektów.

## Rozdział 2.

### **Przepisy o postępowaniu**

**Art. 53.** Ustalenia aktu planowania przestrzennego o charakterze proceduralnym, w tym uzależniającym możliwość zagospodarowania nieruchomości w sposób w nim określony od uzyskania zwolnień z istniejących zakazów, uzyskania zgód, uzyskania odstępstw od obowiązujących przepisów dotyczących warunków i norm, zawarte bez wyraźnej podstawy ustawowej, są nieważne.

## Rozdział 3.

### **Finansowanie**

**Art. 54.** Koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego ponosi wyłącznie organ władzy publicznej właściwy do jego sporządzenia, poza przypadkami określonymi w Kodeksie.

**Art. 55.** Zabronione jest dokonywanie czynności prawnych, których bezpośrednim lub pośrednim skutkiem jest sfinansowanie kosztów sporządzenia aktu planowania przestrzennego przez podmiot inny niż organ władzy publicznej właściwy do jego sporządzenia, poza przypadkami określonymi w Kodeksie.

## Rozdział 4.

### **Wymagania techniczne**

**Art. 56.** § 1. Akt planowania przestrzennego składa się z części graficznej i tekstowej.

§ 2. Przystępując do sporządzenia aktu lub jego zmiany zakłada się lub aktualizuje, a następnie prowadzi i utrzymuje planistyczną bazę danych.

§ 3. Planistyczna baza danych zawiera:

- 1) granice obszaru obowiązywania aktu;
- 2) granice wydzieleń ze wskazanym planowanym zagospodarowaniem przestrzennym;
- 3) regulacje dodatkowe, w tym wynikające z uwarunkowań, wyrażone przez obiekty przestrzenne zawierające informacje o ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ich odniesieniem przestrzennym;
- 4) dokumentację prac planistycznych;
- 5) metadane.

§ 4. Część graficzna aktu stanowi cyfrowe opracowanie kartograficzne, tworzone na podstawie planistycznej bazy danych.

§ 5. Część graficzna aktu oraz baza danych sporządzane są w państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 6. Akt planowania przestrzennego jest uchwalany w formie dokumentu elektronicznego.

**Art. 57.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagania w zakresie planistycznej bazy danych, dotyczące:

- 1) zakresu informacji gromadzonych w bazie z uwzględnieniem atrybutów danych przestrzennych oraz istniejących między nimi relacji;
- 2) stopnia szczegółowości obiektów przestrzennych;
- 3) danych źródłowych;
- 4) prowadzenia bazy;
- 5) opisywania bazy metadanymi;
- 6) udostępniania bazy

– mając na uwadze potrzebę umożliwienia włączenia treści planistycznej bazy danych aktu do zbiorów infrastruktury informacji przestrzennej.

**Art. 58.** Planistyczna baza danych podlega włączeniu do infrastruktury informacji przestrzennej w terminie nie później niż 30 dni od daty ogłoszenia aktu, a jeżeli akt nie podlegał ogłoszeniu - w terminie 30 dni od jego uchwalenia, a jeżeli podlega kontroli nadzorczej wojewody - od upływu terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego.

## Rozdział 5.

### Osoby sporządzające

**Art. 59. § 1.** Głównym projektantem sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego może być osoba, która posiadając co najmniej dwuletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego spełnia co najmniej jeden z warunków:

- 1) posiada uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nabyte na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. poz. 99, z późn. zm.<sup>1</sup>);
- 2) posiada uprawnienia urbanistyczne nabyte na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139, z późn. zm.<sup>2</sup>);
- 3) posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946 oraz z 2016 r. poz. 65 i 1250);
- 4) posiada tytuł zawodowy magistra, magistra inżyniera lub równorzędny i ukończyła:
  - a) ukończyła studia wyższe drugiego stopnia w obszarze związanym z planowaniem przestrzennym, urbanistyką lub gospodarką przestrzenną,
  - b) studia podyplomowe z planowaniem przestrzennym, urbanistyką lub gospodarką przestrzenną– o ile program tych studiów i ich ukończenie gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego;
- 5) jest obywatelem państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, i nabyła kwalifikacje zawodowe do projektowania zagospodarowania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego w skali lokalnej i regionalnej odpowiadające wymaganiom określonym w pkt 1-4.

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1989 r. poz. 178 i 192, z 1990 r. poz. 198 i 505 oraz z 1993 r. poz. 212)

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1999 r. poz. 412 i 1279, z 2000 r. poz. 136, 1157 i 1268, z 2001 r. poz. 42, 124, 1085, 1229 i 1804 oraz z 2002 r. poz. 253, 1112 i 1984.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, zakres wiedzy, umiejętności i kwalifikacji oraz minimalną liczbę punktów ECTS z poszczególnych obszarów kształcenia, która, gwarantując uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego, uprawnia do objęcia funkcji głównego projektanta sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego, mając na uwadze konieczność dążenia do osiągnięcia możliwie najwyższej jakości tych aktów, interdyscyplinarność gospodarowania przestrzenią, autonomię uczelni w zakresie kształtowania kierunków studiów i konieczność zachowania spójności z systemem Krajowych Ram Kwalifikacji dla Szkolnictwa Wyższego.

**Art. 60.** § 1. W skład zespołu sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła jednolite magisterskie studia na kierunku prawo i spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) jest doktorem, doktorem habilitowanym lub profesorem nauk prawnych;
- 2) wykonuje zawód adwokata albo radcy prawnego;
- 3) ukończyła aplikację legistyczną;
- 4) przez okres co najmniej 5 lat pracowała w wymiarze czasu pracy pełnego etatu w urzędzie obsługującym organ władzy publicznej, sporządzając projekty aktów normatywnych lub wykonując czynności z zakresu nadzoru nad zgodnością działania jednostki samorządu terytorialnego z prawem;
- 5) zajmowała stanowisko radcy lub starszego radcy Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa.

§ 2. Osoba, o której mowa w § 1 potwierdza zgodność projektu aktu planowania przestrzennego z prawem.

## Rozdział 6.

### **Zmiana granic podziału administracyjnego**

**Art. 61.** Zmiana granic podziału administracyjnego nie powoduje utraty ważności albo mocy obowiązującej aktu planowania przestrzennego obejmującego obszar, którego dotyczy zmiana granic. Zmiana tego aktu następuje - w zakresie zmienionej właściwości miejscowej - przez organ, który stał się właściwy wskutek dokonanej zmiany.

## DZIAŁ IV.

### **Realizacja polityki przestrzennej w gminie**

#### Rozdział 1.

#### **Studium rozwoju przestrzennego gminy**

**Art. 62.** Studium sporządza się dla obszaru całej gminy.

**Art. 63.** § 1. Przed przystąpieniem do sporządzania studium dokonuje się analizy zgodności celu, zakresu merytorycznego i planowanych ustaleń studium z ustaleniami zawartymi w:

- 1) gminnym programie rewitalizacji;
- 2) gminnym programie ochrony środowiska;
- 3) strategii rozwiązywania problemów społecznych;
- 4) planie zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego, jeżeli jest sporządzany przez gminę;
- 5) założeniach albo planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
- 6) wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) gminnym programie opieki nad zabytkami;
- 8) wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 9) innych programach gospodarczych przyjmowanych na podstawie przepisów o samorządzie gminnym.

§ 2. W przypadku stwierdzenia niezgodności dokumentów strategicznych, o których mowa w § 1, z celem, zakresem merytorycznym lub planowanymi ustaleniami studium, uchwalenie albo zmianę studium przeprowadza się łącznie ze zmianą tych dokumentów.

**Art. 64.** W studium uwzględnia się wiążące ponadlokalne treści planistyczne zawarte w:

- 1) studium ramowym;
- 2) planie województwa;
- 3) krajowym planie rozmieszczenia;
- 4) decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Art. 65.** Na podstawie aktów wydawanych przez organy inne niż organy gminy w studium wskazuje się:

- 1) obszary form ochrony przyrody:
  - a) parków narodowych,
  - b) rezerwatów przyrody,
  - c) parków krajobrazowych,
  - d) obszarów chronionego krajobrazu,
  - e) obszarów Natura 2000,
- 2) obszary ogrodów botanicznych i zoologicznych, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody,
- 3) obszary obrębów ochronnych obwodu rybackiego, o których mowa w przepisach o rybactwie śródlądowym,
- 4) obszary ograniczonego użytkowania, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 5) obszary stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód powierzchniowych i podziemnych oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach regulujących gospodarowanie wodami,
- 6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w przepisach regulujących gospodarowanie wodami,
- 7) tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi zawarte w rejestrze, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 8) obszary uzdrowisk i obszary stref ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w przepisach o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- 9) obszary pasa nadbrzeżnego, o których mowa w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej,
- 10) obszary i tereny górnicze, o których mowa w przepisach geologicznych i górniczych,
- 11) obszary udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów, wyznaczonych na podstawie przepisów geologicznych i górniczych,
- 12) tereny lub obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,

- 13) tereny zajmowane przez zakłady przemysłowe o zwiększonym i dużym ryzyku awarii, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 14) obszary zastrzeżone i ich strefy ochronne,
- 15) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 16) obszary Pomników Zagłady i ich stref ochronnych wyznaczonych na podstawie przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 17) obszary ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z funkcjonowaniem lotnisk

– wraz ze wskazaniem ustaleń w zakresie ich zagospodarowania, wynikających z aktów ustanawiających te obszary albo tereny.

**Art. 66.** W studium oznacza się obszary użytków rolnych klas I-III objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, uzyskaną w toku postępowania w przedmiocie uchwalenia albo zmiany studium, o której mowa w art. 137 § 1 pkt 3.

**Art. 67. § 1.** W studium oznacza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, zgodnie z krajowym oraz wojewódzkim planem rozmieszczenia.

§ 2. W studium oznacza się obszary zlokalizowanych i zrealizowanych inwestycji celu publicznego, wraz z oznaczeniem ich stref bezpieczeństwa oraz innych obszarów ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości.

**Art. 68.** Studium zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) obszarów urbanizacji;
- 2) stref funkcjonalnych, w tym zasad ich zagospodarowania;
- 3) obszarów, na których mogą być uchwalane uproszczone plany miejscowe;
- 4) obszarów, o których mowa w art. 65;
- 5) obszarów wymagających remediacji;
- 6) standardów urbanistycznych;
- 7) zagospodarowania terenów inwestycji:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy,
  - b) wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) minimalną i maksymalną wysokość obiektów budowlanych,



- f) miejsca postojowe,
- g) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 8) minimalnej powierzchni terenów inwestycji;
- 9) kierunków i obszarów rozwoju lokalnego systemu transportowego, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i usług infrastrukturalnych;
- 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszarów oraz zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 12) mitygacji i adaptacji do zmian klimatu;
- 13) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym parków kulturowych;
- 14) wskazania chłonności obszarów urbanizacji, określonych zgodnie z art. 42.

**Art. 69.** § 1. Oznaczenie obszarów zurbanizowanych następuje zgodnie z programem rozwoju przestrzennego gminy.

§ 2. Wyznaczenie obszarów nowej urbanizacji następuje w granicach określonych w programie rozwoju przestrzennego gminy oraz zgodnie z wojewódzkim i krajowym planem rozmieszczenia.

**Art. 70.** § 1. Obszary nowej urbanizacji wyznacza się na obszarach spełniających w najwyższym stopniu kryteria określone dla obszarów zurbanizowanych oraz posiadających najmniej ograniczeń, do których należą:

- 1) niekorzystne dla rozwoju obszaru urbanizacji naturalne cechy terenu, w szczególności nośność gruntu, poziom wód gruntowych, rzeźba terenu, warunki klimatyczne, użytki rolne klas I-III, udokumentowane złoża kopalin i innych zasobów naturalnych oraz wynikające z nich zagrożenia;
- 2) ograniczenia związane z udokumentowanym oddziaływaniem istniejących, rozmieszczonych lub realizowanych inwestycji, w tym wynikające z działalności górniczej oraz uciążliwości akustyczne;
- 3) ograniczenia związane z wymogami środowiska, przyrody, krajobrazu, zabytkami i dobrami kultury oraz koniecznością ochrony istniejących elementów zagospodarowania;
- 4) niemożność ukształtowania systemu transportowego odpowiadającego wymaganiom funkcji obszaru, w szczególności niemożność zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkim terenom inwestycji.

§ 2. Jako obszary nowej urbanizacji wyznacza się tereny położone dotychczas poza obszarem zurbanizowanym, przeznaczone w planach miejscowych na cele nierolnicze lub nieleśne, z wyjątkiem sytuacji, gdy zmiana uwarunkowań w zakresie ograniczeń wskazanych w § 1 uniemożliwia wykorzystanie tych obszarów zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

§ 3. Po ustaleniu w pierwszej kolejności spełnienia przez obszary kryteriów, o których mowa w § 2, obszary nowej urbanizacji wyznacza się na podstawie następujących kryteriów dodatkowych:

- 1) grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności dla produkcji rolniczej lub leśnej;
- 2) powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z obszarami zurbanizowanymi;
- 3) uzasadniona ekonomicznie możliwość zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, społecznej i systemu transportowego.

**Art. 71.** § 1. W studium dokonuje się podziału obszaru gminy na strefy funkcjonalne.

§ 2. Obszar gminy dzieli się na następujące strefy funkcjonalne:

- 1) poza obszarami urbanizacji:
  - a) letniskowa,
  - b) rolnicza,
  - c) wody śródlądowe,
  - d) górnicza i przemysłu wydobywczego,
  - e) zieleni nieurządzona,
  - f) przemysłowa - uciążliwa;
- 2) na obszarach urbanizacji:
  - a) przemysłowa,
  - b) usługowa,
  - c) mieszkaniowa jednorodzinna,
  - d) mieszkaniowa wielorodzinna,
  - e) zieleni publicznej;
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 1 i 2:
  - a) leśna,
  - b) sportu i rekreacji,
  - c) systemu transportowego,
  - d) infrastruktury technicznej, usług infrastrukturalnych, cmentarzy i krematoriów,

e) obszarów specjalnych, w tym obszarów zastrzeżonych.

§ 3. Dopuszcza się wyznaczanie stref funkcjonalnych mieszanych, w zakresie funkcji nie kolidujących ze sobą.

**Art. 72.** § 1. Elementem studium jest plan wykonania studium.

§ 2. Plan wykonania studium określa sposób realizacji polityki przestrzennej gminy zawartej w studium, w zakresie kolejności uchwalania planów miejscowych dla poszczególnych obszarów oraz ram finansowych realizacji tych planów w zakresie zadań własnych gminy, w tym możliwości uwzględnienia wydatków spowodowanych wejściem w życie i realizacją planu miejscowego w budżecie oraz wieloletniej prognozie finansowej.

§ 3. Dopuszcza się przystąpienie do sporządzania oraz uchwalenie planu miejscowego wbrew ustaleniom planu wykonania studium:

- 1) w celu uwzględnienia decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) w celu dokonania lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego na podstawie porozumienia, o którym mowa w art. 168;
- 3) w przypadku, gdy plan nie przewiduje wydatków gminy na realizację zadań własnych, w szczególności gdy zawarto umowę urbanistyczną.

**Art. 73.** § 1. Standardy urbanistyczne obejmują regulacje dotyczące co najmniej:

- 1) zieleni publicznej;
- 2) innych przestrzeni publicznych;
- 3) systemu transportowego;
- 4) usług sportu i rekreacji;
- 5) żłobków i przedszkoli;
- 6) szkół podstawowych;
- 7) placówek pomocy społecznej;
- 8) publicznych placówek kultury;
- 9) handlu i usług o charakterze podstawowym.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze obwieszczenia publikowanego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” wzorcowe standardy urbanistyczne oraz sposób ich adaptacji do potrzeb gmin.

**Art. 74.** Studium zawiera uzasadnienie składające się w szczególności z:

- 1) charakterystyki uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz ich wpływu na przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego;
- 2) opisu zgodności z ustaleniami programu rozwoju przestrzennego;
- 3) opisu zgodności z zasadami, o których mowa w art. 10-16.

**Art. 75.** Charakterystykę uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy opracowuje się wyodrębniając uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rozwoju gminy, w wyniku których określenie kierunków rozwoju i zasad zagospodarowania następuje w granicach określonych aktami wydanymi przez organy inne niż organy gminy.

**Art. 76.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy sposób wyznaczania stref funkcjonalnych;
- 2) szczegółowy sposób sporządzenia projektu studium, w tym:
  - a) zasady techniki legislacyjnej stosowane przy sporządzaniu projektu studium oraz inne wymogi dotyczące sposobu zapisywania ustaleń studium,
  - b) wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa,
  - c) szczegółowy sposób określania wskaźników zagospodarowania terenu inwestycji,
  - d) podstawowe rodzaje standardów w zakresie, o którym mowa w art. 73,
  - e) wymogi dotyczące materiałów planistycznych,
  - f) wymogi dotyczące sposobu dokumentowania prac planistycznych,
  - g) szczegółowy zakres oraz sposób sporządzania planu wykonania studium

– mając na uwadze realizację racjonalnej i efektywnej polityki przestrzennej zgodnie z zasadami określonymi w art. 10-16 oraz wymogi w zakresie rzetelności i obiektywności dokonywanych analiz, oparcia ich o dane i dowody, a także konieczność uwzględniania lokalnych i ponadlokalnych czynników rozwojowych gmin oraz wymóg graficznego przedstawiania uwarunkowań.

## Rozdział 2.

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

**Art. 77.** Sporządzając i uchwalając plan miejscowy, gmina związana jest ustaleniami studium, z zastrzeżeniem art. 151.

**Art. 78.** § 1. Do obszarów, na których lokalizacja inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego należą obszary:

- 1) wymagające dostosowania struktury gruntowej;
- 2) przestrzeni publicznych;
- 3) koncentracji funkcji nierolniczych w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich;
- 4) udokumentowanych złóż strategicznych;
- 5) szczególnego zagrożenia powodzią położone na obszarach urbanizacji;
- 6) wymagające przekształcenia urbanistycznego;
- 7) nowej urbanizacji;
- 8) strefy funkcjonalnej lotniskowej;
- 9) strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 10) Pomników Zagłady wraz ze strefami ochronnymi;
- 11) objęte ochroną krajobrazową w parkach narodowych i rezerwach przyrody;
- 12) inne wskazane w studium ze względu na przewidywane istotne trudności w ich prawidłowym zagospodarowaniu bez planu miejscowego.

§ 2. Obszary, o których mowa w § 1, wskazuje się w studium.

**Art. 79.** § 1. Następujące inwestycje, nie będące inwestycjami celu publicznego, mogą być zlokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego:

- 1) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, inne niż mikroinstalacje i małe instalacje, a w przypadku elektrowni wiatrowych - inne niż mikroinstalacje;
- 2) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy;
- 4) zakłady stwarzające ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) inne niż określone w pkt 1-4 inwestycje mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 2. Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego regulują przepisy księgi III działu VI.

**Art. 80.** § 1. Obszar objęty planem miejscowym wyznacza się w sposób pozwalający na kompleksową regulację zagadnień funkcjonalno-przestrzennych, obejmując planem

miejscowym całość strefy funkcjonalnej albo całość obszaru wymagającego przekształcenia urbanistycznego, przy czym:

- 1) planem miejscowym obejmuje się obszar, na którym w związku z realizacją inwestycji w nim przewidzianej nastąpią ograniczenia w jego zagospodarowaniu lub użytkowaniu, w szczególności wynikające z oddziaływania inwestycji na środowisko, w tym przekroczenia norm środowiskowych;
- 2) plan miejscowy przewidujący lokalizację inwestycji wymagających dokonania zmian w zagospodarowaniu innych terenów, w szczególności dostosowania systemu transportowego i infrastruktury technicznej, sporządza się dla obszaru obejmującego te tereny.

§ 2. W przypadku określonym w § 1 planem miejscowym obejmuje się całe sołectwo lub sołectwa znajdujące się w obszarze objętym planem zgodnie z tym przepisem.

§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się do planu miejscowego uchwalanego w celu realizacji inwestycji celu publicznego oraz planu, o którym mowa w art. 122.

**Art. 81.** Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów;
- 2) zagospodarowania terenów inwestycji:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy,
  - b) wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy,
  - d) linie zabudowy
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w tym w podziale na jej rodzaje,
  - f) minimalna i maksymalna wysokość obiektów budowlanych,
  - g) miejsc postojowych,
  - h) kolorystyki obiektów budowlanych;
  - i) geometrii dachów,
  - j) powierzchni i szerokości terenu inwestycji,
  - k) na terenach położonych w strefie funkcjonalnej mieszkaniowej wielorodzinnej – procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni urządzonej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;
- 3) usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych;
- 4) w przypadku dostosowania struktury gruntowej – obszar objęty tym dostosowaniem oraz ustalenia, o którym mowa w art. 100;

- 5) dopuszczalności oraz warunków podziału nieruchomości;
- 6) obszaru ulepszenia nieruchomości, o którym mowa w art. 256;
- 7) obsługi komunikacyjnej terenów inwestycji;
- 8) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 9) ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu;
- 10) lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z określeniem ograniczeń dla innych terenów, w tym stref bezpieczeństwa;
- 11) obsługi terenów inwestycji przez infrastrukturę techniczną, w tym warunki, ograniczenia i zakazy dotyczące korzystania z indywidualnych źródeł lub odbiorników zastępujących infrastrukturę techniczną;
- 12) obszarów wymagających remediacji;
- 13) kształtowania i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenie i sytuowanie zieleni;
- 14) zagospodarowania form ochrony przyrody wyznaczanych przez gminę;
- 15) zagospodarowania obszarów, terenów i obiektów, o których mowa w art. 65;
- 16) zagospodarowania innych obszarów podlegających ochronie, w szczególności korytarzy ekologicznych;
- 17) o którym mowa w art. 113 § 1.

**Art. 82.** § 1. Ustalenia planu miejscowego mogą wskazywać odmienne przeznaczenie i sposób zagospodarowania przestrzeni położonej pod i nad poziomem gruntu lub na różnych poziomach względem poziomu gruntu. W takim przypadku w planie miejscowym jednoznacznie określa się wysokość lub głębokość danego przeznaczenia.

§ 2. Plan miejscowy może przewidywać zakaz realizacji wszystkich albo wybranych rodzajów inwestycji, w tym zakaz budowy obiektów budowlanych.

**Art. 83.** Plan miejscowy może zawierać ustalenia w zakresie:

- 1) zagospodarowania terenu inwestycji:
  - a) dopuszczalna liczba budynków,
  - b) liczba kondygnacji,
  - c) gabaryty obiektów budowlanych;
- 2) kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;

- 3) charakterystycznych cech elewacji budynków, w tym materiałów budowlanych dla elewacji i dachów oraz stopnia przeszklenia;
- 4) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz powiązań komunikacyjnych terenu inwestycji z otoczeniem;
- 5) usytuowania obiektów budowlanych na terenie inwestycji:
  - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do granic działek sąsiednich lub innych elementów zagospodarowania,
  - b) sposób usytuowania innych niż budynki obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, granic działek sąsiednich oraz innych elementów zagospodarowania,
  - c) sposób usytuowania elewacji z otworami okiennymi i drzwiowymi lub bez nich;
- 6) zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej;
- 7) maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę.

**Art. 84.** § 1. Plan miejscowy dla obszaru nowej urbanizacji wyznacza dla każdego terenu inwestycji bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 2. Dla terenów inwestycji wieloobektowych przeznaczonych na pobyt ludzi plan miejscowy może zawierać ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej za pomocą ciągów pieszych, pieszo-jezdnych lub dróg rowerowych, w szczególności lokalizację tych ciągów lub dróg.

**Art. 85.** § 1. Plan miejscowy dzieli obszar nim objęty na tereny inwestycji. Teren inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej składa się z jednej działki gruntu lub jednej nieruchomości gruntowej.

§ 2. Plan miejscowy, również w odniesieniu do obszaru objętego dostosowaniem struktury gruntowej, może zezwalać na dokonanie dalszego podziału nieruchomości, w wyniku którego powstaną nowe tereny inwestycji, określając warunki tego podziału, w szczególności minimalną powierzchnię wydzielanych działek gruntu i odpowiadających im nieruchomości, szerokość ich frontu oraz sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Podziału, o którym mowa w zdaniu pierwszym, dokonuje się w zgodzie inwestycyjnej.

§ 3. Podział, o którym mowa w § 2, nie jest dopuszczalny wobec terenów inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej.



§ 4. Na obszarach strefy funkcjonalnej rolnej plan miejscowy może wyznaczać tereny inwestycji przeznaczonych pod zabudowę siedliskową na fragmencie działki gruntu.

§ 5. Jeżeli wyznaczenie terenów inwestycji w sposób określony w § 1 i 4 lub określenie warunków podziału nieruchomości w sposób określony w § 2 i 3 jest niemożliwe, w planie miejscowym przeprowadza się dostosowanie struktury gruntowej.

**Art. 86.** Jeżeli plan miejscowy nie zawiera w tym zakresie zakazów lub ograniczeń, na terenach o przeznaczeniu umożliwiającym zabudowę dopuszcza się realizację inwestycji w zakresie indywidualnych źródeł lub odbiorników zastępujących sieci elektroenergetyczne lub ciepłe, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

**Art. 87.** § 1. W przepisach przejściowych plan miejscowy zawiera rozstrzygnięcia co najmniej w zakresie udzielonych zgód inwestycyjnych; plan może przewidywać wygaśnięcie zgód inwestycyjnych w zakresie niezgodnym z ustaleniami tego planu, jeżeli do dnia jego wejścia w życie nie rozpoczęto realizacji inwestycji.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego.

**Art. 88.** Plan miejscowy może przewidywać zasady i warunki realizacji inwestycji w zakresie tymczasowych, w tym sezonowych, obiektów budowlanych oraz innego tymczasowego zagospodarowania terenu.

**Art. 89.** § 1. Do planu miejscowego sporządza się uzasadnienie wykazujące w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 10-16 i zgodność z tymi wymogami;
- 2) sposób i zakres realizacji standardów urbanistycznych;
- 3) sposób realizacji wniosków zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

§ 2. Uzasadnienie planu miejscowego zawiera ponadto:

- 1) ocenę skutków regulacji, zawierającą analizę finansowych i społecznych skutków uchwalenia i realizacji planu miejscowego;
- 2) wizualizację, prezentującą w formie graficznej ustalenia planu w sposób zrozumiały dla osób nie posiadających wiedzy specjalistycznej.

**Art. 90.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy sposób sporządzania planu miejscowego, w tym:

- 1) zasady techniki legislacyjnej stosowane przy sporządzaniu projektu planu,

- 2) rodzaje i opis przeznaczeń terenu, jakie mogą być ustalone w planie miejscowym, w zależności od rodzaju strefy funkcjonalnej określonej w studium,
- 3) wymogi dotyczące sposobu zapisywania ustaleń planu w części tekstowej i graficznej oraz wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa,
- 4) formy i zakresu wizualizacji,
- 5) zakres i formę oceny skutków regulacji,
- 6) wymogi dotyczące materiałów planistycznych,
- 7) wymogi dotyczące sposobu dokumentowania prac planistycznych

– mając na uwadze ujednolicenie sposobu redagowania planu miejscowego przy jednoczesnym dopuszczeniu zamieszczania przeznaczeń odpowiadających charakterowi strefy funkcjonalnej a nie mających charakteru typowego, a także uwzględniając wymogi dotyczące materiałów planistycznych, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, a także zapewnienie czytelnej i pełnej informacji o celach regulacji, problemach, jakie są rozwiązywane w akcie planistycznym i ich oddziaływaniu na lokalną społeczność, inwestorów oraz finanse gminy.

#### Oddział 1.

### **Dostosowanie struktury gruntowej**

**Art. 91.** § 1. Plan miejscowy dokonuje dostosowania struktury gruntowej całości lub części obszaru nim objętego, w zakresie umożliwiającym realizację ustaleń tego planu.

§ 2. Dopuszcza się odstępianie od przeprowadzania dostosowania struktury gruntowej w przypadkach, gdy plan miejscowy przyjmowany jest dla obszaru o strukturze gruntowej adekwatnej dla realizacji jego ustaleń.

§ 3. Dostosowanie struktury gruntowej przeprowadza się w każdym przypadku, gdy co najmniej 30% obszaru objętego planem stanowią użytki rolne, przeznaczone w planach pod zabudowę inną niż siedliskowa – w zakresie tych użytków.

**Art. 92.** Dostosowanie struktury gruntowej polega na scaleniu i podziale lub podziale działek gruntu stanowiących nieruchomości lub części nieruchomości, w wyniku którego powstają nowe działki gruntu i odpowiadające im nieruchomości lub ich części.

**Art. 93.** Procedura dostosowania struktury gruntowej zapewnia:

- 1) wyznaczenie terenów inwestycji o parametrach umożliwiających zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem i wskaźnikami zagospodarowania terenu;

- 2) możliwość realizacji dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

**Art. 94.** § 1. Dostosowaniem struktury gruntowej obejmuje się niezabudowane nieruchomości lub ich części, a zabudowane nieruchomości lub ich części - za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego, wyrażoną przed przystąpieniem do sporządzania albo zmiany planu miejscowego. Zgodę można cofnąć do dnia podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego. Zgodę oraz jej cofnięcie wyraża się w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym.

§ 2. Jeżeli objęcie dostosowaniem struktury gruntowej zabudowanej nieruchomości lub jej części jest niezbędne do prawidłowego ukształtowania obszaru w celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego, nie sprzeciwia się temu interes publiczny, a właściciel tej nieruchomości albo jej użytkownik wieczysty nie wyraża na to zgody, wójt może wystąpić do sądu powszechnego z wnioskiem o wyrażenie zgody na objęcie dostosowaniem struktury gruntowej tej nieruchomości.

§ 3. Orzeczenie sądu, o którym mowa w § 2, zastępuje zgodę właściciela nieruchomości oraz użytkownika wieczystego na objęcie jej dostosowaniem struktury gruntowej.

**Art. 95.** § 1. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości objętych dostosowaniem struktury gruntowej oraz osoby posiadające ograniczone prawa rzeczowe na tych nieruchomościach są uczestnikami postępowania w przedmiocie uchwalenia albo zmiany planu miejscowego w zakresie dostosowania struktury gruntowej, zwanymi dalej „uczestnikami”.

§ 2. Ustalenie kręgu uczestników postępowania oraz ich adresów dokonuje się według ksiąg wieczystych, a w razie ich braku - ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w księdze wieczystej albo ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie adresu dla doręczeń, dokonuje się ich w drodze obwieszczenia.

§ 4. Do doręczeń w zakresie nieuregulowanym w § 2 i 3, stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 96.** § 1. Ustanowione na nieruchomościach ograniczone prawa rzeczowe podlegają przeniesieniu na nowo wydzielone nieruchomości.

§ 2. Służebności gruntowe ustanowione na nieruchomościach podlegają zniesieniu z mocy prawa, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości.

**Art. 97. § 1.** Powierzchnię każdej nieruchomości objętej dostosowaniem struktury gruntowej pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych dostosowaniem struktury gruntowej oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.

§ 2. W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej zgodnie z przepisem § 1. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się rozliczeń pieniężnych.

§ 3. Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi gminne albo pod poszerzenie istniejących dróg gminnych, przechodzą z mocy prawa na własność gminy, a ustanowione na tych działkach prawo użytkowania wieczystego wygasa z dniem wejścia w życie planu miejscowego.

**Art. 98.** W przypadku, gdy w wyniku dostosowania struktury gruntowej wydzielone mają zostać drogi powiatowe, wojewódzkie lub krajowe, wójt przed skierowaniem projektu planu miejscowego do rady gminy zawiera z odpowiednią jednostką samorządu terytorialnego lub zarządcą dróg krajowych porozumienie określające warunki przekazania wydzielonych w ten sposób dróg oraz warunki wypłaty odszkodowania, o którym mowa w art. 99. Do takich dróg przepis art. 97 § 3 stosuje się odpowiednio.

**Art. 99. § 1.** Odszkodowanie przysługuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości od gminy za:

- 1) znajdujące się na nieruchomości przed dostosowaniem struktury gruntowej:
  - a) obiekty budowlane;
  - b) urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczystości nie mogli odłączyć od gruntu;
  - c) drzewa i krzewy;

2) części nieruchomości wydzielone pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących.

§ 2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w § 1 pkt 2, ustala się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości przed dostosowaniem struktury gruntowej a wartością rynkową nieruchomości utworzonej w wyniku dostosowania struktury gruntowej. W przypadku, gdy wynik obliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jest ujemny, odszkodowania nie ustala się.

§ 3. W przypadku niemożności uzgodnienia wysokości i terminu wypłaty odszkodowania w drodze negocjacji, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, w drodze decyzji administracyjnej wydawanej przez starostę. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym jest samorządowe kolegium odwoławcze.

**Art. 100.** § 1. Plan miejscowy dokonujący dostosowania struktury gruntowej zawiera:

- 1) opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych dostosowaniem;
- 2) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości lub podziału nieruchomości;
- 3) ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania;

§ 2. Załącznikiem do planu miejscowego, o którym mowa w § 1, jest:

- 1) rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po dostosowaniu, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością lub pozostające w użytkowaniu wieczystym przed scaleniem i podziałem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków złożonych przez uczestników postępowania.

**Art. 101.** § 1. Plan miejscowy dokonujący dostosowania struktury gruntowej stanowi podstawę do:

- 1) zamknięcia istniejących ksiąg wieczystych;
- 2) założenia nowych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw do nieruchomości powstałych w wyniku dostosowania;
- 3) ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków;
- 4) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic działek gruntu powstałych w wyniku dostosowania;
- 5) faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie.

§ 2. Wnioski o dokonanie czynności, o których mowa w § 1 pkt 1-3, składa wójt.

§ 3. Ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach objętych dostosowaniem przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem art. 96 § 2.

§ 4. Uczestników postępowania powiadamia się o uchwaleniu planu miejscowego.

**Art. 102.** Wójt doręcza uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dokonującego dostosowania struktury gruntowej uczestnikom postępowania oraz składa wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych albo zbiorach dokumentów przystąpienia do dostosowania struktury gruntowej.

**Art. 103.** § 1. Wójt, niezwłocznie po sporządzeniu, doręcza projekt planu miejscowego uczestnikom postępowania, którzy w terminie 30 dni mają prawo do składania wniosków do projektu w zakresie dostosowania struktury gruntowej. We wnioskach uczestnicy postępowania mogą wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem.

§ 2. Wójt organizuje rozprawę administracyjną, której przedmiotem jest rozpatrzenie wniosków uczestników. Po rozprawie wójt modyfikuje projekt planu miejscowego i doręcza go uczestnikom wraz z informacją o sposobie załatwienia wniosków, w tym przyczynach ich nieuwzględnienia.

§ 3. Zaskarżenie sposobu załatwienia wniosków następuje w ramach zaskarżenia planu miejscowego.

§ 4. Postępowanie, o którym mowa w § 1 i 2 przeprowadza się przed przystąpieniem do etapu procedury, o którym mowa w art. 137 § 1 pkt 4.

**Art. 104.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb dostosowania struktury gruntowej, uwzględniając potrzebę zapewnienia czynnego udziału uczestników oraz dokonania dostosowania struktury gruntowej w sposób umożliwiający wykonanie planu miejscowego.

## Oddział 2.

### **Plan miejscowy na wniosek inwestora**

**Art. 105.** § 1. Wójt może zawrzeć z inwestorem umowę urbanistyczną, na mocy której inwestor zobowiązuje się, w przypadku uchwalenia planu miejscowego umożliwiającego

realizację inwestycji głównej, do finansowania lub realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji powiązanych.

§ 2. Zawarcie umowy urbanistycznej nie powoduje powstania roszczenia inwestora o uchwalenie planu miejscowego.

**Art. 106.** § 1. Inwestycjami powiązаныmi mogą być budowa lub przebudowa:

- 1) systemu transportowego;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) infrastruktury społecznej;
- 4) budynków lub lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Szczegółowy zakres i specyfikację techniczną inwestycji powiązanych, warunki i terminy nieodpłatnego przekazania ich na rzecz gminy lub zakres i poziom finansowania ich realizacji, określa umowa urbanistyczna.

§ 3. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywanych robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych, w tym warunkując ukończenie etapu od możliwości przystąpienia do użytkowania inwestycji głównej lub jej części.

§ 4. Umowa urbanistyczna jest zawierana, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

**Art. 107.** Przystąpienie do użytkowania obiektów budowlanych realizowanych w ramach inwestycji głównej może nastąpić po realizacji i przekazaniu na rzecz gminy inwestycji powiązanych. Czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym mogą następować etapowo.

**Art. 108.** § 1. Inwestor, posiadający prawo do dysponowania terenem na cele inwestycyjne albo za zgodą podmiotu posiadającego to prawo, występuje do wójta z wnioskiem o zawarcie umowy urbanistycznej.

§ 2. Wniosek zawiera w szczególności:

- 1) określenie granic terenu inwestycji, na którym planowana jest inwestycja główna;
- 2) opis inwestycji głównej i inwestycji powiązanych, w tym charakterystykę oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 3) warunki i terminy nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji powiązanych lub zakres i poziom finansowania ich realizacji;

- 4) wizualizację inwestycji głównej, sporządzoną w formie umożliwiającej publiczną prezentację;
- 5) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne przez inwestora albo osobę wyrażającą zgodę, o której mowa w § 1, wraz z tą zgodą.

**Art. 109.** § 1. Wójt, po uzyskaniu opinii komisji urbanistycznej, podaje do publicznej wiadomości wniosek wraz z tą opinią oraz wskazuje proponowany obszar do objęcia planem miejscowym.

§ 2. Wójt umożliwia składanie uwag do wniosku oraz organizuje w okresie przeznaczonym na składanie uwag dyskusję publiczną z udziałem inwestora.

§ 3. Wniosek może być zmieniany przez inwestora w związku z treścią uwag bądź przebiegiem dyskusji publicznej.

§ 4. Wójt sporządza raport z dyskusji publicznej oraz zgłaszanych wniosków.

**Art. 110.** § 1. Wójt przedstawia radzie gminy wniosek inwestora wraz z raportem, opinią komisji urbanistycznej oraz opinią odnośnie zasadności uchwalenia planu miejscowego, zawierającą w szczególności ocenę skutków regulacji tego planu, a także elementami, o których mowa w art. 134.

§ 2. Rada gminy na podstawie wniosku, o którym mowa w § 1, może przystąpić do sporządzania planu miejscowego, wyrażając zgodę na zawarcie umowy urbanistycznej oraz upoważniając wójta do jej zawarcia.

§ 3. Jeżeli w toku sporządzania planu miejscowego, w wyniku uzgodnień lub opiniowania, niemożliwa staje się realizacja inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora, wójt przeprowadza z investorem negocjacje. W wyniku negocjacji inwestor może wyrazić zgodę na dokonanie zmian w umowie urbanistycznej, w zakresie wynikającym z uzgodnień albo odmówić dokonania zmian.

§ 4. W przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w § 3, strony zawierają umowę urbanistyczną w zmienionym brzmieniu. W przypadku odmowy inwestora, umowa wygasa.

**Art. 111.** Rada gminy określa, w drodze uchwały, szczegółowy zakres wniosku inwestora.



### Oddział 3.

#### **Plan miejscowy ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko**

**Art. 112.** § 1. W przypadku, gdy w planie miejscowym przewidywana jest lokalizacja przedsięwzięcia podlegającego ocenie oddziaływania na środowisko, może być on procedowany wraz ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko, zwaną dalej „oceną zintegrowaną”.

§ 2. W przypadku, gdy istnieją wątpliwości odnośnie kwalifikacji planowanej do lokalizacji w planie miejscowym inwestycji jako podlegającej ocenie oddziaływania na środowisko, przepisy art. 63-65 ustawy ocenowej stosuje się odpowiednio.

§ 3. Ocena zintegrowana obejmuje strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko dla całego obszaru objętego planem oraz ocenę oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia, o którym mowa w § 1.

**Art. 113.** § 1. Plan miejscowy dla przedsięwzięcia podlegającego ocenie zintegrowanej zawiera ustalenia, o których mowa w art. 82 ustawy ocenowej, w odniesieniu do przedsięwzięcia podlegającego ocenie. Ustalenia te wiążą inwestora oraz organ na etapie udzielania zgody inwestycyjnej.

§ 2. Uzasadnienie planu miejscowego, o którym mowa w § 1, zawiera ustalenia, o których mowa w art. 85 ust. 2 ustawy ocenowej.

§ 3. Złożenie wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla przedsięwzięcia, o którym mowa w § 1, dopuszczalne jest w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, ustalenia planu miejscowego, o których mowa w § 1 tracą moc, chyba że inwestor uzyska postanowienie, o którym mowa w art. 72 ust. 4 ustawy ocenowej.

§ 4. Utratę mocy ustaleń planu miejscowego, o których mowa w § 1, w przypadku określonym w § 3, potwierdza wojewoda w drodze zarządzenia publikowanego w dzienniku urzędowym województwa.

**Art. 114.** § 1. Wszczęcie procedury uchwalenia albo zmiany planu miejscowego wraz z oceną zintegrowaną następuje na wniosek inwestora, który przedkłada raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zawierający ponadto informacje pozwalające na sporządzenie projektu planu miejscowego. Prognozy oddziaływania na środowisko nie sporządza się.

§ 2. Wójt uzupełnia raport o informacje, o których mowa w art. 51 ust. 2 ustawy ocenowej, w odniesieniu do całego obszaru objętego planem miejscowym, opracowując zintegrowany raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

**Art. 115.** § 1. W procedurze oceny zintegrowanej projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie ze zintegrowanym raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w postaci wariantowej.

§ 2. Projekt planu miejscowego wraz ze zintegrowanym raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przed ogłoszeniem o terminie wnoszenia uwag, o którym mowa w art. 137 § 1 pkt 4, regionalny dyrektor ochrony środowiska, po uzyskaniu opinii państwowego powiatowego inspektora sanitarnego, uzgadnia w zakresie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia, wskazując w postanowieniu wariant realizacji przedsięwzięcia oraz warunki, o których mowa w art. 82 ustawy ocenowej. Uzgodnienie następuje po przeprowadzeniu postępowania z udziałem społeczeństwa.

§ 3. Na postanowienie, o którym mowa w § 2, stronom służy zażalenie. Do określenia katalogu stron postępowania stosuje się przepisy ustawy ocenowej dotyczące stron postępowania w przedmiocie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

**Art. 116.** Zintegrowany raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko stanowi załącznik do uzasadnienia planu miejscowego.

**Art. 117.** § 1. Projekt planu miejscowego podlegający zintegrowanej ocenie oddziaływania na środowisko nie podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

§ 2. W zakresie nieuregulowanym do zintegrowanej oceny oddziaływania na środowisko stosuje się odpowiednio przepisy ustawy ocenowej dotyczące oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia.

#### Oddział 4.

### **Uproszczony plan miejscowy**

**Art. 118.** § 1. Uproszczony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „uproszczonym planem miejscowym” może być uchwalony dla obszarów zurbanizowanych, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, niewymagających realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 2. Uproszczonego planu miejscowego nie sporządza się dla obszarów, na których:

- 1) występują formy ochrony przyrody lub zabytków;

- 2) występuje potrzeba zawarcia w planie ustaleń, o których mowa w art. 81 pkt 8 lub 9;
- 3) realizacja inwestycji wymaga uchwalenia planu miejscowego;
- 4) nie można zapewnić każdemu terenowi inwestycji bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 5) uchwalenie i realizacja tego planu zagraża osiągnięciu albo utrzymaniu ładu przestrzennego.

§ 3. Uproszczonego planu miejscowego nie sporządza się ponadto dla obszarów, o których mowa w art. 78 § 1.

**Art. 119.** Uproszczonego planu miejscowego zawiera ustalenia, o których mowa w art. 81 pkt 1-3 oraz może zawierać pozostałe ustalenia planu miejscowego.

## Oddział 5.

### **Plan miejscowy lokalizujący inwestycję Narodowego Operatora Mieszkaniowego**

**Art. 120.** Narodowy Operator Mieszkaniowy, zwany dalej „Operatorem”, współpracuje z gminą na etapie lokalizacji i realizacji inwestycji w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, na zasadach określonych w niniejszym oddziale.

**Art. 121.** Do lokalizacji i realizacji inwestycji realizowanych przez Operatora stosuje się odpowiednio przepisy art. 557-559.

**Art. 122.** § 1. Operator uzgadnia z wójtem gminy wstępną lokalizację inwestycji. Po uzgodnieniu strony mogą zawrzeć porozumienie w przedmiocie powierzenia Operatorowi sporządzenia oraz procedowania projektu planu miejscowego pozwalającego na realizację inwestycji w uzgodnionej lokalizacji - na koszt Operatora.

§ 2. W przypadku określonym w § 1 lokalizacja inwestycji może nastąpić w uproszczonym planie miejscowym.

**Art. 123.** § 1. Operator sporządza koncepcję urbanistyczną inwestycji oraz przedstawia ją ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, celem zatwierdzenia.

§ 2. Koncepcja urbanistyczna określa charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu oraz bryły budynków, a także uzasadnia spełnienie przez inwestycję warunków, o których mowa w art. 557.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po stwierdzeniu zgodności koncepcji urbanistycznej z

wymogami określonymi w art. 557, w tym przepisach wykonawczych wydawanych na podstawie art. 557 § 2, zatwierdza koncepcję urbanistyczną.

**Art. 124.** Wraz z podaniem do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podaje się do publicznej wiadomości zatwierdzoną koncepcję urbanistyczną.

## Oddział 6.

### **Uchylenie planu miejscowego**

**Art. 125. § 1.** Uchylenie planu miejscowego w całości albo w części dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy:

- 1) mimo upływu 5 lat od dnia wejścia w życie nie wszczęto postępowania w przedmiocie zgody inwestycyjnej dla inwestycji przewidzianych w tym planie lub;
- 2) plan miejscowy uchwalony został dla obszaru nowej urbanizacji, którego wyznaczenie zostało następnie uchylone w studium wskutek zmian w programie rozwoju przestrzennego gminy albo rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

§ 2. Uchwała w przedmiocie uchylenia planu miejscowego zawiera uzasadnienie, wskazujące na spełnienie przesłanek określonych w § 1 oraz skutki finansowe.

**Art. 126. § 1.** W procedurze uchylenia planu miejscowego wójt kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzania uchwały w przedmiocie uchylenia planu miejscowego;
- 2) występuje o zaopiniowanie projektu przez komisję urbanistyczną oraz ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 3) modyfikuje projekt uchwały i przedstawia go radzie gminy.

§ 2. Przepisy o nadzorze nad działalnością planistyczną gminy w zakresie dotyczącym planu miejscowego stosuje się odpowiednio do uchwały w przedmiocie uchylenia planu miejscowego.

## Rozdział 3.

### **Miejscowe przepisy urbanistyczne**

**Art. 127. § 1.** Miejscowe przepisy urbanistyczne zawierają ustalenia w zakresie:

- 1) tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) ogrodzeń.

§ 2. W miejscowych przepisach urbanistycznych można ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów.

§ 3. W odniesieniu do szyldów w miejscowych przepisach urbanistycznych zawiera się ustalenia w zakresie ich sytuowania, gabarytów oraz liczby szyldów, które mogą być umieszczone na nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność.

§ 4. Miejscowe przepisy urbanistyczne nie mają zastosowania do ogrodzeń dróg krajowych, linii kolejowych, lotnisk, ujęć wód oraz obiektów obronności i bezpieczeństwa państwa.

**Art. 128.** § 1. Miejscowych przepisów urbanistycznych nie stosuje się do upowszechniania informacji wyłącznie:

- 1) trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia;
- 2) o charakterze religijnym, związanym z działalnością kościołów lub innych związków wyznaniowych, jeżeli tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe sytuowane są w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej oraz cmentarzy.

§ 2. Rada gminy może rozszerzyć stosowanie miejscowych przepisów urbanistycznych do pojazdów, w tym przyczep i naczep oraz lawet, na których została umieszczona reklama, które są zaparkowane na danym obszarze gminy co najmniej przez 7 dni w taki sposób, iż reklama jest widoczna z miejsca dostępnego publicznie.

**Art. 129.** Miejscowe przepisy urbanistyczne uchwała się dla całego obszaru gminy, wskazując w formie graficznej obszary obowiązywania odmiennych ustaleń.

**Art. 130.** § 1. Miejscowe przepisy urbanistyczne określają warunki i termin dostosowania istniejących w dniu ich wejścia w życie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do zakazów, zasad i warunków w niej określonych, nie krótszy niż 12 miesięcy i nie dłuższy niż 5 lat od dnia wejścia w życie uchwały.

§ 2. Miejscowe przepisy urbanistyczne mogą:

- 1) określać warunki i termin dostosowania, nie krótszy niż 12 miesięcy i nie dłuższy niż 5 lat od dnia wejścia w życie uchwały, istniejących w dniu ich wejścia w życie obiektów budowlanych w zakresie innym niż określony w § 1;
- 2) wskazywać rodzaje obiektów małej architektury, które nie wymagają dostosowania do zakazów, zasad lub warunków w nich określonych;

- 3) wskazywać obszary oraz rodzaje ogrodzeń dla których następuje zwolnienie z obowiązku dostosowania ogrodzeń istniejących w dniu jej wejścia w życie do zakazów, zasad lub warunków w nich określonych.

§ 3. Warunki i termin dostosowania, o których mowa w § 1 i 2, mogą być zróżnicowane, w szczególności z uwagi na:

- 1) obszar;
- 2) zgodność inwestycji z pozwoleniem na budowę wydanym nie wcześniej niż w czasie 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowych przepisów urbanistycznych;
- 3) zgodność inwestycji ze zgłoszeniem wniesionym nie wcześniej niż w czasie 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowych przepisów urbanistycznych, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu.

**Art. 131.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy sposób sporządzania miejscowych przepisów urbanistycznych, w tym:

- 1) zasady techniki legislacyjnej stosowane przy sporządzaniu projektu przepisów,
- 2) wymogi dotyczące sposobu zapisywania ustaleń przepisów w części tekstowej i graficznej oraz wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa,
- 3) wymogi dotyczące materiałów planistycznych,
- 4) wymogi dotyczące sposobu dokumentowania prac planistycznych

– mając na uwadze ujednoczenie sposobu redagowania miejscowych przepisów urbanistycznych, a także uwzględniając wymogi dotyczące materiałów planistycznych, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

## Rozdział 4.

### **Postępowanie w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego**

#### Oddział 1.

#### **Postępowanie zwyczajne**

**Art. 132.** § 1. Projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego innego niż miejscowe przepisy urbanistyczne wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w dziale IV ustawy ocenowej.

§ 2. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dopuszczalne jest w przypadku projektu zmiany aktu stanowiącego niewielką modyfikację oraz projektu aktu spełniającego łącznie następujące warunki:

- 1) przyjmowanego dla obszaru mniejszego niż 0,5 hektara;
- 2) nie przewidującego lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dotyczącego w całości obszaru zurbanizowanego.

§ 3. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko następuje zgodnie z art. 48 i 49 ustawy ocenowej.

§ 4. W zakresie nieuregulowanym w Kodeksie, do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stosuje się przepisy ustawy ocenowej.

**Art. 133.** § 1. Rada gminy, z urzędu albo na wniosek wójta, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lokalnego aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Załącznik do uchwały, o której mowa w § 1 zawiera mapę wskazującą granice obszaru nią objętego, zaś uzasadnienie do tej uchwały zawiera informacje, o których mowa w art. 134 pkt 2 i 3.

§ 3. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla obszaru wymagającego dostosowania struktury gruntowej określa się granice tego obszaru.

**Art. 134.** Wniosek wójta o przystąpieniu do sporządzania lokalnego aktu planowania przestrzennego zawiera:

- 1) mapę wskazującą granice obszaru objętego wnioskiem;
- 2) opis celu, zakresu merytorycznego i planowanych ustaleń aktu;
- 3) w przypadku planu miejscowego:
  - a) wstępną ocenę skutków regulacji oraz zgodności przewidywanych ustaleń planu ze studium;
  - b) informację o zgodności przystąpienia z planem wykonania studium.

**Art. 135.** § 1. Przez okres 2 lat od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do uchwalenia albo zmiany planu miejscowego, na obszarze objętym tą uchwałą:

- 1) nie udziela się zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6; postępowania w przedmiocie udzielenia zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6 ulegają zawieszeniu;
- 2) gminie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości

– chyba że rada gminy w uchwale o przystąpieniu postanowi inaczej.

§ 2. Rada gminy może, przed upływem terminu o którym mowa w § 1, przedłużyć jednokrotnie okres obowiązywania ograniczeń, o których mowa w § 1, do 2 lat.

§ 3. Ograniczeń, o których mowa w § 1 i 2, nie stosuje się do nabywania praw do nieruchomości oraz uzyskiwania zgód inwestycyjnych w związku z realizacją inwestycji celu publicznego.

§ 4. Ograniczenia, o których mowa w § 1 i 2, wygasają z mocy prawa z dniem wejścia w życie planu miejscowego.

**Art. 136.** Do wykonania uchwały w przedmiocie przystąpienia do sporządzania albo zmiany lokalnego aktu planowania przestrzennego przystępuje się po upływie terminu na stwierdzenie jej nieważności przez wojewodę.

**Art. 137. § 1.** Wójt po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania lokalnego aktu planowania przestrzennego kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia aktu oraz ogłasza o przyjmowaniu wniosków do projektu aktu, wyznaczając termin ich składania;
- 2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu oraz przyjmowaniu wniosków podmioty właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu aktu oraz uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, jeżeli jest sporządzana;
- 3) sporządza i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami oraz przedstawia projekt do zaopiniowania komisji urbanistycznej, a w przypadku studium – ponadto uzyskuje zgodę na zmianę przeznaczenia użytków rolnych lub gruntów leśnych odpowiednio na cele nierolnicze lub nieleśne;
- 4) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami i opinią komisji urbanistycznej, po rozpatrzeniu tej opinii, oraz ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu aktu wraz z załącznikami i organizuje dyskusję publiczną;
- 5) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami po rozpatrzeniu uwag, w tym wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag oraz występuje o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu aktu wraz z załącznikami;



- 6) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami oraz uzgodnieniami i opiniami, po rozpatrzeniu tych opinii i uwzględnieniu uzgodnień - w zakresie wynikającym z tych opinii i uzgodnień;
- 7) ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu aktu wraz z załącznikami oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 8) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami po rozpatrzeniu uwag, w tym wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag.

§ 2. Jeżeli na etapie, o którym mowa w § 1 pkt 8, projekt aktu podlegał modyfikacji w zakresie objętym uzgodnieniami lub opiniowaniem, procedurę opisaną w § 1 pkt 5-8 ponawia się w zakresie objętym modyfikacjami. W przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie rozpatruje się uwag dotyczących ustaleń projektu, które nie uległy modyfikacji, o której mowa w § 1 pkt 8.

**Art. 138.** Opinia komisji urbanistycznej jest wiążąca w zakresie:

- 1) określenia w studium obszarów, na których dopuszcza się uchwalenie uproszczonego planu miejscowego;
- 2) wskazania ustaleń fakultatywnych, a w przypadku uproszczonego planu miejscowego – również ustaleń obowiązkowych, o których mowa odpowiednio w art. 82, 83, 87 i 88 oraz art. 81 niezbędnych do zawarcia w planie miejscowym.

**Art. 139.** § 1. Uzgodnienie projektu lokalnego aktu planowania przestrzennego wraz z załącznikami następuje z:

- 1) organem ustanawiającym obszar zastrzeżony - w zakresie zagospodarowania stref ochronnych tych obszarów;
- 2) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie zagospodarowania terenów lotniska, powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska oraz terenów bezpośrednio przyległych do terenów lokalizacji lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) Prezesem Państwowej Agencji Atomistyki - w zakresie lokalizacji obiektów jądrowych;
- 4) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w zakresie zagospodarowania obszarów, którym został nadany status uzdrowiska albo status ochrony uzdrowiskowej;
- 5) organem nadzoru górniczego - w zakresie zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) starostą - w zakresie zagospodarowania terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi;

- 7) organem administracji geologicznej - w zakresie zagospodarowania obszarów udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów;
- 8) organem administracji wodnej - w zakresie:
  - a) zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) zagospodarowania stref ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych;
  - c) zagospodarowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
  - d) w granicach administracyjnych miast - ograniczania ryzyka powodzi miejskiej;
- 9) dyrektorem parku narodowego - w zakresie zagospodarowania obszaru parku narodowego i jego otuliny;
- 10) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w zakresie pozostałych form ochrony przyrody oraz zagospodarowania obszarów ograniczonego użytkowania;
- 11) organem inspekcji ochrony środowiska - w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących;
- 12) organem ochrony zabytków - w zakresie zagospodarowania obiektów i obszarów objętych formą ochrony zabytków;
- 13) organem administracji morskiej - w zakresie zagospodarowania pasa nadbrzeżnego oraz morskich portów i przystani;
- 14) wojewodą - w zakresie zagospodarowania obszarów Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych;
- 15) organem państwowej inspekcji sanitarnej - w zakresie lokalizacji cmentarzy i ich stref ochronnych;
- 16) zarządcą obszaru kolejowego - w zakresie zagospodarowania tego obszaru oraz strefy bezpieczeństwa;
- 17) zarządcą drogi publicznej w zakresie zagospodarowania pasa drogowego oraz strefy bezpieczeństwa, a w przypadku planu miejscowego - również w zakresie możliwości zapewnienia terenom inwestycji dostępu do drogi publicznej poprzez zjazd;
- 18) wojewodą, marszałkiem województwa oraz organem wykonawczym związku metropolitalnego - w zakresie wiążących treści ponadlokalnych aktów planowania przestrzennego;

- 19) organem Państwowej Straży Pożarnej - w zakresie:
- a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących, wskazanych w programie zapobiegania awariom,
  - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub przeznaczenia terenu umożliwiającego taką lokalizację, lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii w odległości mniejszej lub równej niż bezpieczna odległość, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska,
  - c) potrzeb ochrony przeciwpożarowej;

§ 2. Zaopiniowanie projektu aktu wraz z załącznikami następuje przez:

- 1) wójta gminy sąsiedniej oraz wójtów gmin znajdujących się na obszarze funkcjonalnym;
- 2) organu wykonawczego związku metropolitalnego;
- 3) regionalnego dyrektora ochrony środowiska w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) dyrektora ogrodu zoologicznego lub botanicznego - w zakresie zagospodarowania terenów tych ogrodów;
- 5) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego - w zakresie nadzoru sanitarnego;
- 6) komisję uzdrowiskową w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 7) wojewódzkiego konserwatora zabytków - w zakresie zasad ochrony obiektów i obszarów zabytkowych w gminie;
- 8) władzami kościelnymi lub zarządem wspólnoty religijnej w zakresie lokalizacji i likwidacji cmentarzy parafialnych;
- 9) zarządcę Specjalnej Strefy Ekonomicznej - w zakresie zagospodarowania tej Strefy;
- 10) starostę działającego jako organ administracji inwestycyjnej;
- 11) radę sportu w gminie w zakresie zagospodarowania obiektów i obszarów sportu i rekreacji.

§ 3. Regionalny dyrektor ochrony środowiska oraz państwowy wojewódzki inspektor sanitarny opiniują ponadto prognozę oddziaływania na środowisko w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

§ 4. W przypadku, gdy projekt planu miejscowego zawiera ustalenia w zakresie stref bezpieczeństwa odmienne od określonych w art. 301-306, podlega on uzgodnieniu z podmiotami wymienionymi w tych przepisach w zakresie odmiennego uregulowania stref bezpieczeństwa. Uzgodnienie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie podlega zaskarżeniu w zakresie odmowy uzgodnienia szerokości stref bezpieczeństwa mniejszych niż określone w przepisach, o których mowa w zdaniu pierwszym. Przepisu art. 140 § 4 nie stosuje się.

§ 5. Wójt może zwrócić się o uzyskanie opinii podmiotów innych niż wymienione w § 2, w szczególności operatorów sieci infrastruktury technicznej oraz organizacji rolniczych.

**Art. 140.** § 1. Podmioty, o których mowa w art. 139 w zakresie swojej właściwości, opiniują i uzgadniają, na swój koszt, projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego wraz z załącznikami. Uzgodnienie następuje w drodze postanowienia, w którym organ albo podmiot dokonuje uzgodnienia albo odmawia dokonania uzgodnienia wskazując warunki, na których uzgodnienie może nastąpić wraz z ich podstawą prawną.

§ 2. Wójt ustala termin dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii, nie krótszy niż 14 dni od dnia udostępnienia projektu aktu wraz z załącznikami, a dla organów opiniujących w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - termin nie krótszy niż 30 dni.

§ 3. Organ albo podmiot uzgadniający albo opiniujący może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do wójta o zmianę terminu, wskazując termin nie dłuższy niż 30 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w § 2, na przedstawienie opinii albo dokonanie uzgodnienia.

§ 4. Nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w § 1, w terminie, o którym mowa w § 2 albo 3, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

§ 5. Wójt może ponadto uznać za uzgodniony projekt aktu w przypadku, w którym organy albo podmioty uzgadniające nie wskażą podstawy prawnej uzgodnienia lub odmawiając uzgodnienia nie określą warunków, wraz z ich podstawą prawną, na jakich uzgodnienie może nastąpić.

§ 6. Na postanowienie w sprawie uzgodnienia projektu aktu gminie służy zażalenie, wnoszone do organu wyższego stopnia nad organem dokonującym uzgodnienia, za pośrednictwem organu uzgadniającego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

§ 7. W przypadku podmiotu innego niż organ, na postanowienie w sprawie uzgodnienia projektu aktu gminie służy zażalenie do wojewody.

§ 8. Organ wyższego stopnia wydaje postanowienie w terminie 30 dni od dnia otrzymania zażalenia. Do postanowienia przepis art. 138 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

§ 9. W zakresie nieuregulowanym w § 1-8 do ustalenia organu wyższego stopnia oraz do doręczeń stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 141.** Przed przedstawieniem radzie gminy projektu planu miejscowego, wójt sporządza projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie budżetu gminy i uchwałę w sprawie wieloletniej prognozy finansowej, poprzez wprowadzenie do tych uchwał finansowych skutków uchwalenia planu miejscowego w szczególności w zakresie:

- 1) odszkodowań związanych z wejściem w życie planu i przeprowadzeniem dostosowania struktury gruntowej;
- 2) kosztów realizacji inwestycji stanowiących zadania własne gminy, przewidzianych w planie.

**Art. 142.** § 1. Wójt przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego wraz z listą nieuwzględnionych uwag zgłoszonych na etapie, o którym mowa w art. 137 § 1 pkt 7 oraz projektem uchwały, o którym mowa w art. 141.

§ 2. W przypadku, gdy czynności, o których mowa w art. 137 § 1 pkt 8 przeprowadzono więcej niż raz, lista nieuwzględnionych uwag, o której mowa w § 1, zawiera uwagi składane w toku każdej z czynności.

**Art. 143.** § 1. Niezależnie od przepisów o samorządzie gminnym, z procedury uchwalania planu miejscowego wyłącza się radnego:

- 1) który jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 2) którego małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia, jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 3) gdy osoba związana z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 4) który jest członkiem organu zarządzającego lub nadzorczego, lub prokurentem osoby prawnej, będącej właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan

miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego, lub gdy choć jedna z osób wymienionych w pkt 1 – 3 jest takim członkiem lub prokurentem;

- 5) który jest uprawnionym do jej reprezentowania wspólnikiem spółki lub prokurentem, lub gdy choć jedna z osób wymienionych w pkt 1 – 3 jest uprawniona do reprezentowania spółki lub jest prokurentem, w spółce osobowej, jeżeli ta spółka jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 6) który jest powiązany kapitałowo ze spółką, o której mowa w pkt 4 lub 5;
- 7) który jest powiązany kapitałowo ze spółką należącą do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów, co spółka, o której mowa w pkt 4 lub 5.

§ 2. Powody wyłączenia radnego trwają także po ustaniu małżeństwa, przysposobienia, opieki lub kurateli.

§ 3. Przepisy § 1 i 2 stosuje się w przypadku współwłasności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości.

**Art. 144.** Do procedury wyłączenia radnego stosuje się przepisy o samorządzie gminnym.

**Art. 145.** § 1. Jeżeli wójt lub rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie lokalnego aktu planowania przestrzennego, w tym w wyniku uwzględnienia uwag do projektu aktu, które na wcześniejszym etapie procedury nie zostały uwzględnione, czynności, o których mowa w art. 137, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

§ 2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie treść projektu aktu objęta zmianą.

**Art. 146.** § 1. Lokalny akt planowania przestrzennego uchwała rada gminy, po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia każdej z uwag przekazanych przez wójta. Zaskarżenie sposobu rozpatrzenia uwagi następuje łącznie z zaskarżeniem aktu.

§ 2. Lokalny akt planowania przestrzennego stanowi załącznik do uchwały, o której mowa w § 1.

§ 3. Przepisy art. 143 stosuje się odpowiednio do uchwały, o której mowa w § 1, dotyczącej planu miejscowego oraz studium w zakresie, w jakim rozpatrywana uwaga dotyczy nieruchomości, o której mowa w tych przepisach.

**Art. 147.** Niezwłocznie po uchwaleniu lokalnego aktu planowania przestrzennego wójt sporządza, podaje do publicznej wiadomości oraz przekazuje organom właściwym podsumowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy ocenowej, jeżeli przeprowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

**Art. 148.** Niezwłocznie po ogłoszeniu planu miejscowego rada gminy zmienia uchwałę w sprawie budżetu oraz wieloletniej prognozy finansowej, uwzględniając w niej inwestycje stanowiące zadania własne gminy, podlegające obowiązkowi realizacji na podstawie art. 255.

**Art. 149.** § 1. Zmiana lokalnego aktu planowania przestrzennego następuje w trybie właściwym dla jego sporządzenia.

§ 2. Zmiana części lokalnego aktu planowania przestrzennego wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich jego elementów, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne.

**Art. 150.** W terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia lokalnego aktu planowania przestrzennego uchwała się jego tekst jednolity wraz z jednolitą częścią graficzną.

**Art. 151.** § 1. Jeżeli w wyniku analizy zgodności przewidywanych ustaleń planu ze studium, stwierdzono brak tej zgodności, dopuszcza się jednoczesne sporządzanie planu miejscowego albo jego zmiany i zmiany studium. W takim przypadku:

- 1) projekt planu miejscowego albo jego zmiany może zawierać ustalenia niezgodne ze studium;
- 2) projekt planu miejscowego albo jego zmianę sporządza się zgodnie z projektem zmiany studium;
- 3) uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium określa zakres merytoryczny i cel planowanych zmian w sposób zapewniający zgodność sporządzanego planu miejscowego albo jego zmiany ze studium.

§ 2. Etapy postępowania, o których mowa w art. 137 przeprowadza się łącznie dla projektu planu miejscowego albo jego zmiany oraz projektu zmiany studium.

§ 3. Uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po dniu ogłoszenia studium.

## Oddział 2.

### Postępowanie uproszczone

**Art. 152.** § 1. Postępowanie uproszczone można zastosować w następujących przypadkach:

- 1) zmiany lokalnego aktu planowania przestrzennego dokonywanej wyłącznie w celu wprowadzenia zmian wynikających z przepisów prawa albo wiążących organy gminy rozstrzygnięć wydanych na ich podstawie, w tym decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) uchwalenia albo zmiany miejscowych przepisów urbanistycznych lub uproszczonego planu miejscowego;
- 3) zmiany lokalnego aktu planowania przestrzennego w zakresie wynikającym z programu rozwoju przestrzennego gminy stwierdzającego brak jego aktualności;
- 4) zmiany planu wykonania studium;
- 5) o których mowa w art. 122;
- 6) uchwalenia albo zmiany planu miejscowego zawierającego wyłącznie ustalenia zgodne z istniejącym stanem zagospodarowania terenu;
- 7) wydania lokalnego aktu planowania przestrzennego przez wojewodę.

§ 2. Postępowania uproszczonego nie stosuje się w przypadku przeprowadzania zintegrowanej procedury oddziaływania na środowisko lub dostosowania struktury gruntowej.

**Art. 153.** § 1. W procedurze uproszczonej wójt kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia lokalnego aktu planowania przestrzennego, zawiadamia o przystąpieniu podmioty właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu aktu oraz uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, jeżeli jest sporządzana;
- 2) sporządza i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami oraz występuje o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu aktu wraz z załącznikami, w tym przez komisję urbanistyczną;
- 3) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami, po rozpatrzeniu opinii i uwzględnieniu uzgodnień - w zakresie wynikającym z tych opinii i uzgodnień;



- 4) ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu aktu wraz z załącznikami oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 5) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami po rozpatrzeniu uwag, w tym wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w art. 152 § 1 pkt 5, wójt kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia lokalnego aktu planowania przestrzennego, zawiadamia o przystąpieniu podmioty właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu aktu oraz uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, jeżeli jest sporządzana;
- 2) sporządza i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami oraz występuje o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu aktu wraz z załącznikami, w tym przez komisję urbanistyczną;
- 3) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z załącznikami, po rozpatrzeniu opinii i uwzględnieniu uzgodnień - w zakresie wynikającym z tych opinii i uzgodnień.

**Art. 154.** W zakresie nieuregulowanym w niniejszym oddziale do postępowania uproszczonego stosuje się przepisy dotyczące procedury zwyczajnej.

## Rozdział 5.

### **Wejście w życie lokalnego aktu planowania przestrzennego**

**Art. 155.** § 1. Lokalny akt planowania przestrzennego podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa.

§ 2. Ogłoszenie lokalnego aktu planowania przestrzennego w dzienniku urzędowym województwa następuje w postaci graficznej i tekstowej.

**Art. 156.** § 1. Wojewoda ogłasza lokalny akt planowania przestrzennego niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w art. 235 § 1. Ogłoszeniu nie podlega akt, wobec którego wojewoda stwierdził nieważność.

§ 2. Jeżeli wojewoda oraz regionalna izba obrachunkowa uznają, że nie ma podstaw do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego, wojewoda może ogłosić lokalny akt planowania przestrzennego przed upływem terminu na wydanie tego rozstrzygnięcia. Po ogłoszeniu aktu rozstrzygnięcia nadzorczego nie wydaje się.

§ 3. Jeżeli w sprawie aktu przed jego wejściem w życie orzekł sąd administracyjny, wojewoda ogłasza lokalny akt planowania przestrzennego niezwłocznie po uprawomocnieniu orzeczenia.

**Art. 157.** Lokalny akt planowania przestrzennego wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Art. 158.** § 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej planu miejscowego obowiązującego dotychczas, na obszarze objętym nowym planem.

§ 2. Wejście w życie studium albo miejscowych przepisów urbanistycznych powoduje utratę mocy obowiązującej studium albo miejscowych przepisów urbanistycznych obowiązujących dotychczas.

§ 3. Utratę mocy aktu albo jego części w przypadkach określonych w § 1 i 2 potwierdza się w uchwale w sprawie przyjęcia aktu zastępującego.

**Art. 159.** Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tego planu.

**Art. 160.** Wobec istniejącego w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektu budowlanego, niezgodnego z ustaleniami tego planu, dopuszcza się realizację inwestycji nie prowadzących do zwiększenia oddziaływań tego obiektu na tereny sąsiednie oraz do zmiany jego bryły, sposobu użytkowania lub kolorystyki zewnętrznej, w postaci:

- 1) remontu;
- 2) przebudowy;
- 3) robót budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
  - a) przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) poprawy bezpieczeństwa pożarowego;
  - c) poprawy warunków sanitarnych;
  - d) zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,
  - e) zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

**Art. 161.** § 1. Odszkodowanie w związku z wejściem w życie planu miejscowego dla nieruchomości dotychczas nie objętej ustaleniami planu miejscowego przysługuje w przypadku gdy w planie miejscowym przewidziano wygaśnięcie zgód inwestycyjnych dla tej nieruchomości.

§ 2. Odszkodowanie w związku ze zmianą planu miejscowego przysługuje w przypadku, gdy plan miejscowy ustala dla tej nieruchomości, położonej na obszarze urbanizacji całkowity zakaz zabudowy oraz w przypadku, o którym mowa w § 1.

§ 3. Odszkodowanie, o którym mowa w § 1 i 2 przysługuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a w przypadku wygaśnięcia zgody inwestycyjnej – inwestorowi, za szkodę rzeczywiście poniesioną.

§ 4. Przepisów § 1-3 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w § 2, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

**Art. 162.** § 1. Roszczenie o wypłatę odszkodowania zgłasza się wójtowi.

§ 2. Roszczenie o wypłatę odszkodowania przedawnia się po upływie jednego roku od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

§ 3. Roszczenia, o których mowa w art. 161 § 2, z wyłączeniem roszczenia z tytułu wygaśnięcia zgód budowlanych, nie przysługują, jeżeli zmiana planu miejscowego poprzedzona była co najmniej 5-letnim okresem obowiązywania planu miejscowego, w czasie którego właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości nie zrealizował zagospodarowania terenu określonego w tym planie.

**Art. 163.** Zaspokojenie roszczeń, o których mowa w art. 161, może w całości albo części nastąpić w drodze zamiany nieruchomości, jeżeli taki sposób zaspokojenia roszczenia oferuje gmina.

**Art. 164.** Zasady postępowania z nieruchomościami przeznaczonymi w planie miejscowym na cel publiczny regulują przepisy art. 492.

## Rozdział 6.

### **Wprowadzanie do lokalnych aktów planowania przestrzennego ponadlokalnych inwestycji celu publicznego**

**Art. 165.** § 1. Gmina obowiązana jest dostosować studium lub plan miejscowy do decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli lokalizacja nastąpiła w tej decyzji niezgodnie z ustaleniami studium lub planu miejscowego.

§ 2. Dostosowanie następuje w zakresie:

- 1) linii rozgraniczających teren inwestycji wraz ze strefami bezpieczeństwa;
- 2) innych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będących bezpośrednim skutkiem lokalizacji inwestycji, w szczególności w zakresie sieci dróg publicznych i linii kolejowych.

§ 3. Uchwalenie zmiany studium lub planu miejscowego następuje w terminie:

- 1) 12 miesięcy od dnia doręczenia decyzji - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy;
- 2) 18 miesięcy od dnia doręczenia decyzji - w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy.

**Art. 166.** § 1. W przypadku, gdy w terminie określonym w art. 165 § 3, gmina nie dostosowała studium oraz planów miejscowych, wojewoda sporządza albo - na podstawie porozumienia - powierza marszałkowi województwa sporządzenie projektu planu miejscowego:

- 1) obejmującego obszar lokalizacji inwestycji wraz ze strefami bezpieczeństwa;
- 2) uchylającego w całości lub w części plany miejscowe dotyczącego tego samego obszaru, zawierające ustalenia sprzeczne z decyzją dokonującą lokalizacji inwestycji.

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1 zawiera ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu.

§ 3. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, wojewoda przyjmuje w drodze zarządzenia.

**Art. 167.** § 1. Koszty dostosowania studium lub planu miejscowego do ustaleń decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz skutki finansowe wejścia w życie planu miejscowego ponosi inwestor, na rzecz którego wydano decyzję dokonującą lokalizacji inwestycji.

§ 2. Warunki finansowania kosztów, o których mowa w § 1, określa porozumienie zawarte między gminą i inwestorem. W przypadku, gdy inwestor pomimo wezwania gminy

nie zawarł z nią porozumienia w terminie 90 dni, warunki finansowania kosztów określa w drodze decyzji wojewoda.

§ 3. Przepis § 1-2 stosuje się odpowiednio do finansowania kosztów uchwalenia lub zmiany planu miejscowego dokonywanego przez wojewodę.

**Art. 168.** § 1. Wojewoda, marszałek województwa albo organ wykonawczy związku metropolitalnego może wystąpić do wójta z wnioskiem o uchwalenie albo zmianę planu miejscowego w celu lokalizacji rozmieszczonej ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

§ 2. Warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego w planie miejscowym oraz warunki pokrycia kosztów planu miejscowego oraz skutków finansowych jego wejścia w życie, określa porozumienie.

§ 3. W przypadku, gdy pomimo upływu 90 dni od dnia wpływu wniosku, o którym mowa w § 1, nie doszło do uzgodnienia warunków porozumienia, przeprowadza się mediację planistyczną.

§ 4. W przypadku, gdy mediacja planistyczna nie doprowadziła do uzgodnienia warunków porozumienia, wojewoda sporządza albo - na podstawie porozumienia - powierza marszałkowi województwa sporządzenie projektu planu miejscowego dokonującego lokalizacji inwestycji celu publicznego, na koszt organu wnioskującego o jej wprowadzenie.

§ 5. Przepisy § 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku niewykonywania porozumienia przez gminę.

## DZIAŁ V.

### **Realizacja polityki przestrzennej na poziomie krajowym**

#### Rozdział 1.

#### **Krajowa strategia rozwoju przestrzennego**

**Art. 169.** § 1. Krajowa strategia rozwoju przestrzennego, zwana dalej „Strategią”, określa cele i kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego kraju.

§ 2. Strategia obejmuje okres obowiązywania długookresowej strategii rozwoju kraju.

§ 3. Załącznikiem do Strategii jest opis uwarunkowań polityki przestrzennej kraju.

**Art. 170.** § 1. Strategia jest zgodna z długookresową oraz średniookresową strategią rozwoju kraju, o których mowa w przepisach o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

§ 2. Na każdym etapie opracowywania projektu długookresowej, średniookresowej strategii rozwoju kraju oraz Strategii bada się ich wzajemną zgodność. W przypadku ustalenia zgodności, w projektach zamieszcza się oświadczenie w tym zakresie.

§ 3. W przypadku, gdy wskutek uchwalenia albo zmiany długookresowej, średniookresowej strategii rozwoju kraju albo Strategii występuje konieczność uspoźnienia ich treści, uchwalenie albo zmianę strategii wymagających uspoźnienia przeprowadza się łącznie.

**Art. 171.** § 1. Projekt Strategii sporządza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 2. Rada Ministrów przyjmuje Strategię w formie uchwały oraz przedstawia ją Sejmowi do wiadomości.

**Art. 172.** Rada Ministrów określi, w drodze uchwały, tryb postępowania w sprawie uchwalenia oraz zmiany Strategii, zapewniając możliwość zaopiniowania projektu Strategii przez samorządy województw oraz przeprowadzenie konsultacji publicznych.

## Rozdział 2.

### **Krajowy plan rozmieszczenia**

**Art. 173.** Rozmieszczeniu w krajowym planie rozmieszczenia podlegają inwestycje celu publicznego klasy I o znaczeniu krajowym.

**Art. 174.** Przy rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego kieruje się potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju, przy uwzględnieniu:

- 1) dążenia do osiągnięcia ładu przestrzennego;
- 2) skutków realizacji i funkcjonowania inwestycji dla środowiska oraz lokalnego porządku przestrzennego;
- 3) kosztów realizacji i funkcjonowania inwestycji;
- 4) wpływu inwestycji na zdolność do realizacji zadań z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) dążenia do realizacji więcej niż jednej inwestycji liniowej we wspólnym przebiegu (korytarz inwestycyjny).

**Art. 175.** § 1. W ramach rozmieszczenia inwestycji liniowych określa się zasady lokalizacji więcej niż jednej inwestycji w ramach korytarza inwestycyjnego lub warunki przecinania się tych inwestycji, zwanych dalej „inwestycjami powiązanymi”.

§ 2. Rozmieszczenia można dokonać wariantowo.

**Art. 176.** § 1. Krajowy plan rozmieszczenia składa się z części tekstowej i graficznej.

§ 2. Część tekstowa planu składa się z listy inwestycji objętych planem, wraz ze wskazaniem w odniesieniu do każdej z inwestycji jej nazwy, rodzaju, podstawowych parametrów technicznych, inwestora, orientacyjnego harmonogramu realizacji oraz ustaleń w zakresie powiązania z innymi inwestycjami.

§ 3. Część graficzna planu składa się ze schematycznego przedstawienia rozmieszczenia inwestycji, wraz z oznaczeniem powiązań między inwestycjami: wspólnych korytarzy inwestycyjnych oraz punktów przecinania się inwestycji.

§ 4. W krajowym planie rozmieszczenia oznacza się elementy przestrzenne istotne dla rozmieszczenia, w szczególności istniejące oraz zlokalizowane inwestycje celu publicznego, formy ochrony przyrody, strategiczne złoża kopalin oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

**Art. 177.** Rozmieszczenie wiąże organy gminy przy sporządzaniu oraz zmianie studium w zakresie dostosowania przestrzennego wyznaczenia obszarów nowej urbanizacji do przewidywanej lokalizacji inwestycji podlegających rozmieszczeniu.

**Art. 178.** § 1. Krajowy plan rozmieszczenia uchwała Rada Ministrów.

§ 2. Krajowy plan rozmieszczenia podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

**Art. 179.** § 1. Przed uchwaleniem przez Radę Ministrów dokumentu rządowego zawierającego ustalenia przestrzenne realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, jest on kierowany do Komitetu celem uzgodnienia warunków wprowadzenia do krajowego planu rozmieszczenia.

§ 2. Po uzgodnieniu, o którym mowa w § 1, uchwały Rady Ministrów w przedmiocie przyjęcia dokumentu rządowego oraz zmiany krajowego planu rozmieszczenia podejmowane są łącznie.

§ 3. Wprowadzenie do krajowego planu rozmieszczenia inwestycji innych niż wynikającego z dokumentu rządowego, o którym mowa w § 1 następuje na wniosek członka Rady Ministrów albo inwestora, skierowany do Komitetu Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego.

**Art. 180.** Zmianę krajowego planu rozmieszczenia uchwała się w formie ujednoczonej treści planu.

**Art. 181.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ustaleń i formę krajowego planu rozmieszczenia, w tym wymogi dotyczące map, kierując się potrzebą zapewnienia koordynacji planowania i realizacji inwestycji celu publicznego.

### Rozdział 3.

#### **Komitet Rady Ministrów do Spraw Rozwoju Przestrzennego**

**Art. 182.** § 1. Komitet Rady Ministrów do Spraw Rozwoju Przestrzennego, zwany dalej „Komitetem”, stanowi organ pomocniczy Rady Ministrów właściwy w sprawach gospodarowania przestrzenią.

§ 2. Przewodniczącym Komitetu jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 3. Zastępcą przewodniczącego Komitetu jest minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego.

**Art. 183.** § 1. Obsługę Komitetu zapewnia Międzyresortowy Sekretariat do Spraw Rozwoju Przestrzennego, zwany dalej „Sekretariatem”.

§ 2. Międzyresortowy Sekretariat stanowi jednostkę wchodzącą organizacyjnie w skład urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa.

§ 3. Zadania Sekretariatu realizują członkowie korpusu służby cywilnej zatrudnieni w urzędach obsługujących ministrów kierujących działami administracji rządowej oraz urzędach obsługujących wojewodów, delegowani do pracy w Sekretariacie na okres i wymiar czasu pracy zależny od potrzeb.

**Art. 184.** § 1. Rada Ministrów określa, w drodze uchwały, skład Komitetu, szczegółowy zakres jego zadań oraz tryb postępowania przed Komitetem, w tym tryb postępowania w przedmiocie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i zakres wniosku o rozmieszczenie inwestycji.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określa, w drodze zarządzenia, szczegółową organizację oraz tryb pracy Sekretariatu.



## Rozdział 4.

### **Krajowa Rada Polityki Przestrzennej**

**Art. 185.** § 1. Krajowa Rada Polityki Przestrzennej, zwana dalej „Radą” stanowi organ doradczy oraz mediacyjny Rady Ministrów w sprawach gospodarowania przestrzenią.

§ 2. Prezes Rady Ministrów powołuje, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, członków i Przewodniczącego Rady.

§ 3. Obsługę Rady zapewnia Sekretariat.

§ 4. Posiedzenia Rady są jawne.

**Art. 186.** § 1. W skład Rady wchodzi:

- 1) przedstawiciele korporacji samorządowych, o których mowa w przepisach o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego;
- 2) przedstawiciele organizacji społecznych i zawodowych, których statutowa działalność dotyczy polityki przestrzennej;
- 3) eksperci z dziedziny planowania przestrzennego, prawa administracyjnego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska, polityki miejskiej zaproszeni do udziału przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa.

§ 2. Przewodniczący Rady uczestniczy w posiedzeniach Komitetu.

**Art. 187.** § 1. Do zadań Rady należy w szczególności:

- 1) opiniowanie projektu Strategii wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 2) opiniowanie projektów aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju;
- 3) opiniowanie opracowań i dokumentów Unii Europejskiej, dotyczących spójności przestrzennej;
- 4) wyłanianie Komisji Mediacyjnej oraz nadzorowanie jej pracy;
- 5) formułowanie wniosków i zaleceń w sprawach mających znaczenie dla polityki przestrzennej kraju.

§ 2. Rada podejmuje działania na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przewodniczącego Komitetu lub z własnej inicjatywy.

**Art. 188.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określa, w drodze zarządzenia, szczegółową organizację oraz tryb pracy Rady.

## DZIAŁ VI.

### **Realizacja polityki przestrzennej na poziomie wojewódzkim**

**Art. 189.** Wojewódzkim aktem planowania przestrzennego jest plan województwa.

**Art. 190.** § 1. Plan województwa jest zgodny ze strategią rozwoju województwa oraz raportem krajobrazowym.

§ 2. Na każdym etapie opracowywania projektu strategii rozwoju województwa oraz planu województwa bada się ich wzajemną zgodność. W przypadku ustalenia zgodności, w projektach zamieszcza się oświadczenie w tym zakresie.

§ 3. W przypadku, gdy skutek uchwalenia albo zmiany strategii rozwoju województwa albo planu województwa występuje konieczność uspoźnienia ich treści, uchwalenie albo zmianę strategii oraz planu województwa wymagających uspoźnienia przeprowadza się łącznie.

**Art. 191.** § 1. Przed przystąpieniem do sporządzania planu województwa dokonuje się analizy zgodności celu, zakresu merytorycznego i planowanych ustaleń studium z ustaleniami zawartymi w:

- 1) strategiach opracowanych na podstawie przepisów o samorządzie województwa, w szczególności, strategii rozwoju transportu, regionalnej strategii innowacyjności, programu odnowy wsi, strategii rozwoju kultury, strategii rozwoju obszarów wiejskich, strategii rozwoju turystyki, strategii rozwoju sportu, strategii ochrony przyrody,
- 2) strategii dotyczących polityki społecznej, o których mowa w przepisach o pomocy społecznej,
- 3) planie gospodarki odpadami, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 4) programie ochrony powietrza, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 5) programie ochrony środowiska przed hałasem, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 6) wojewódzkim programie ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska,

7) regionalnym programie poprawy bezpieczeństwa drogowego, o którym mowa w przepisach o ruchu drogowym.

§ 2. W przypadku stwierdzenia niezgodności dokumentów strategicznych, o których mowa w § 1, z celem, zakresem merytorycznym lub planowanymi ustaleniami studium, uchwalenie albo zmianę studium przeprowadza się łącznie ze zmianą tych dokumentów.

**Art. 192.** Plan województwa dzieli się na część zawierającą ustalenia kierunkowe oraz część zawierającą ustalenia wiążące organy gmin i związków metropolitalnych (ustalenia wiążące).

**Art. 193.** § 1. W planie województwa, jako ustalenia kierunkowe, zamieszcza się niezbędne ustalenia w zakresie polityki przestrzennej województwa.

§ 2. Na podstawie aktów wydawanych przez organy inne niż organy samorządu województwa w planie województwa wskazuje się:

- 1) granice miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
- 2) granice obszarów funkcjonalnych związków metropolitalnych;
- 3) strategiczne zasoby wodne;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) system obszarów chronionych wraz z warunkami ochrony, w tym obszary ochrony środowiska i korytarzy ekologicznych, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin;
- 7) obszary ochrony złóż ze wskazaniem ograniczeń w użytkowaniu terenu wynikających z tej ochrony;
- 8) obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

**Art. 194.** W planie województwa, jako ustalenia wiążące, wyznacza się obszary funkcjonalne inne niż obszary funkcjonalne miejskiego ośrodka wojewódzkiego oraz obszary funkcjonalne związku metropolitalnego.

**Art. 195.** § 1. Następujące ustalenia zamieszcza się w planie województwa jako wiążące organy gminy oraz związku metropolitalnego:

- 1) obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii większych niż mała instalacja w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

- 2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 5 000 m<sup>2</sup>;
- 3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze;
- 4) lokalizacja krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy;
- 5) limity obszarów rewitalizacji dla gmin o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk przestrzennych, wyższe o nie więcej niż 25% od określonych w przepisach o rewitalizacji;
- 6) kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie terenu za obszar o skupionej zabudowie.

§ 2. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych innych niż obszary związku metropolitalnego, jako ustalenia wiążące organy gminy określa się obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup>.

§ 3. Jako rezultat uzgodnienia pomiędzy gminami i powiatami, których dotyczą te ustalenia, w planie województwa ustala się jako ustalenia wiążące inne elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności zasady lokalizacji usług infrastrukturalnych i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**Art. 196.** § 1. W planie województwa dokonuje się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w formie wyodrębnionego z ogólnej treści planu wojewódzkiego planu rozmieszczenia.

§ 2. Wojewódzki plan rozmieszczenia stanowi ustalenie wiążące gminy oraz organy związku metropolitalnego.

§ 3. Wojewódzki plan rozmieszczenia obejmuje inwestycje:

- 1) krajowe - zgodnie z krajowym planem rozmieszczenia;
- 2) wojewódzkie;
- 3) w odniesieniu do obszaru funkcjonalnego – inwestycje powiatowe oraz gminne o znaczeniu dla tego obszaru;
- 4) inne, wprowadzone w wyniku procedury uzgodnienia, o której mowa w art. 195 § 3.

**Art. 197.** Do wojewódzkiego planu rozmieszczenia stosuje się odpowiednio przepisy art. 174-177 i art. 180.

**Art. 198.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu województwa w części tekstowej i graficznej oraz w formie elektronicznej, w tym:

- 1) szczegółowy zakres ustaleń i formę wojewódzkiego planu rozmieszczenia;
- 2) wymogi dotyczące sposobu zapisywania ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa w części tekstowej i graficznej oraz wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa;
- 3) standardową symbolikę i nazewnictwo obiektów i ich cech;
- 4) wymogi dotyczące materiałów planistycznych;
- 5) wymogi dotyczące sposobu dokumentowania prac planistycznych

– mając na uwadze standaryzację zapisów aktów planistycznych oraz realizację racjonalnej i efektywnej polityki przestrzennej.

**Art. 199.** § 1. Komisja Planu stanowi organ koordynujący ustalenie treści planu województwa z gminami i związkiem metropolitalnym.

§ 2. W skład Komisji Planu wchodzi przedstawiciele marszałka województwa oraz przedstawiciele organów wykonawczych gmin, powiatów oraz związku metropolitalnego, położonych na terenie województwa.

§ 3. W przypadku, gdy prace planistyczne obejmują wojewódzki plan rozmieszczenia, w skład Komisji Planu wchodzi ponadto przedstawiciele inwestorów inwestycji celu publicznego:

- 1) rozmieszczonych w krajowym planie rozmieszczenia;
- 2) przewidywanych do rozmieszczenia w wojewódzkim planie rozmieszczenia.

§ 4. Pracom Komisji przewodniczy przedstawiciel marszałka województwa.

§ 5. W pracach Komisji Planu mogą uczestniczyć inne osoby, bez prawa głosu, w tym eksperci.

§ 6. Posiedzenia Komisji Planu są jawne.

**Art. 200.** Do zadań Komisji Planu należy:

- 1) współpraca z marszałkiem województwa w procedurze sporządzania planu województwa;
- 2) uzgodnienie warunków rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;

- 3) ustalenie jednogłównego stanowiska jednostek samorządu terytorialnego w zakresie ustaleń planu województwa, o których mowa w art. 195 § 3;
- 4) dążenie do wypracowania jednolitego stanowiska jednostek samorządu terytorialnego w zakresie ustaleń planu województwa innych niż określone w pkt 2.

**Art. 201.** Jeżeli Komisja Planu nie wypracuje jednogłównego stanowiska w zakresie ustaleń planu województwa, o których mowa w art. 195 § 3, ustaleń tych nie zamieszcza się w planie.

**Art. 202.** Po podjęciu przez sejmik województwa uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu województwa marszałek województwa kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu województwa oraz ogłasza o przyjmowaniu wniosków do projektu planu województwa;
- 2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu województwa oraz przyjmowaniu wniosków podmioty właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu aktu oraz uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) powołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Planu oraz ustala jej szczegółowy tryb pracy, w tym tryb współpracy w procedurze sporządzania planu województwa;
- 4) sporządza, z uwzględnieniem wyników pracy Komisji Planu, projekt planu województwa wraz z załącznikami oraz przedstawia go do zaopiniowania komisji urbanistycznej;
- 5) podaje do publicznej wiadomości projekt planu województwa wraz z załącznikami i opinią komisji urbanistycznej oraz występuje o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu wraz z załącznikami;
- 6) w porozumieniu z Komisją Planu modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt planu województwa wraz z załącznikami oraz uzgodnieniami i opiniami, po rozpatrzeniu tych opinii i uwzględnieniu uzgodnień - w zakresie wynikającym z tych opinii i uzgodnień;
- 7) ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu województwa wraz z załącznikami oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 8) w porozumieniu z Komisją Planu modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt planu województwa wraz z załącznikami po rozpatrzeniu uwag, w tym wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag;

9) przedstawia projekt planu województwa sejmikowi województwa do uchwalenia.

**Art. 203.** Plan województwa uchwała sejmik województwa.

**Art. 204.** Ustalenia wiążące planu województwa podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa. Ogłoszenie następuje w postaci graficznej i tekstowej.

**Art. 205.** § 1. Wojewoda ogłasza ustalenia wiążące planu województwa niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w art. 235 § 1.

§ 2. Jeżeli wojewoda uzna, że nie ma podstaw do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego, może ogłosić ustalenia wiążące plan województwa przed upływem terminu na wydanie tego rozstrzygnięcia. Po ogłoszeniu aktu rozstrzygnięcia nadzorczego nie wydaje się.

§ 3. Jeżeli w sprawie aktu przed jego wejściem w życie orzekł sąd administracyjny, wojewoda plan województwa niezwłocznie po uprawomocnieniu orzeczenia.

**Art. 206.** Ustalenia wiążące planu województwa wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Art. 207.** W zakresie nieuregulowanym do procedury planu województwa stosuje się odpowiednio przepisy o procedurze lokalnego aktu planowania przestrzennego, przy czym projekt planu województwa opiniują również marszałkowie województw sąsiednich oraz minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego.

## DZIAŁ VII.

### **Realizacja polityki przestrzennej na obszarach funkcjonalnych**

**Art. 208.** § 1. Obszar funkcjonalny wyznacza się, gdy jest to niezbędne do prowadzenia polityki przestrzennej wobec obszaru szczególnego zjawiska lub przestrzennego, stanowiącego zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami, jednorodnością układu osadniczego i przestrzennego uwzględniającego więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju, a obszar ten nie pokrywa się z podziałem administracyjnym państwa.

§ 2. Obszar funkcjonalny wyznacza się dla ośrodka wojewódzkiego i związku metropolitalnego oraz można wyznaczyć dla innych obszarów, istotnych dla polityki przestrzennej województwa.

**Art. 209.** Miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego to obszar obejmujący miasto będące siedzibą władz samorządu województwa lub wojewody oraz spójną pod względem przestrzennym strefę oddziaływania tego miasta, charakteryzującą się istnieniem silnych powiązań funkcjonalnych oraz zaawansowaniem procesów urbanizacyjnych.

**Art. 210.** § 1. Obszar funkcjonalny wyznacza się z zapewnieniem ciągłości i zwartości, poprzez wyznaczenie terenu zamkniętego wspólną granicą.

§ 2. Miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego oraz obszar związku metropolitalnego nie mogą się nakładać.

**Art. 211.** Rada Ministrów, po uzyskaniu opinii marszałków województw, wyznacza w drodze rozporządzenia, miejskie obszary funkcjonalne ośrodków wojewódzkich, uwzględniając konieczność integracji procesów planistycznych na obszarach o ścisłych powiązaniach funkcjonalnych.

**Art. 212.** § 1. Samorząd województwa może w planie województwa wyznaczyć obszary funkcjonalne.

§ 2. Obszary funkcjonalne położone na obszarze obejmującym więcej niż jedno województwo są wyznaczane w porozumieniu z samorządami tych województw.

## Rozdział 1.

### **Obszar funkcjonalny związku metropolitalnego**

**Art. 213.** § 1. Na obszarze metropolitalnym zadania z zakresu programowania polityki przestrzennej wykonują organy związku metropolitalnego, w zakresie nie zastrzeżonym dla gmin.

§ 2. Zakres, zasady oraz tryb wykonywania i finansowania zadań, o których mowa w § 1, przez organy związku metropolitalnego, określają porozumienia zawarte przez organ wykonawczy związku metropolitalnego z wójtami.

**Art. 214.** Narzędziem koordynacji polityki przestrzennej na obszarze funkcjonalnym związku metropolitalnego jest uchwalane przez organ uchwałodawczy związku metropolitalnego:

- 1) studium ramowe albo
- 2) studium rozwoju przestrzennego związku metropolitalnego - zastępujące studia gminne.



**Art. 215.** W studium ramowym uwzględnia się ponadlokalne uwarunkowania rozwoju zawarte w ustaleniach wiążących planu województwa oraz decyzjach dokonujących lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Art. 216.** Studium ramowe może zawierać ustalenia w zakresie:

- 1) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu dla związku metropolitalnego;
- 2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) wyznaczania w studium stref funkcjonalnych.

**Art. 217.** Studium ramowe wiąże przy sporządzaniu i uchwalaniu studium.

**Art. 218.** Do sporządzania studium ramowego oraz studium, o których mowa w art. 214 pkt 2, przez związek metropolitalny stosuje się odpowiednio przepisy o procedurze sporządzania studium, przy czym:

- 1) ogłoszeń dokonuje się w urzędach gmin położonych w obszarze funkcjonalnym;
- 2) dyskusję publiczną organizuje się w każdej z gmin położonych w obszarze funkcjonalnym.

**Art. 219.** Jeżeli uchwalenie albo zmiana studium ramowego powoduje konieczność zmiany studium, przepis art. 151 § 1 i 3 stosuje się odpowiednio.

## DZIAŁ VIII.

### **Współpraca samorządowa w planowaniu przestrzennym**

#### Rozdział 1.

#### **Związek międzygminny**

**Art. 220. § 1.** Gminy nie wchodzące w skład związku metropolitalnego mogą powierzyć wykonywanie zadań z zakresu programowania i kształtowania polityki przestrzennej związkowi międzygminnemu.

§ 2. W przypadku określonym w § 1 organ uchwałodawczy związku międzygminnego może uchwalić:

- 1) ramowe studium rozwoju przestrzennego obszaru związku międzygminnego albo
- 2) studium - zastępujące studia gminne.

§ 3. Do uchwalania przez organ uchwałodawczy związku międzygminnego studium ramowego albo studium stosuje się przepisy dotyczące związku metropolitalnego.

## Rozdział 2.

### **Porozumienie**

**Art. 221.** Gminy nie wchodzące w skład związku metropolitalnego mogą na mocy porozumienia powierzyć marszałkowi województwa albo wójtowi jednej z gmin zadania z zakresu monitorowania i analizy danych o przestrzeni.

## Rozdział 3.

### **Planowanie przestrzenne obszarów granicznych gmin**

**Art. 222. § 1.** Gminy obowiązane są do współpracy w określaniu sposobu zagospodarowania w zakresie przekraczającym ich granice.

§ 2. W przypadku, gdy gmina w studium przewiduje lokalizację inwestycji oddziałującej na obszar sąsiedniej gminy, wójt, przed sporządzeniem projektu studium obowiązany jest przeprowadzić z wójtem gminy, na którą oddziaływać będą inwestycje planowane w studium, negocjacje.

§ 3. Z negocjacji sporządza się protokół zawierający stanowiska stron oraz konkluzje. W przypadku, gdy negocjacji nie udało się przeprowadzić albo w ich wyniku nie doszło do porozumienia, każdy z wójtów może skierować sprawę do:

- 1) mediacji planistycznej albo
- 2) rozstrzygnięcia organu.

§ 4. Każdy z wójtów może skierować sprawę do rozstrzygnięcia organu w przypadku, gdy nie udało się przeprowadzić mediacji albo w jej wyniku nie udało się osiągnąć porozumienia.

§ 5. Organami właściwymi do dokonania rozstrzygnięcia są:

- 1) marszałek województwa – w przypadku gmin leżących w tym samym województwie;
- 2) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – w przypadku gmin leżących w różnych województwach.

## DZIAŁ IX.

### **Mediacja planistyczna**

**Art. 223. § 1.** Mediacja planistyczna stanowi pozasądową metodę rozstrzygania sporów pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, organami administracji rządowej oraz

inwestorami inwestycji celu publicznego, dotyczących treści aktów planowania przestrzennego.

§ 2. Mediacja kończy się orzeczeniem niewiążącym stron postępowania i nie podlegającym zaskarżeniu.

**Art. 224.** § 1. Mediację prowadzi Komisja Mediacyjna powoływana przez Radę do rozpoznania danej sprawy.

§ 2. Komisja Mediacyjna składa się z 3 do 5 członków Rady, w tym Przewodniczącego powoływane przez Radę.

§ 3. W pracach Komisji uczestniczą przedstawiciele stron mediacji oraz - w razie potrzeby - przedstawiciele innych organów, instytucji i organizacji.

**Art. 225.** § 1. Mediację prowadzi się na wniosek jednostki samorządu terytorialnego, organu administracji rządowej albo inwestora inwestycji celu publicznego, przedstawiający opis istoty sporu oraz stanowisko strony z propozycją lub propozycjami jego rozwiązania.

§ 2. Mediacja trwa 6 miesięcy. Może być przerwana albo przedłużona na zgodny wniosek stron.

§ 3. Wniesienie wniosku o mediację dotyczącą projektu aktu planowania przestrzennego powoduje zawieszenie procedury jest sporządzania.

**Art. 226.** § 1. Komisja Mediacyjna po otrzymaniu wniosku ustala krąg stron mediacji oraz przekazuje im treść wniosku w celu zajęcia stanowiska.

§ 2. Strony mediacji zajmują stanowisko wobec wniosku w terminie 1 miesiąca.

**Art. 227.** Przewodniczący Komisji Mediacyjnej wyznacza czas i miejsce posiedzeń Komisji, powiadamiając strony w terminie 14 dni przed wyznaczonym dniem posiedzenia.

**Art. 228.** Mediacja kończy się sporządzeniem protokołu, zawierającego opis przebiegu mediacji i ustalone między uczestnikami rozstrzygnięcie.

**Art. 229.** § 1. Mediacja jest jawna. W posiedzeniach Komisji Mediacyjnej udział może wziąć każdy.

§ 2. Dokumentacja z przeprowadzonej mediacji, w tym protokół mediacji, podlegają publikacji na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 230.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb

postępowania mediacyjnego, mając na uwadze potrzebę zapewnienia sprawności procedowania.

## DZIAŁ X.

### **Nadzór nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego**

**Art. 231.** Nieważność uchwały rady gminy w przedmiocie przystąpienia do sporządzania lokalnego aktu planowania przestrzennego stwierdza się w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały, w przypadku:

- 1) istotnego naruszenia zasad jej sporządzania, w tym:
  - a) objęcia uchwałą obszaru niespełniającego wymogów, o których mowa w art. 80;
  - b) nieprzystąpienia do dostosowania struktury gruntowej mimo spełnienia przesłanek z art. 85 § 5 lub art. 91 § 2;
  - c) sprzeczności uchwały z planem wykonania studium;
  - d) podjęcia uchwały z naruszeniem przepisów o wyłączeniu radnych.
- 2) istotnego naruszenia trybu jej sporządzania lub uchwalania, w tym nieprzedstawienia przez wójta elementów wniosku, o których mowa w art. 134;
- 3) naruszenia właściwości organów.

**Art. 232.** Nieważność uchwały w sprawie aktu planowania przestrzennego w całości albo w części stwierdza się w przypadku:

- 1) istotnego naruszenia zasad jego sporządzania, w tym braku albo niekompletności uzasadnienia aktu;
- 2) istotnego naruszenia trybu jego sporządzania lub uchwalenia;
- 3) naruszenia zasad dotyczących jego finansowania;
- 4) naruszenia właściwości organów;
- 5) braku wyłączenia radnego podlegającego wyłączeniu.

**Art. 233.** Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w terminie 7 dni od dnia podjęcia, przedstawia wojewodzie:

- 1) uchwałę w przedmiocie przystąpienia do sporządzania aktu planowania przestrzennego,
  - 2) uchwałę w przedmiocie aktu planowania przestrzennego wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych
- w celu oceny ich zgodności z prawem.

**Art. 234.** Wójt, w terminie 7 dni od dnia ich podjęcia, przedstawia regionalnej izbie obrachunkowej uchwałę w sprawie planu miejscowego.

**Art. 235.** § 1. Wojewoda lub regionalna izba obrachunkowa mogą stwierdzić nieważność aktu w terminie 60 dni od dnia doręczenia.

§ 2. Jeżeli regionalna izba obrachunkowa przed upływem terminu, o którym mowa w § 1 stwierdzi, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności aktu, niezwłocznie informuje o tym wojewodę.

**Art. 236.** Uprawnionym do wniesienia skargi do sądu administracyjnego na akt planowania przestrzennego jest prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, wojewoda, gmina przez którą był opiniowany, organizacja społeczna oraz osoba, która w dniu uchwalenia planu miejscowego była właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej tym aktem, albo nieobjętej tym aktem o ile zawiera on ustalenia oddziałujące na nieruchomość.

**Art. 237.** Po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie aktu planowania przestrzennego sąd nie stwierdza jego nieważności, w to miejsce stwierdzając wydanie aktu z naruszeniem prawa.

**Art. 238.** Jeżeli:

- 1) rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody albo regionalnej izby obrachunkowej, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie aktu planowania przestrzennego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez jednostkę samorządu terytorialnego, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona albo
  - 2) orzeczenie sądu administracyjnego o stwierdzeniu nieważności aktu planowania przestrzennego stanie się prawomocne
- czynności dotyczące aktu planowania przestrzennego ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu aktu z prawem.

**Art. 239.** Jeżeli wskutek wyłączenia radnych rada gminy stała się niezdolna, z braku wymaganej liczby radnych, do przystąpienia do sporządzenia lub do uchwalenia lokalnego aktu planowania przestrzennego, akt ten może, na łączny wniosek wójta i rady gminy, przyjąć wojewoda w drodze zarządzenia zastępczego ogłaszanego w dzienniku urzędowym województwa.

**Art. 240.** § 1. Wojewoda stwierdza w drodze zarządzenia:

- 1) naruszenie obowiązku sporządzenia i przedstawienia radzie gminy raportu o stopniu aktualności lokalnych aktów planowania przestrzennego;
- 2) naruszenie obowiązku realizacji inwestycji, o których mowa w art. 255 § 3 w terminach określonych w art. 255 § 2.

§ 2. Zarządzenie, o którym mowa w § 1, podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa.

## DZIAŁ XI.

### **Komisje urbanistyczne**

**Art. 241.** Komisje urbanistyczne są organami doradczymi jednostek samorządu terytorialnego w sprawach dotyczących planowania przestrzennego.

**Art. 242.** § 1. Członkami komisji mogą być osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem z zakresu planowania przestrzennego.

§ 2. Członkami komisji nie mogą być osoby pozostające z organem powołującym w stosunku budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności. Do wyłączenia członków komisji z głosowania nad rozstrzygnięciami stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące wyłączenia radnych gminnych z głosowania nad uchwałą w sprawie planu miejscowego.

§ 3. Organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego ustalają sposób wyboru członków komisji oraz tryb ich działania, a także powołują członków komisji.

**Art. 243.** § 1. Wójt może powierzyć gminnej komisji urbanistycznej powołanej w innej gminie albo komisji urbanistycznej związku metropolitalnego pełnienie funkcji organu doradczego, na mocy porozumienia zawartego odpowiednio z wójtem tej gminy albo z organem wykonawczym związku metropolitalnego.

§ 2. Członkom komisji urbanistycznej za wykonywane obowiązki przysługuje wynagrodzenie w wysokości nieprzekraczającej połowy przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Organ uchwałodawczy jednostki samorządu terytorialnego określa w drodze uchwały wynagrodzenie członków komisji urbanistycznej.

§ 3. Prace komisji urbanistycznych są jawne. Uchwały komisji zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej organu, przy którym działają.

## DZIAŁ XII.

### Obszary szczególne

#### Rozdział 1.

### Obszary zastrzeżone

**Art. 244.** § 1. Gmina nie wykonuje zadań z zakresu gospodarowania przestrzenią wobec obszarów zastrzeżonych, z zastrzeżeniem § 3.

§ 2. W lokalnych aktach planowania przestrzennego oznacza się wyłącznie granice obszarów zastrzeżonych, o których mowa w § 1.

§ 3. Gmina może zawrzeć porozumienie z organem ustanawiającym obszar zastrzeżony, którego przedmiotem jest wykonywanie zadań, o których mowa w § 1, na tym obszarze.

**Art. 245.** § 1. Obszar zastrzeżony ustanawia na gruntach Skarbu Państwa, w drodze rozporządzenia, Prezes Rady Ministrów, Minister Obrony Narodowej albo minister właściwy do spraw wewnętrznych, biorąc pod uwagę wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa, a także inne podstawy do nadania klauzuli tajności informacjom o istniejącym albo planowanym sposobie zagospodarowania obszaru. Projektu rozporządzenia nie uzasadnia się.

§ 2. W rozporządzeniu organ może ustanowić strefę ochronną obszaru zastrzeżonego, biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tego obszaru.

§ 3. Rozporządzenie określa granicę strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu i faktycznego użytkowania terenu i gruntu.

§ 4. Rozporządzenie może wskazywać w odniesieniu do obszaru zastrzeżonego, że zostaje na nim ustanowiony teren zamknięty w rozumieniu przepisów o geodezji i kartografii.

**Art. 246.** § 1. W strefie ochronnej obszaru zastrzeżonego można ustanowić ograniczenia:

- 1) w sposobie zagospodarowania terenu, w tym lokalizowaniu i dopuszczalnych parametrach obiektów budowlanych, w tym budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, obiektów użyteczności publicznej, dróg, linii kolejowych oraz terenu infrastruktury technicznej i instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, które powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od granic obszarów zastrzeżonych;

- 2) faktycznego użytkowania strefy ochronnej dotyczące przebywania osób lub swobody poruszania się, używania rzeczy i wykonywania czynności, w tym:
- a) pozyskiwania zasobów, tworów i składników przyrody,
  - b) wykonywania robót budowlanych, w tym budowy i przebudowy obiektów budowlanych,
  - c) użytkowania i zmiany funkcji obiektów budowlanych,
  - d) budowy i przebudowy infrastruktury technicznej,
  - e) używania sprzętu, w szczególności elektrycznego, elektronicznego oraz optycznego,
  - f) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopaliny,
  - g) składowania odpadów,
  - h) sadzenia i usuwania drzew i krzewów,
  - i) upraw rolnych, w tym upraw wieloletnich, oraz chowu i hodowli zwierząt,
  - j) rybactwa i rybołówstwa,
  - k) przewożenia, składowania i używania broni, amunicji i materiałów niebezpiecznych.

§ 2. Ograniczenia, o których mowa w § 1, nie dotyczą wykonywania zadań na rzecz bezpieczeństwa lub obronności państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym.

§ 3. W rozporządzeniu wskazuje się termin na dostosowanie do zakazów i ograniczeń określonych w § 1, wynoszący od 6 do 12 miesięcy.

**Art. 247.** § 1. Projektodawca po sporządzeniu projektu rozporządzenia:

- 1) przedstawia projekt do zaopiniowania wójtowi oraz marszałkowi województwa w terminie 30 dni; przepis art. 140 stosuje się odpowiednio;
- 2) podaje do publicznej wiadomości, na okres co najmniej 30 dni, projekt rozporządzenia w gminie, w której planuje się ustanowienie strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego;
- 3) ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu rozporządzenia wynoszącym co najmniej 21 dni od dnia dokonania ogłoszenia.

§ 2. Do postępowania w przedmiocie projektu rozporządzenia stosuje się zasady określone w art. 23-29 oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 30.



**Art. 248.** Do odpowiedzialności odszkodowawczej za ustanowienie w strefie ochronnej ograniczeń, o których mowa w art. 246, stosuje się odpowiednio przepisy o realizacji inwestycji celu publicznego.

**Art. 249.** § 1. Z dniem wejścia w życie rozporządzenia w sprawie ustanowienia obszaru zastrzeżonego lokalne akty planowania przestrzennego w zakresie dotyczącym tego obszaru tracą moc.

§ 2. Utratę mocy aktów, o których mowa w § 1, potwierdza wojewoda w drodze zarządzenia ogłaszanego w dzienniku urzędowym województwa.

**Art. 250.** Do aktów ustanawiających obszary zastrzeżone i ich strefy ochronne stosuje się wymagania, o których mowa w dziale III rozdziale 3.

## Rozdział 2.

### Obszary rewitalizacji

**Art. 251.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do obszarów rewitalizacji, o których mowa w przepisach o rewitalizacji.

**Art. 252.** § 1. W planie miejscowym można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Przepisu art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego w przypadku realizacji infrastruktury technicznej nie stosuje się.

§ 2. Do zobowiązania, o którym mowa w § 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 105-107.

**Art. 253.** Komitet Rewitalizacji, o którym mowa w przepisach o rewitalizacji, jest organem opiniującym projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego w rozumieniu przepisu art. 139 § 2.

**Art. 254.** § 1. Plan miejscowy dla obszaru rewitalizacji może zawierać ustalenia w zakresie:

- 1) działalności handlowej lub usługowej, w tym maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- 2) koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych

§ 2. Ustalenia, o których mowa w § 1 pkt 2 stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

§ 3. Rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, w odrębnej uchwale, że nie narusza on ustaleń gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w przepisach o rewitalizacji.

### **KSIĘGA III.**

#### **PROCES INWESTYCYJNY**

##### **DZIAŁ I.**

#### **Wykonanie planu miejscowego przez gminę**

**Art. 255.** § 1. Gmina jest obowiązana do realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, stanowiących jej zadania własne.

§ 2. W terminie 3 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego uzyskuje się zgodę inwestycyjną pozwalającą na realizację inwestycji, o których mowa w § 1, zaś w terminie 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego przystępuje się do ich użytkowania.

§ 3. W przypadku, gdy gmina w zakresie dróg publicznych kategorii gminnej oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej naruszyła jeden z terminów, o których mowa w § 2, , w okresie naruszenia zabronione jest uchwalanie albo zmiana planów miejscowych, z wyłączeniem:

- 1) planów nie nakładających na gminę żadnych obowiązków inwestycyjnych;
- 2) planów dokonujących lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) planów zmienianych w związku z lokalizacją inwestycji celu publicznego I albo II klasy.

**Art. 256.** § 1. W planie miejscowym przewidującym realizację inwestycji, o których mowa w art. 255 § 3, można ustalić:

- 1) obszar ulepszenia nieruchomości;
- 2) szacowane koszty realizacji tych inwestycji dla obszaru ulepszenia nieruchomości oraz
- 3) stawkę opłaty infrastrukturalnej dla obszaru ulepszenia nieruchomości.

§ 2. Obszar ulepszenia nieruchomości obejmuje nieruchomości:

- 1) w przypadku drogi publicznej – mające dostęp do tej drogi;
- 2) w przypadku pozostałych inwestycji – możliwe do przyłączenia do tej inwestycji.

§ 3. W przypadku dokonania planem miejscowym dostosowania struktury gruntowej, ustalenia, o których mowa w § 1 dotyczą nieruchomości utworzonych w wyniku tego dostosowania.

**Art. 257.** § 1. Właściciele nieruchomości innych niż przeznaczone na cele rolne i leśne bez możliwości zabudowy, znajdujących się w obszarze ulepszenia nieruchomości, są obowiązani do uczestnictwa w kosztach realizacji inwestycji zapewniających możliwość wykonania planu miejscowego w odniesieniu do ich nieruchomości, jeżeli gmina wyznaczyła obszar ulepszenia nieruchomości.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1, uczestnictwo w kosztach realizacji inwestycji dotyczy również użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku gdy nie mają oni obowiązku wnoszenia opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego lub jeżeli wnieśli jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

**Art. 258.** § 1. Gmina ustala i pobiera od właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości znajdujących się na obszarze ulepszenia nieruchomości opłatę infrastrukturalną.

§ 2. Opłata infrastrukturalna stanowi przychód budżetu gminy, przeznaczony na pokrycie kosztów wykonania planów miejscowych.

§ 3. Opłata infrastrukturalna jest wpłacana na odrębny rachunek bankowy urzędu gminy.

**Art. 259.** § 1. Inwestycjami podlegającymi opłacie infrastrukturalnej są, stanowiące inwestycje gminne: drogi publiczne kategorii gminnej, sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

§ 2. W miastach na prawach powiatu inwestycjami podlegającymi opłacie infrastrukturalnej są również drogi publiczne kategorii powiatowej.

§ 3. W uchwale infrastrukturalnej, o której mowa w art. 270 rada gminy może wyznaczyć dodatkowe inwestycje podlegające opłacie infrastrukturalnej, na zasadach określonych w tym przepisie.

**Art. 260.** Opłaty infrastrukturalnej nie ustala się w przypadku, gdy inwestycje, o których mowa w art. 259 zostały zrealizowane przez inwestora na mocy umowy urbanistycznej.

**Art. 261.** Zwalnia się od opłaty infrastrukturalnej państwa obce, ich przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne i siły zbrojne, międzynarodowe organizacje i instytucje oraz ich oddziały i przedstawicielstwa, korzystające na podstawie ustaw, umów lub

powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych z przywilejów i immunitetów - na zasadzie wzajemności..

**Art. 262.** § 1. Opłata infrastrukturalna wynosi:

- 1) na obszarze innym niż obszar nowej urbanizacji - od 10 do 30%,
- 2) na obszarze nowej urbanizacji - od 20 do 50%

– kosztów realizacji inwestycji, o których mowa w art. 259 dla obszaru ulepszenia nieruchomości.

§ 2. Szacunkowy koszt realizacji inwestycji określony w planie miejscowym jest podstawą ustalenia i pobrania opłaty infrastrukturalnej.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia sposób szacowania kosztów realizacji inwestycji, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia lokalnych uwarunkowań oraz zapewniając możliwe zbliżenie kosztów szacunkowych do kosztów rzeczywiście ponoszonych.

**Art. 263.** § 1. Opłatę infrastrukturalną dzieli się pomiędzy właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości znajdujących się w obszarze ulepszenia nieruchomości.

§ 2. Podstawę podziału opłaty infrastrukturalnej może stanowić powierzchnia nieruchomości albo dopuszczalna powierzchnia zabudowy nieruchomości.

§ 3. Wysokość opłaty infrastrukturalnej można zróżnicować w zależności od:

- 1) przeznaczenia nieruchomości;
- 2) położenia nieruchomości na obszarze ulepszenia nieruchomości względem realizowanej inwestycji.

§ 4. Ustalenia, o których mowa w § 2 i 3, zawiera się w uchwale infrastrukturalnej, o której mowa w art. 270.

**Art. 264.** Opłatę infrastrukturalną ustala się w terminie nieprzekraczającym 2 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

**Art. 265.** § 1. Obowiązek zapłaty opłaty infrastrukturalnej powstaje po upływie 1 roku od dnia, w którym możliwe stało się przyłączenie do inwestycji objętych opłatą.

§ 2. Po zakończeniu realizacji inwestycji wójt ustala skorygowaną wysokość opłaty infrastrukturalnej. Wysokość skorygowanej opłaty infrastrukturalnej nie może przekroczyć 110% wysokości opłaty oszacowanej w planie miejscowym.

Art. 266. § 1. Opłatę infrastrukturalną dzieli się na 5 do 10 rat rocznych, niepodlegających waloryzacji.

§ 2. Ustalenia w zakresie liczby rat oraz sposobu ustalania ich wysokości zawiera się w uchwale infrastrukturalnej, o której mowa w art. 270.

**Art. 267.** Wójt ustala opłatę infrastrukturalną w drodze decyzji.

**Art. 268.** Do opłat infrastrukturalnych w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.<sup>3</sup>), z tym że uprawnienia organów podatkowych przysługują wójtowi.

**Art. 269.** § 1. Wójt może zawrzeć z inwestorem umowę infrastrukturalną, zwaną dalej „umową”, na mocy której inwestor zobowiązuje się do finansowania lub realizacji i przekazania na rzecz gminy inwestycji, o których mowa w art. 259.

§ 2. Umowa określa szczegółowy zakres i specyfikację techniczną inwestycji, warunki i terminy przekazania ich na rzecz gminy lub zakres finansowania ich realizacji.

§ 3. Umowa może przewidywać etapowanie wykonywanych robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.

§ 4. Umowa jest zawierana, pod rygorem nieważności, w formie z podpisem urzędowo poświadczonym.

§ 5. Inwestor jest zwolniony z opłaty infrastrukturalnej.

§ 6. W przypadku przekroczenia terminów, o których mowa w art. 255 § 2, gmina na żądanie inwestora zawiera z nim umowę w zakresie pozwalającym na wykonanie planu miejscowego dla nieruchomości, której jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym.

§ 7. Do zwolnienia, o którym mowa w § 5, udzielanego przedsiębiorcy, stosuje się przepisy dotyczące postępowania w sprawie udzielania pomocy publicznej.

**Art. 270.** Rada gminy przyjmuje uchwałę infrastrukturalną zawierającą, jednolite dla całej gminy, ustalenia w zakresie:

- 1) rozszerzenia katalogu inwestycji podlegających opłacie infrastrukturalnej o sieci ciepłownicze, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, jeżeli inwestorem jest gmina, gminna jednostka organizacyjna albo spółka prawa handlowego, w której gmina posiada całość akcji albo udziałów;

---

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 978, 1197, 1269, 1311, 1923 i 1932 oraz z 2016 r. poz. 195, 615, 846 i 1228.

- 2) szczegółowych zasad określenia wysokości opłaty infrastrukturalnej dla poszczególnych nieruchomości, w tym wyboru podstawy podziału, o której mowa w art. 263 § 2;
- 3) liczbę rat opłaty infrastrukturalnej oraz sposób ustalania ich wysokości.

## DZIAŁ II.

### **Inwestowanie na obszarach nieobjętych planem miejscowym**

**Art. 271.** Przepisów niniejszego działu nie stosuje się do inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem art. 452 § 4.

**Art. 272.** § 1. Realizacja inwestycji następuje zgodnie z określoną w studium strefą funkcjonalną, w granicach wskaźników, o których mowa w art. 68 pkt 7 i 8 oraz zgodnie z miejscowymi przepisami urbanistycznymi.

§ 2. W przypadku, gdy teren inwestycji, innej niż inwestycja celu publicznego, położony jest w strefie funkcjonalnej przewidującej wyłącznie realizację inwestycji celu publicznego, funkcję oraz wskaźniki zagospodarowania ustala się na podstawie funkcji i wskaźników zagospodarowania dominujących w obszarze analizowanym.

**Art. 273.** § 1. Parametry inwestycji ustala się, w granicach wskaźników, o których mowa w art. 68 pkt 7 i 8, w sposób zapewniający wkomponowanie tej inwestycji w najbliższe sąsiedztwo w obszarze analizowanym, chyba że potrzeba taka w sposób oczywisty nie wynika z charakteru inwestycji.

§ 2. Ustalając stan zagospodarowania najbliższego sąsiedztwa nie bierze się pod uwagę inwestycji zrealizowanych z naruszeniem prawa.

**Art. 274.** Realizacja inwestycji nie może prowadzić do uniemożliwienia kontynuowania dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich, ich zagospodarowania zgodnie ze strefą funkcjonalną albo przeznaczeniem, ani w inny sposób rażąco zwiększać uciążliwości dla tych nieruchomości.

**Art. 275.** § 1. Obszar analizowany określa się wyznaczając wokół terenu inwestycji obszar o szerokości nie przekraczającej 200 metrów, pozwalający na ustalenie spełnienia warunków, o których mowa w art. 273.

§ 2. W przypadku zabudowy pierzejowej na obszarze zurbanizowanym obszar analizowany obejmuje kwartał zabudowy, w którym znajduje się teren inwestycji. Obszar analizowany może obejmować również pierzeję naprzeciwległą do pierzei, przy której znajduje się teren inwestycji.

**Art. 276.** Realizacja inwestycji jest niedopuszczalna w przypadkach określonych w art. 78 i 79.

**Art. 277.** Realizacja inwestycji polegającej na budowie nowego budynku służącego zasadniczej funkcji terenu jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji odpowiada wskaźnikowi, o którym mowa w art. 68 pkt 8;
- 2) teren inwestycji bezpośrednio graniczy z co najmniej jedną zabudowaną budynkiem działką gruntu, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej - bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;
- 3) teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji;
- 5) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych i gruntów leśnych, odpowiednio na cele nierolnicze i nieleśne;
- 6) wniosek nie dotyczy terenu, co do którego została wydana decyzja dokonująca lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 7) wniosek nie dotyczy terenu, co do którego wydana została uchwała o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego - w okresie, o którym mowa w art. 135.

**Art. 278.** Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku pełniącego rolę uzupełniającą wobec istniejącej na terenie inwestycji zabudowy, takiego jak garaż, budynek gospodarczy, o powierzchni nieprzekraczającej 35 m<sup>2</sup>, jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 277 pkt 4-7.

**Art. 279.** Realizacja inwestycji polegającej na rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków, w przypadku gdy nie został spełniony warunek o którym mowa w art. 277 pkt 1 i 2, jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 277 pkt 3-7 oraz wykazania łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) rozbudowa lub nadbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni użytkowej budynków, innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne, o więcej niż 30%;
- 2) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozbudowa lub nadbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni użytkowej budynku o więcej niż 50%, ale nie więcej niż o 100 m<sup>2</sup>;

- 3) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozbudowa lub nadbudowa nie prowadzi do wyodrębnienia liczby lokali większej niż dwa.

**Art. 280.** Zmiana sposobu użytkowania budynków jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 277 pkt 3-7.

**Art. 281.** § 1. Z wyłączeniem art. 276 i art. 277 pkt 1-7 dopuszcza się realizację wobec istniejącego obiektu budowlanego inwestycji nie prowadzących do zwiększenia oddziaływań tego obiektu na tereny sąsiednie, zmiany sposobu użytkowania lub kolorystyki zewnętrznej, w postaci:

- 1) remontu;
- 2) przebudowy;
- 3) robót budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
  - a) przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) poprawy bezpieczeństwa pożarowego;
  - c) poprawy warunków sanitarnych;
  - d) zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,
  - e) zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

§ 2. Uprawnienie określone w § 1 nie zwalnia z wymogu zgodności inwestycji z ustaleniami, o których mowa w art. 68 pkt 7, miejscowymi przepisami urbanistycznymi oraz przepisami działu III rozdziałów 1 i 2.

**Art. 282.** § 1. Realizacja inwestycji innych niż określone w art. 277-281 jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 277 pkt 3, 5-7.

§ 2. Przepisy niniejszego działu dotyczące budynków stosuje się odpowiednio do budowli jeżeli są związane z gruntem, posiadają wysokość wyższą niż 2,20 m oraz posiadają dach.

**Art. 283.** § 1. Warunek dostępu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i elektroenergetycznych uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy uzyskano dla nich zgodę inwestycyjną.

§ 2. Dostęp do sieci, o których mowa w § 1, może zostać zastąpiony przez indywidualne źródła lub odbiorniki zastępujące te sieci, przy czym w zakresie odprowadzania ścieków nie zapewnienie dostępu do sieci kanalizacyjnej jest dopuszczalne wyłącznie w przypadkach, o



których mowa w art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, na terenach leżących poza aglomeracją ściekową.

§ 3. Indywidualne źródła lub odbiorniki, o których mowa w § 1, obejmują w szczególności urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW lub cieplnej nie większej niż 120 kW.

### DZIAŁ III.

## Wymogi dotyczące inwestycji

### Rozdział 1.

#### Wymagania podstawowe obiektów budowlanych

**Art. 284.** Obiekt budowlany należy projektować i wykonywać biorąc pod uwagę przewidywany okres jego użytkowania, zgodnie z przepisami, rozstrzygnięciami wydanymi w toku procesu inwestycyjnego, zasadami wiedzy technicznej, oraz zapewniając spełnienie podstawowych wymagań w zakresie:

- 1) nośności i stateczności konstrukcji,
- 2) bezpieczeństwa pożarowego,
- 3) higieny, zdrowia i środowiska,
- 4) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- 5) ochrony przed hałasem,
- 6) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- 7) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych

– o których mowa w załączniku nr I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.<sup>4</sup>).

**Art. 285.** Przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje się wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań oraz spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych.

---

<sup>4</sup> Zmiany wymienionego rozporządzenia ogłoszono w Dz. Urz. UE L z 2013 r. Nr 103 poz. 10 oraz z 2014 r. Nr 157 poz. 76 i Nr 159 poz. 41.

**Art. 286.** Obiekt budowlany powinien spełniać warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.

**Art. 287.** Obiekt budowlany powinien spełniać warunki użytkowe w zakresie zapewnienia:

- 1) możliwości korzystania z obiektów użyteczności publicznej, handlu i usług oraz mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 2) bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) ochrony ludności przed katastrofami naturalnymi oraz wewnętrznymi i zewnętrznymi zagrożeniami bezpieczeństwa;
- 4) ochrony obiektów zabytkowych;
- 5) poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

**Art. 288.** § 1. Właściwi ministrowie i kierownicy urzędów centralnych mogą opracowywać, rekomendować do stosowania oraz rozpowszechniać wzorce, standardy, wytyczne i inne opracowania, dotyczące projektowania, budowy i utrzymania obiektów budowlanych.

§ 2. Dokumenty, o których mowa w § 1, wchodzą w skład zasad wiedzy technicznej.

## Rozdział 2.

### **Zasady sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych**

#### Oddział 1.

#### **Zasady ogólne**

**Art. 289.** § 1. Przy sytuowaniu obiektów i urządzeń budowlanych uwzględnia się przepisy Kodeksu, lokalnych aktów planowania przestrzennego oraz przepisy odrębne.

§ 2. Przepisy odrębne, mogą określać zasady sytuowania poszczególnych rodzajów obiektów i urządzeń budowlanych od granicy terenu inwestycji oraz od innych terenów lub obiektów budowlanych.

**Art. 290.** Przepisy odrębne mogą wyznaczać wokół obiektów budowlanych strefy bezpieczeństwa inne niż określone w Kodeksie. W granicach stref bezpieczeństwa przepisy te

mogą wprowadzać ograniczenia lub zakazy w zakresie realizacji inwestycji lub użytkowania terenu.

**Art. 291.** § 1. W planie miejscowym można określić zasady sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych - odmiennie niż w sposób określony w niniejszym rozdziale albo w przepisach odrębnych.

§ 2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności w odniesieniu do terenów już zagospodarowanych, odmienne zasady sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych, mogą być określone dla inwestycji realizowanej na obszarze bez planu miejscowego w zgodzie inwestycyjnej wydanej w formie decyzji, jeżeli przyczyni się to do zapewnienia zgodności z zasadą określoną w art. 273 § 1.

§ 3. Inwestor realizujący inwestycję w oparciu o odmienne zasady sytuowania zobowiązany jest zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej, aby nie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich.

**Art. 292.** § 1. Udzielenie zwolnienia od zakazów i ograniczeń wprowadzonych w strefach bezpieczeństwa następuje poprzez:

- 1) uzgodnienie projektu planu miejscowego;
- 2) w przypadku braku planu miejscowego – uzgodnienie projektu zgody inwestycyjnej – przez podmiot wskazany w przepisach szczególnych.

§ 2. W przypadku o którym mowa w § 1 udzielenie zgody inwestycyjnej może nastąpić wyłącznie w formie decyzji.

**Art. 293.** § 1. Odległości obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych lub od granicy terenu inwestycji mierzy się w poziomie w miejscu ich najmniejszego oddalenia, przy uwzględnieniu obrysu obiektu wyznaczonego przez rzut całkowity poziomy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu.

§ 2. Dla budynków istniejących przyjmuje się odległości, o których mowa w § 1 bez uwzględnienia grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy.

§ 3. Odległości, o których mowa w § 1, nie dotyczą sytuowania pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

## Oddział 2.

### Sytuowanie budynków

**Art. 294.** § 1. Budynek o wysokości do 12 m włącznie sytuuje się od granicy terenu inwestycji, w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 3 m - w przypadku budynku bez okien lub drzwi od strony tej granicy;
- 2) 4 m - w przypadku budynku z oknami lub drzwiami od strony tej granicy.

§ 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy terenu inwestycji, jeżeli będzie przylegał całą powierzchnią ściany o wymiarach zbliżonych do ściany istniejącego lub projektowanego budynku sąsiedniego dla którego został złożony wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej.

§ 3. Budynek o wysokości powyżej 12 m i nie wyższy niż 35 m sytuuje się od granicy terenu inwestycji w odległości nie mniejszej niż 1/3 jego wysokości.

§ 4. Budynek o wysokości powyżej 35 m sytuuje się od granicy terenu inwestycji w odległości nie mniejszej niż 1/2 jego wysokości.

**Art. 295.** Budynek sytuuje się w odległości 12 m od granicy lasu lub od granicy gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, określonych w planie miejscowym, a w przypadku jego braku jeżeli zasadność takiego usytuowania stwierdzono w wyniku postępowania, o którym mowa w art. 396.

**Art. 296.** Budynek inwentarski sytuuje się ścianą z oknami lub drzwiami w odległości, co najmniej 8 m od ściany budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej - istniejącego, lub projektowanego, dla którego udzielona została zgoda inwestycyjna.

**Art. 297.** Przepisy dotyczące sytuowania budynków stosuje się odpowiednio do budowli jeżeli są one związane z gruntem, posiadają wysokość większą niż 2,20 m oraz posiadają dach.

## Oddział 3.

### Sytuowanie innych obiektów

**Art. 298.** § 1. Odległość parkingów, rozumianych, jako wydzielone powierzchnie gruntu przeznaczone do postoju samochodów, składające się z ze stanowisk postojowych, w tym zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych dla samochodów od: placu zabaw, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi

w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) 7 m – w przypadku do 10 stanowisk postojowych włącznie,
  - b) 10 m – w przypadku od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
  - c) 20 m – powyżej 60 stanowisk postojowych;
- 2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:
  - a) 10 m – w przypadku do 4 stanowisk postojowych włącznie,
  - b) 20 m – powyżej 4 stanowisk postojowych.

§ 2. Odległość parkingów, w tym również zadaszonych oraz otwartych garaży wielopoziomowych dla samochodów od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie może być mniejsza niż:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) 3 m – w przypadku do 10 stanowisk postojowych włącznie,
  - b) 6 m - w przypadku od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
  - c) 16 m – powyżej 60 stanowisk postojowych;
- 2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:
  - a) 6 m - w przypadku do 4 stanowisk postojowych włącznie,
  - b) 16 m powyżej 4 stanowisk postojowych.

§ 3. Odległości, o których mowa w § 1 i 2, stosuje się do sytuowania wjazdów do zamkniętego garażu w stosunku do okien budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także placów zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży.

§ 4. Odległości, o których mowa w § 1 pkt 1 lit. a, nie dotyczą sytuowania miejsc postojowych składających się z jednego albo dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, przypadających na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zlokalizowanych przy tym budynku.

§ 5. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 6. Przepisów § 1-5 nie stosuje się do sytuowania stanowisk postojowych w granicach pasa drogowego dróg publicznych oraz w przypadku sytuowania stanowisk postojowych od granicy działki na której znajduje się droga publiczna lub wewnętrzna.

**Art. 299.** § 1. Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe powinna wynosić, co najmniej:

- 1) od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - 10 m;
- 2) od granicy z sąsiednią działką gruntu - 3 m.

§ 2. Zachowanie odległości, o których mowa w § 1 pkt 2 nie jest wymagane w stosunku do działki na której zlokalizowana jest droga publiczna lub droga wewnętrzna, a w stosunku do innych działek, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej. § 3. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być sytuowane tylko w przypadkach, o których mowa w art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, na terenach leżących poza aglomeracją ściekową oraz poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 4. Przepisu § 3 nie stosuje się do zbiorników dla których została wydana decyzja, o której mowa w art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne.

§ 5. W zabudowie jednorodzinnej, siedliskowej i letniskowej odległości pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników na nieczystości ciekłe wynoszą co najmniej:

- 1) od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – 5 m;
- 2) od granicy terenu sąsiedniego, drogi lub ciągu pieszego – 2 m.

**Art. 300.** Przepisy art. 298 § 1 i 3 oraz art. 299 § 5 pkt 1 stosuje się także do sytuowania budynków w stosunku do istniejących parkingów lub zbiorników na nieczystości ciekłe.

#### Oddział 4.

#### **Strefy bezpieczeństwa**

**Art. 301.** § 1. Strefa bezpieczeństwa dla dróg publicznych wynosi:

- 1) na obszarze urbanizacji:
  - a) dla autostrad – 30 metrów,
  - b) dla dróg ekspresowych – 20 metrów,
  - c) dla dróg krajowych innych niż autostrady i drogi ekspresowe – 10 metrów,
  - d) dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 8 metrów,
  - e) dla dróg gminnych – 6 metrów;

- 2) poza obszarem urbanizacji:
  - a) dla autostrad – 50 metrów,
  - b) dla dróg ekspresowych – 40 metrów,
  - c) dla dróg krajowych innych niż autostrady i drogi ekspresowe – 25 metrów,
  - d) dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 20 metrów,
  - e) dla dróg gminnych – 15 metrów

– licząc od granicy pasa drogowego.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz niebędących obiektami budowlanymi reklam.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.

**Art. 302.** § 1. Strefa bezpieczeństwa dla obszaru kolejowego wynosi: 10 m dla odległości obiektów budowlanych od granicy obszaru kolejowego i 20 m dla odległości obiektów budowlanych od osi skrajnego toru.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych.

§ 3. Przepisu § 2 nie stosuje się do obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.

§ 4. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

**Art. 303.** § 1. Strefa bezpieczeństwa dla gazociągu wynosi , w zależności od ich maksymalnego ciśnienia roboczego:

- 1) do 0,5 MPa włącznie - 1 m;
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2 m;
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
  - a) do DN 150 włącznie - 4m,
  - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6 m,
  - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8 m,
  - d) powyżej DN 500 - 12 m

– licząc od osi gazociągu określonej w zatwierdzonym projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, urządzania stałych składów oraz dokonywania zalesień.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

**Art. 304.** § 1. Strefa bezpieczeństwa dla dalekosiężnych rurociągów przesyłowych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych wynosi:

- 1) dla rurociągu o średnicy do 400 mm - 12 m;
- 2) dla rurociągu o średnicy od 400 mm do 600 mm - 16 m;
- 3) dla rurociągu o średnicy powyżej 600 mm - 20 m

– licząc od osi rurociągu określonej w zatwierdzonym projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, urządzania stałych składów oraz nasadzeń drzew i krzewów.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

**Art. 305.** § 1. Strefa bezpieczeństwa dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wynosi:

- 1) dla linii o mocy 110 kV – 20 m,
- 2) dla linii o mocy 220 kV – 50 m,
- 3) dla linii o mocy 400 kV - 70 m

– licząc od osi linii elektroenergetycznej określonej w zatwierdzonym projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, urządzania stałych składów oraz nasadzeń drzew i krzewów.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

**Art. 306.** § 1. Strefa bezpieczeństwa dla cmentarzy wynosi 100 m.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania budynków, dla których wymagane jest podłączenie do sieci wodociągowej.



§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonej w § 2, wymaga uzgodnienia z powiatowym inspektorem sanitarno-epidemiologicznym.

#### Oddział 5.

### **Elektrownie wiatrowe**

**Art. 307.** Elektrownie wiatrowe nie będące mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii oraz zabudowę mieszkaniową lub budynki o funkcji mieszkaniowej, wchodzące w skład zabudowy siedliskowej, lokalizuje się we wzajemnej odległości co najmniej 10-krotności wysokości elektrowni.

#### Rozdział 3.

### **Dostęp do drogi publicznej**

**Art. 308.** Na etapie realizacji i użytkowania inwestycji, terenowi inwestycji, innej niż obiekt liniowy, zapewnia się dostęp do drogi publicznej.

**Art. 309.** § 1. Dostęp do drogi publicznej terenowi inwestycji zapewnia się poprzez zjazd (dostęp bezpośredni) albo drogę wewnętrzną połączoną zjazdem z drogą publiczną (dostęp pośredni).

§ 2. Droga wewnętrzna stanowi budowlę przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, niebędącą drogą publiczną, znajdującą się na wydzielonej na ten cel działce gruntu.

§ 3. Minimalna szerokość działki gruntu, na której zlokalizowana jest droga wewnętrzna wynosi 6 metrów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z uwarunkowań fizjograficznych lub istniejącej zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo siedliskowej, dopuszcza się zlokalizowanie drogi wewnętrznej na działce gruntu o szerokości 5 metrów.

§ 4. Dla inwestycji innych niż dotyczące budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, dostęp do drogi publicznej można zapewnić również poprzez ustanowienie służebności, jeżeli jest to zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego oraz pozwoli na prawidłowe użytkowanie inwestycji.

**Art. 310.** Na terenach inwestycji wieloobektowych zapewnia się dostęp do drogi publicznej każdemu z budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi, poprzez dojazd o szerokości co najmniej 4 metrów.

## Rozdział 4.

### **Warunki techniczne obiektów budowlanych**

**Art. 311.** § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane inne niż budynki mogą określić, w drodze rozporządzeń, ministrowie kierujący działami administracji rządowej.

§ 3. Określając warunki techniczne, o których mowa w § 1 i 2, uwzględnia się wymogi, o których mowa w art. 284-287 a także szczególne wymagania z zakresu bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z ich specyfiki.

**Art. 312.** § 1. Wymagania zawarte w warunkach technicznych mogą być spełnione poprzez zastosowanie rozwiązań zamiennych, zapewniających równoważny poziom użyteczności i bezpieczeństwa, o ile właściwi ministrowie określą taką możliwość w przepisach wydanych na podstawie art. 311.

§ 2. W przepisach wydanych na podstawie art. 311 dopuszcza się uzależnienie zastosowania rozwiązań zamiennych od spełnienia następujących warunków:

- 1) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta,
- 2) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta i potwierdzenia go ekspertyzą właściwego rzeczoznawcy lub,
- 3) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta i zatwierdzenia go przez właściwy organ administracji publicznej.

§ 3. Informację o zastosowanych rozwiązaniach zamiennych zamieszcza się w projekcie budowlanym o ile jego sporządzenie jest wymagane.

**Art. 313.** Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia szczególne tryb wyrażania zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych przez rzeczoznawców lub organy administracji publicznej, mając na uwadze konieczność rzetelnej i kompleksowej oceny dopuszczalności rozwiązania zamiennego.

## DZIAŁ IV.

### **Kategorie inwestycji**

**Art. 314.** Inwestycje, w zależności od stopnia ich złożoności oraz wpływu na przestrzeń, dzieli się na sześć kategorii.

**Art. 315.** Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje inwestycji zaliczanych do jednej z sześciu kategorii inwestycji,
- 2) rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6, dla których nie jest wymagane sporządzenie projektu technicznego,
- 3) rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6, dla których projekt budowlany wymaga sprawdzenia przez projektanta sprawdzającego,
- 4) rodzaje inwestycji dla których nie istnieje obowiązek ustanowienia kierownika budowy,
- 5) rodzaje inwestycji dla których nie istnieje obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru technicznego,
- 6) rodzaje inwestycji, zaliczanych do kategorii 3-6, dla których nie jest wymagane prowadzenie dziennika budowy,
- 7) rodzaje inwestycji dla których istnieje obowiązek geodezyjnego wyznaczenia w terenie lub sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
- 8) rodzaje opracowań kartograficznych wykorzystywanych do sporządzenia planu sytuacyjnego na potrzeby poszczególnych rodzajów inwestycji

– mając na uwadze wymóg dostosowania trybu uzyskania zgody inwestycyjnej do stopnia złożoności inwestycji i jej wpływu na przestrzeń, a także potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa wykonywanych robót budowlanych, dostosowania złożoności opracowań projektowych do stopnia złożoności inwestycji, usprawnienie procesu inwestycyjnego oraz potrzebę dokumentowania, dla celów dowodowych, informacji o przebiegu wykonywanych robót budowlanych oraz sprawności realizacji inwestycji.

## DZIAŁ V.

### **Przygotowanie inwestycji**

#### Rozdział 1.

### **Projektowanie inwestycji**

**Art. 316.** § 1. Realizacja inwestycji zaliczanych do kategorii 3 – 6, polegających na budowie budynku lub budowli wymaga sporządzenia projektu budowlanego. Budowa innych budynków lub budowli oraz zmiana zagospodarowania terenu niezwiązana z wykonywaniem robót budowlanych wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego, jeżeli wymaga ona uzyskania zgody inwestycyjnej albo o udzielenie takiej zgody wystąpił inwestor.

§ 2. Organ administracji inwestycyjnej w przypadku wysokiego stopnia skomplikowania zamierzonej inwestycji może nałożyć na inwestora, realizującego inwestycję niewymagającą sporządzenia projektu budowlanego, obowiązek jego sporządzenia. Obowiązek nakładany jest w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. W takim przypadku zgoda inwestycyjna może zostać udzielona wyłącznie w formie decyzji.

**Art. 317.** § 1. Przed opracowaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną określającą kategorię geotechniczną obiektu budowlanego.

§ 2. W przypadku zaliczenia obiektu budowlanego do kategorii geotechnicznej innej niż najniższa spośród określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w § 3, należy sporządzić projekt geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) kategorie geotechniczne obiektów budowlanych;
- 2) szczegółowy sposób sporządzania oraz zawartość opinii geotechnicznej, oraz
- 3) szczegółowy sposób sporządzania oraz zawartość geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego

– ustanawiając co najmniej trzy kategorie geotechniczne obiektów budowlanych oraz mając na uwadze konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wykonywania i użytkowania obiektu budowlanego.

**Art. 318.** § 1. Projekt budowlany stanowi opracowanie składające się z:

- 1) projektu urbanistyczno-architektonicznego;
- 2) projektu technicznego;

- 3) opinii geotechnicznej, a w przypadku, o którym mowa w art. 317 § 2, projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego;
- 4) charakterystyki energetycznej opracowanej zgodnie z przepisami o charakterystyce energetycznej budynków - w przypadku budynków wyposażonych w instalacje grzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej lub oświetlenia wbudowanego;

§ 2. Projekt urbanistyczno-architektoniczny zawiera:

- 1) określenie granic terenu inwestycji;
- 2) układ zabudowy oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu inwestycji;
- 3) opis zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego, w tym liczbę wydzielanych lokali oraz opis zagospodarowania terenu inwestycji;
- 4) opis sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej, w szczególności wskazanie drogi wewnętrznej lub lokalizację i parametry techniczne zjazdu;
- 5) podstawowe parametry zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, w szczególności: o których mowa w art. 81 pkt 2, kubaturę, zewnętrzne wymiary poziome i pionowe oraz rzędne wysokościowe określające powiązanie z terenem oraz wysokość górnej krawędzi elewacji;
- 6) charakterystykę projektowanych rozwiązań materiałowych i technicznych, które mają wpływ na krajobraz, otoczenie, środowisko, dobra kultury a także życie i zdrowie użytkowników oraz osób trzecich.

§ 3. Projekt techniczny zawiera:

- 1) projekty inżynierskie;
- 2) projekty rozwiązań technicznych:
  - a) dotyczących urządzeń budowlanych;
  - b) urządzeń zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym;
- 3) projekt konstrukcji, w tym obliczenia nośności i stateczności konstrukcji;
- 4) w zależności od potrzeb - inne opracowania projektowe.

§ 4. Zakres i treść projektu budowlanego projektant dostosowuje do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych.

**Art. 319.** § 1. Projekt urbanistyczno-architektoniczny sporządza się z wykorzystaniem mapy do celów projektowych, sporządzonej w państwowym systemie odniesień

przestrzennych, opracowanej na podstawie materiałów i baz danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym obejmującej teren inwestycji oraz obszar 5 m od jego granicy. W przypadku obiektów posiadających strefę bezpieczeństwa – mapa do celów projektowych obejmuje także teren tej strefy.

§ 2. Mapą do celów projektowych zawiera informacje o obiektach określających co najmniej:

- 1) elementy stanowiące treść mapy zasadniczej;
- 2) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie ulic, dróg itp., jeżeli zostały ustalone w planie miejscowym albo w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 399 pkt 4;
- 3) usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody;
- 4) usytuowanie innych obiektów i szczegółów wskazanych przez projektanta, zgodnie z celem wykonywanej pracy.

§ 3. Mapę do celów projektowych dostosowuje się do rodzaju i wielkości obiektu budowlanego lub inwestycji oraz zagęszczenia obiektów sytuacyjnych, w tym sieci uzbrojenia terenu, zapewniając jej czytelność w skali co najmniej:

- 1) 1: 2 000 - w przypadku rozległych terenów z obiektami budowlanymi o dużym rozproszeniu oraz obiektami liniowymi;
- 2) 1:1 000 - w przypadku zespołu obiektów budowlanych oraz terenów budownictwa przemysłowego;
- 3) 1:500 - w pozostałych przypadkach.

**Art. 320.** § 1. Projekt budowlany inwestycji wskazanych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 315 wymaga sprawdzenia przez projektanta sprawdzającego.

§ 2. Główny projektant oraz projektant sprawdzający składają i dołączają do projektu budowlanego oświadczenie o kompletności projektu oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 284.

§ 3. Projektant współpracujący składa i dołącza do opracowania projektowego oświadczenie o jego kompletności oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 284.

**Art. 321.** § 1. Projekt budowlany obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw ochrony przeciwpożarowej w zakresie zgodności z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 2. Projekt budowlany obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych.

§ 3. Uzgodnienie następuje, w zależności od żądania projektanta, w formie adnotacji na projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym albo w odrębnym dokumencie.

§ 4. Rzeczoznawca niezwłocznie przekazuje informację o uzgodnieniu wraz z niezbędnymi dokumentami do wojewódzkiego komendanta straży pożarnej albo wojewódzkiego inspektora sanitarnego, którzy w terminie 45 dni od dnia dokonania uzgodnienia mogą w drodze decyzji stwierdzić nieważność uzgodnienia, jeżeli narusza ono w sposób rażący przepisy prawa. W takim przypadku przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

§ 5. Minister właściwy do spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych istotnych z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej, mając na uwadze przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, w tym dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej oraz efektywność procesu uzgadniania projektów budowlanych obiektów budowlanych.

§ 6. Minister właściwy do spraw zdrowia w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych istotnych z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych, mając na uwadze przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, w tym dotyczące warunków ochrony sanitarno-epidemiologicznej oraz efektywność procesu uzgadniania projektów budowlanych obiektów budowlanych.

**Art. 322.** § 1. Projekt budowlany lub plan sytuacyjny zjazdu z drogi publicznej lub obiektu znajdującego się w pasie drogowym wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi pod względem bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymogów wynikających z warunków technicznych.

§ 2. Zarządca drogi rozstrzyga o uzgodnieniu w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego w drodze postanowienia, na które służy zażalenie.

**Art. 323.** Przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do projektu rozbiórki i przebudowy. Przepisu art. 317 nie stosuje się.

**Art. 324.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, w tym wzór oświadczenia o kompletności projektu i sporządzeniu projektu w sposób określony w art. 284 oraz sposób potwierdzania sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego, mając na uwadze zapewnienie czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym, stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego oraz specyfikę sporządzania projektu budowlanego, a także umożliwiając opracowywanie i wnoszenie do organów administracji inwestycyjnej tych dokumentów w postaci elektronicznej.

**Art. 325. § 1.** Plan sytuacyjny sporządza się na mapie do celów projektowych albo mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy ewidencyjnej.

§ 2. Plan sytuacyjny zawiera:

- 1) granice terenu inwestycji;
- 2) usytuowanie i funkcję projektowanych obiektów budowlanych oraz obszar projektowanej zmiany zagospodarowania terenu.

§ 3. Zakres i treść planu sytuacyjnego oraz rodzaj opracowań kartograficznych wymaganych do jego sporządzenia określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 315, dostosowuje się do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych.

## Rozdział 2.

### **Podział nieruchomości**

**Art. 326. § 1.** Podział nieruchomości przeprowadza się w celu utworzenia terenu inwestycji odpowiadającego wymaganiom planu miejscowego, a na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy - w celu utworzenia terenu inwestycji umożliwiającego realizację inwestycji zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 272-282.

§ 2. W wyniku podziału wydziela się nowe nieruchomości, którym odpowiadają wydzielone działki gruntu.



**Art. 327.** Podział nieruchomości na obszarach objętych ustaleniami planu miejscowego może nastąpić, o ile jest dopuszczony w tym planie oraz na warunkach określonych w tym planie.

**Art. 328. § 1.** Podział nieruchomości na obszarze nieobjętym ustaleniami planu miejscowego może nastąpić, o ile spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) wydzielone nieruchomości stanowią tereny inwestycji dostosowane powierzchnią i kształtem do możliwości realizacji inwestycji objętych wnioskiem o udzielenie zgody inwestycyjnej;
- 2) wydzielone nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej lub w wyniku wydzielenia powstaje droga wewnętrzna zapewniająca ten dostęp;
- 3) interes publiczny nie sprzeciwia się dokonaniu podziału nieruchomości.

§ 2. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków podziału dokonuje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**Art. 329.** Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana budynkiem, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia nieruchomości powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

**Art. 330.** Podział nieruchomości następuje na wniosek:

- 1) właściciela nieruchomości;
- 2) użytkownika wieczystego nieruchomości - za zgodą właściciela, dołączaną do wniosku.

**Art. 331. § 1.** Podział nieruchomości na obszarze nieobjętym ustaleniami planu miejscowego, poza przypadkami określonymi w art. 334-336, następuje w zgodzie inwestycyjnej, udzielanej w formie decyzji administracyjnej.

§ 2. Do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmującej podział dołącza się projekt podziału nieruchomości, zawierający:

- 1) odpis księgi wieczystej albo oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem wraz ze wskazaniem

numeru księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów lub dawnej księgi hipotecznej;

- 2) wypis z ewidencji gruntów i budynków oraz kopię mapy ewidencyjnej obejmującej działki gruntu stanowiące nieruchomości podlegające podziałowi;
- 3) protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
- 4) wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki;
- 5) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w ewidencji gruntów i budynków jest inne niż w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub dawnej księdze hipotecznej;
- 6) mapę z projektem podziału;
- 7) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

§ 3. Zgoda inwestycyjna dokonująca podziału nieruchomości stanowi podstawę do:

- 1) dokonania wpisów w księgach wieczystych;
- 2) założenia nowych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw do nieruchomości powstałych w wyniku podziału;
- 3) ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków;
- 4) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku dostosowania.

§ 4. Wnioski o dokonanie czynności, o których mowa w § 1 pkt 1-3, składa organ administracji inwestycyjnej.

§ 5. Ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości objętej podziałem przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych.

**Art. 332.** W przypadku, gdy postępowanie w przedmiocie zgody inwestycyjnej obejmuje podział nieruchomości, nie prowadzi się postępowania uproszczonego.

**Art. 333.** Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego, podziału nieruchomości dokonuje, w drodze decyzji, organ administracji inwestycyjnej. Przepisy art. 331 § 2-5 stosuje się odpowiednio.

**Art. 334.** § 1. Podział nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego może nastąpić w decyzji zintegrowanej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego albo decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 2. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości w trybie określonym w art. 491 albo 492 wymaga dokonania jej podziału, następuje on w decyzji, o której mowa w art. 333, wydawanej na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości albo inwestora, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego albo aktu dokonującego lokalizacji inwestycji.

**Art. 335.** Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego oraz bez spełnienia warunków, o których mowa w art. 328, jeżeli jest dokonywany w celu realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych, a także w celu dokonania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

**Art. 336.** § 1. W przypadku, gdy podział następuje w wyniku uwzględnienia roszczenia o podział majątku, masy spadkowej, zasiedzenie albo w inny sposób przewidziany przepisami prawa cywilnego, organ orzekający, przed wydaniem orzeczenia, występuje o opinię organu administracji inwestycyjnej w przedmiocie możliwego sposobu dokonania podziału, w wyniku którego powstaną tereny inwestycji pozwalające na realizację inwestycji zgodnej z ustaleniami planu miejscowego albo studium.

§ 2. Sąd może orzec podział pomimo negatywnej opinii organu administracji inwestycyjnej wyłącznie w przypadku, gdy przemawiają za tym istotne interesy uczestników lub stron postępowania i nie sprzeciwiają się temu wymogi interesu publicznego.

**Art. 337.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem sposobu postępowania przy sporządzaniu dokumentów wymaganych w tym postępowaniu oraz rodzaje i treść tych dokumentów.

**Art. 338.** § 1. Na obszarze nieobjętym planem miejscowym, na zgodny wniosek właścicieli wszystkich nieruchomości, można dokonać scalenia i podziału tych nieruchomości, w celu utworzenia nieruchomości, na których możliwa będzie realizacja inwestycji zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 272-282, w tym wydzielenia nieruchomości w celu budowy drogi wewnętrznej.

§ 2. Podziału dokonuje organ administracji inwestycyjnej w drodze decyzji. Do decyzji stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zgody inwestycyjnej dokonującej podziału nieruchomości.

§ 3. Podziału nieruchomości, o którym mowa w § 1, dokonuje się pod warunkiem dokonania przez właścicieli nieruchomości, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości określa się wysokość dopłaty.

§ 4. Warunkiem dokonania podziału jest przedstawienie organowi, złożonego w formie aktu notarialnego, zobowiązania do dokonania zamiany nieruchomości.

### Rozdział 3.

#### **Ustalenie przebiegu infrastruktury**

**Art. 339.** Sytuowanie projektowanych:

- 1) nadziemnych, naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych, z wyłączeniem przyłączy, instalacji i urządzeń melioracji szczegółowych,
  - 2) budowli podziemnych
- na obszarach urbanizacji koordynuje się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę.

**Art. 340.** § 1. Naradę koordynacyjną przeprowadza się na wniosek inwestora lub projektanta.

§ 2. Do wniosku o przeprowadzenie narady koordynacyjnej należy dołączyć plan sytuacyjny. W przypadku gdy plan sytuacyjny ma postać niefizyczną, doręcza się go staroście w co najmniej dwóch egzemplarzach.

**Art. 341.** § 1. Niezwłocznie po otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie narady, starosta wyznacza sposób, termin i miejsce jej przeprowadzenia, o czym zawiadamia:

- 1) wnioskodawców;
- 2) podmioty władające obiektami, o których mowa w art. 339;
- 3) wójtów, na obszarze właściwości których mają być sytuowane projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 4) inne podmioty, które mogą być zainteresowane rezultatami narady koordynacyjnej, w szczególności zarządzające terenami zamkniętymi, w przypadku sytuowania części projektowanych sieci na tych terenach.

§ 2. Wraz z zawiadomieniem o naradzie koordynacyjnej starosta przekazuje kopię planu sytuacyjnego w formie elektronicznej lub analogowej, a w przypadku braku technicznych możliwości sporządzenia tej kopii - informację o miejscu i terminie zapoznania się z nim.

**Art. 342.** Termin narady koordynacyjnej starosta wyznacza na dzień przypadający nie później niż po upływie 14 dni od dnia otrzymania od inwestora lub projektanta planu sytuacyjnego.

**Art. 343.** § 1. Naradzie koordynacyjnej przewodniczy starosta lub upoważniona przez niego osoba.

§ 2. Rezultaty narady koordynacyjnej utrwała się w protokole zawierającym:

- 1) określenie sposobu przeprowadzenia narady, jej termin i miejsce oraz znak sprawy zgodny z instrukcją kancelaryjną;
- 2) opis przedmiotu narady;
- 3) imię i nazwisko oraz inne dane identyfikujące wnioskodawcę;
- 4) imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe przewodniczącego;
- 5) imiona i nazwiska uczestników oraz oznaczenie podmiotów, które te osoby reprezentują, lub informację o przyczynach uczestnictwa danej osoby w naradzie;
- 6) stanowiska uczestników narady;
- 7) wnioski o koordynację robót budowlanych, o których mowa w art. 36a ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – o ile zostały złożone;
- 8) informacje o podmiotach zawiadomionych o naradzie, które w niej nie uczestniczyły;
- 9) podpisy uczestników narady.

§ 3. W przypadku gdy narada koordynacyjna została przeprowadzona za pomocą środków komunikacji elektronicznej, protokół tej narady zawiera, zamiast podpisów wszystkich uczestników tej narady, podpisy jej przewodniczącego, protokolanta oraz innych osób, które osobiście stawiły się na naradzie, a także adnotację o uzgodnieniu treści protokołu z osobami, które uczestniczyły w naradzie wyłącznie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

§ 4. Odpisy protokołu narady koordynacyjnej wydaje się wnioskodawcy w dniu jej zakończenia, a innym uczestnikom – w terminie 3 dni od dnia złożenia żądania w tej sprawie.

**Art. 344.** § 1. Na planie sytuacyjnym będącym przedmiotem narady koordynacyjnej zamieszcza się adnotację zawierającą informację, iż był on przedmiotem narady koordynacyjnej, oraz dane, o których mowa w art. 343 § 2 pkt 1.

§ 2. Adnotację sporządza przewodniczący narady, potwierdzając ją swoim podpisem.

§ 3. Adnotację sporządza się w dniu zakończenia narady. Jeżeli przewodniczący narady nie sporządzi adnotacji w dniu jej zakończenia, adnotację na dokumentacji projektowej zamieszcza projektant.

**Art. 345.** § 1. Nieobecność na naradzie koordynacyjnej podmiotu należycie zawiadomionego o jej miejscu i terminie nie stanowi przeszkody do jej przeprowadzenia. Przyjmuje się, że podmiot ten nie składa zastrzeżeń do usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu przedstawionego w planie sytuacyjnym przedłożonym na naradę.

§ 2. W przypadku gdy na naradzie koordynacyjnej jej uczestnicy uzgodnią zmiany w usytuowaniu projektowanej sieci uzbrojenia terenu w stosunku do usytuowania przedstawionego na planie sytuacyjnym, starosta, w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia narady, zawiadamia podmioty uczestniczące w naradzie o jej ustaleniach.

§ 3. Zmiany dokonane na naradzie uznaje się za uzgodnione, jeżeli zawiadomione o nich podmioty nie zgłoszą zastrzeżeń w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tej sprawie. Zastrzeżenia zgłoszone w tym terminie staroście i wnioskodawcy, mogą podlegać rozpatrzeniu na dodatkowej naradzie koordynacyjnej, o ile wnioskodawca wystąpi o jej przeprowadzenie.

§ 4. Termin dodatkowej narady koordynacyjnej wyznacza się na dzień przypadający nie później niż po upływie 14 dni od dnia wystąpienia wnioskodawcy o jej przeprowadzenie.

§ 5. Do zawiadomienia o terminie dodatkowej narady koordynacyjnej starosta załącza dokument określający treść zastrzeżeń, o których mowa w § 3.

**Art. 346.** § 1. Zawiadomienia, o których mowa w art. 341 § 2 oraz w art. 345 § 2 i 5, doręcza się za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu przepisów o świadczeniu usług drogą elektroniczną, jeżeli została wyrażona pisemna zgoda na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej wraz ze wskazaniem adresu elektronicznego.

§ 2. W przypadku wyrażenia zgody na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej dowodem doręczenia zawiadomień jest potwierdzenie transmisji danych. Przepisu art. 46 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 3. Podmiot, który wyraził zgodę na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej może w każdym czasie zażądać doręczania zawiadomień na piśmie.

§ 4. Do doręczania zawiadomień w sposób inny niż określony w § 1 stosuje się odpowiednio przepisy działu I rozdziału 8 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 347.** § 1. Narada koordynacyjna może zostać, na wniosek inwestora, projektanta lub innego podmiotu, przeprowadzona także w innych przypadkach niż wymienione w art. 339 (narada nieobowiązkowa).

§ 2. Przedmiotem narady nieobowiązkowej może być w szczególności sytuowanie projektowanych obiektów lub urządzeń na obszarach innych niż wymienione w art. 339 lub sytuowanie obiektów lub urządzeń innych niż wymienione w art. 339.

§ 3. Do narady nieobowiązkowej stosuje się odpowiednio przepisy o naradzie koordynacyjnej.

**Art. 348.** § 1. Przepisów dotyczących narady koordynacyjnej nie stosuje się do obiektów, o których mowa w art. 339 projektowanych w całości lub w przeważającej części w granicach obszaru zastrzeżonego. O usytuowaniu takich obiektów decyduje projektant w uzgodnieniu z podmiotem, który zarządza tym obszarem.

§ 2. Uzgodnienie odbywa się na wniosek projektanta lub inwestora, kierowany do podmiotu, który zarządza obszarem zastrzeżonym.

§ 3. Podmiot, który zarządza obszarem zastrzeżonym, jest obowiązany wyznaczyć, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku, swojego przedstawiciela i termin spotkania uzgodnieniowego.

§ 4. Uzgodnienie powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

## Rozdział 4.

### **Przyłączanie nieruchomości do sieci oraz drogi publicznej**

**Art. 349.** § 1. Przez przyłączenie do sieci oraz drogi publicznej rozumie się wykonanie odpowiednio przyłączy oraz zjazdu z drogi publicznej, zwanego dalej „zjazdem”.

§ 2. Przyłączem jest budowla łącząca punkt rozdzielczy zlokalizowany na sieci z:

- 1) instalacją obiektu budowlanego;
- 2) miejscem odprowadzania wód opadowych;
- 3) instalacją odnawialnego źródła energii.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, elementy techniczne

składające się na poszczególne rodzaje przyłączy i instalacji obiektu budowlanego, biorąc pod uwagę konieczność jednoznacznego rozgraniczenia przyłącza od sieci i instalacji obiektu budowlanego.

§ 4. Zjazdem jest znajdujące się w pasie drogowym połączenie jezdni z bezpośrednio przyległą działką gruntu.

**Art. 350.** § 1. Budowa oraz przebudowa przyłącza jest obowiązkiem operatora sieci.

§ 2. Z dniem uruchomienia, przyłącze wchodzi w skład przedsiębiorstwa operatora sieci.

**Art. 351.** § 1. Inwestor wnoszący o przyłączenie nieruchomości gruntowej do sieci, występuje do operatora sieci o ustalenie technicznych warunków przyłączenia.

§ 2. Operator sieci zobowiązany jest ustalić techniczne warunki przyłączenia w terminach określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Jeżeli operator sieci nie ustalił technicznych warunków przyłączenia w terminie, uznaje się, że wyraził zgodę na przyłączenie.

**Art. 352.** Przyłączenie innych obiektów budowlanych do istniejącego odcinka przyłącza wymaga zgody właściciela terenu inwestycji, na którym znajduje się przyłącze. Odcinek przyłącza służący do obsługi więcej niż jednego terenu inwestycji staje się odcinkiem sieci.

**Art. 353.** Potwierdzenie dopuszczalności zlokalizowania zjazdu dla terenu inwestycji, w tym dla drogi wewnętrznej, następuje w planie miejscowym. W takim przypadku lokalizacja zjazdu następuje w zgodzie inwestycyjnej.

**Art. 354.** § 1. W przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wymogami wynikającymi z warunków technicznych, na obszarze bez planu miejscowego, zarządca drogi może odmówić lokalizacji zjazdu albo zezwolić na lokalizację zjazdu na czas określony, nie krótszy niż 3 lata.

§ 2. Zezwolenie, o którym mowa w § 1, wydane na czas określony wygasa, jeżeli w terminie w nim wskazanym nie wybudowano zjazdu.

**Art. 355.** § 1. W przypadku inwestycji realizowanych na obszarze bez planu miejscowego, lokalizacja zjazdu następuje w postanowieniu, o którym mowa w art. 404 § 1. W przypadku, gdy warunki urbanistyczne inwestycji nie są ustalane w trybie określonym w tym przepisie, lokalizacja zjazdu następuje w drodze zezwolenia zarządcy drogi.

§ 2. W postanowieniu oraz zezwoleniu, o których mowa w § 1, określa się parametry techniczne zjazdu.



**Art. 356.** Budowa albo przebudowa zjazdu należy do inwestora drogowego, jeżeli następuje w ramach inwestycji drogowej. W pozostałych przypadkach budowa albo przebudowa zjazdu należy do inwestora.

## DZIAŁ VI.

### **Realizacja inwestycji**

#### Rozdział 1.

#### **Uczestnicy procesu inwestycyjnego**

**Art. 357. § 1.** Uczestnikami procesu inwestycyjnego są inwestor oraz, w przypadku inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, o ile przepisy wydane na podstawie art. 315 nie stanowią inaczej:

- 1) główny projektant, projektant współpracujący lub projektant sprawdzający;
- 2) kierownik budowy lub kierownik robót;
- 3) inspektor nadzoru technicznego;

§ 2. Uczestnikiem procesu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 pkt 1-3, może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności odpowiadającej pełnionej przez nią funkcji oraz rodzajowi zamierzenia inwestycyjnego.

§ 3. Zasady nadawania uprawnień budowlanych w poszczególnych specjalnościach oraz możliwości sprawowania przez osoby posiadające te uprawnienia poszczególnych funkcji w procesie inwestycyjnym regulują przepisy o architektach i inżynierach budownictwa.

**Art. 358. § 1.** Inwestor ma obowiązek zorganizować proces inwestycyjny zgodnie z przepisami prawa, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia oraz ochrony środowiska.

§ 2. Do obowiązków inwestora należy, w zależności od rodzaju inwestycji i stopnia jej skomplikowania, zapewnienie w szczególności:

- 1) opracowania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego;
- 2) sprawowania nadzoru projektowego;
- 3) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
- 4) objęcia kierownictwa robót przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie – w przypadku, kiedy wykonywane będą roboty, do kierowania którymi wymagane są uprawnienia w specjalności innej, niż posiadana przez kierownika budowy;

- 5) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 6) odbioru wykonanych robót budowlanych;
- 7) nadzoru nad wykonywaniem robót lub prac przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych;
- 8) zagospodarowania terenu inwestycji w sposób zgodny z udzieloną zgodą inwestycyjną;
- 9) przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 10) wykonania czynności geodezyjnych w toku budowy geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

§ 3. Inwestor może powierzyć, a w przypadkach określonych w Kodeksie powierza wykonywanie obowiązków o których mowa w § 2 pkt 1-9 innym uczestnikom procesu inwestycyjnego posiadającym odpowiednie uprawnienia budowlane, a obowiązków, o których mowa w § 2 pkt 10 – osobie posiadającej uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w tym zakresie.

**Art. 359.** Do obowiązków głównego projektanta, w zależności od inwestycji i stopnia jej skomplikowania, należy w szczególności:

- 1) opracowanie projektu budowlanego;
- 2) zapewnienie udziału w opracowaniu projektu budowlanego innym projektantom ;
- 3) zapewnienie sprawdzenia projektu budowlanego przez projektanta sprawdzającego;
- 4) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, które mają wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe;
- 5) sporządzenie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego
- 6) uzyskanie uzgodnień projektu budowlanego;
- 7) sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 8) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2014 r. poz. 883, z 2015 r. poz. 1165 oraz z 2016 r. poz. 542 i 1250);
- 9) zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego;
- 10) sprawowania nadzoru projektowego w zakresie:
  - a) uzgadniania możliwości wprowadzania zmian w projekcie budowlanym, w tym rozwiązań zamiennych,

- b) wyjaśniania wątpliwości dotyczących projektu budowlanego oraz zawartych w nim rozwiązań,
  - c) stwierdzania w trakcie wykonywania robót budowlanych zgodności ich realizacji z projektem budowlanym;
- 11) żądanie – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku:
- a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
  - b) wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem budowlanym.

**Art. 360.** Projektant główny może powierzyć, a w przypadku gdy nie posiada odpowiednich uprawnień budowlanych powierza, sporządzenie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu budowlanego projektantom współpracującym, którzy posiadają niezbędną wiedzę, doświadczenie i uprawnienia budowlane.

**Art. 361.** Do obowiązków projektanta współpracującego, w zależności od projektowanego elementu, należy w szczególności:

- 1) sporządzenie opracowania projektowego;
- 2) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, które mogą mieć wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe,
- 3) opracowanie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego
- 4) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych;
- 5) współpraca z głównym projektantem w ramach prowadzonego przez niego nadzoru projektowego;
- 6) żądanie – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku:
  - a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
  - b) wykonywania robót budowlanych niezgodnie z prawem lub projektem budowlanym.

**Art. 362. § 1.** Główny projektant oraz projektant sprawdzający ponoszą odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami wydanymi w toku procesu inwestycyjnego oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. W przypadku, gdy projekt budowlany zawiera opracowania projektowe sporządzone przez projektantów współpracujących, odpowiedzialność za projekt budowlany oraz wzajemne skoordynowanie techniczne i organizacyjne poszczególnych opracowań projektowych ponosi główny projektant. Za rozwiązania przyjęte w danym opracowaniu projektowym odpowiedzialność ponosi projektant współpracujący, który je sporządził.

**Art. 363.** § 1. O ile umowa pomiędzy inwestorem a głównym projektantem nie stanowi inaczej, inwestor może powierzyć pełnienie funkcji głównego projektanta innej osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

§ 2. Od chwili potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy, rozpoczęcia sprawowania nadzoru projektowego przez nowego głównego projektanta, projektant ten ponosi odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, zgodą inwestycyjną i zasadami wiedzy technicznej.

**Art. 364.** Do obowiązków kierownika budowy, w zależności od przedmiotu zamierzenia inwestycyjnego, należy w szczególności:

- 1) potwierdzenie, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 2) ustosunkowywania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych;
- 3) protokolarne przejęcie od inwestora terenu budowy oraz jego odpowiedniego zabezpieczenia wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) prowadzenie dokumentacji budowy oraz zapewnienie przygotowania dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- 5) zorganizowanie budowy i kierowania robotami budowlanymi zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną oraz przepisami prawa;
- 6) umieszczenie na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 7) sporządzenia lub zapewnienia sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz wprowadzania w nim niezbędnych zmian, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;

- 8) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach odrębnych oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 9) podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
- 10) zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 11) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;
- 12) zawiadomienie inwestora lub inspektora nadzoru inwestorskiego o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z prawem lub projektem;
- 13) zgłaszanie inwestorowi albo inspektorowi nadzoru inwestorskiego do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu lub zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed uzyskaniem zgody na użytkowanie;
- 14) zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru końcowego odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru końcowego i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia o którym mowa w art. 427 § 2 pkt 1 lit a;
- 15) przechowywania, przez okres wykonywania robót budowlanych, dokumentacji budowy oraz udostępnianie jej inwestorowi, głównemu projektantowi, inspektorowi nadzoru technicznego i przedstawicielom właściwych organów.
- 16) występowanie do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa osób, mienia, środowiska, a także bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy.

**Art. 365.** Do obowiązków kierownika robót, w zależności od zakresu powierzonych do wykonania robót, należy w szczególności:

- 1) potwierdzenie, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 2) ustosunkowywania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych
- 3) prowadzenie dokumentacji prowadzonych robót;

- 4) zorganizowanie i kierowanie robotami zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną oraz przepisami prawa;
- 5) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach odrębnych oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 6) zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) dokonywanie wpisów do dziennika budowy;
- 8) zgłaszanie kierownikowi budowy do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu lub zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń;
- 9) uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.

**Art. 366.** § 1. Kierownik budowy ponosi odpowiedzialność za zgodność wykonania robót budowlanych z projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Kierownik robót ponosi odpowiedzialność za zgodność powierzonych mu do wykonania robót z projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

**Art. 367.** § 1. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:

- 1) potwierdzenie, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 2) reprezentowanie inwestora na budowie, w szczególności przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 3) sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) sprawdzanie i odbiór robót ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych urządzeń budowlanych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru końcowego i przekazywania zrealizowanego obiektu do użytkowania;
- 5) potwierdzanie w dzienniku budowy faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad.

§ 2. Inspektor nadzoru technicznego ma w szczególności prawo:

- 1) żądania, wpisem do dziennika budowy, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania poprawek, prób lub badań, w tym wymagających odkrycia elementów zakrytych albo ponownego wykonania robót;
- 2) żądania, wpisem do dziennika budowy, przedstawienia ekspertyz dotyczących prawidłowości wykonanych robót oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) wstrzymania, wpisem do dziennika budowy, wykonywanych robót budowlanych.

**Art. 368.** § 1. W przypadku ustanowienia inspektorów nadzoru technicznego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza koordynatora inspektorów nadzoru technicznego. Koordynator inspektorów nadzoru technicznego potwierdza przyjęcie obowiązków wpisem do dziennika budowy.

§ 2. W przypadku wyznaczenia koordynatora inspektorów nadzoru technicznego, odpowiedzialność za wzajemne skoordynowanie organizacyjne czynności podejmowanych przez inspektorów nadzoru technicznego, ponosi główny inspektor nadzoru technicznego, przy czym za poszczególne czynności odpowiedzialność ponosi inspektor nadzoru technicznego, który ich dokonuje.

**Art. 369.** Nie można łączyć funkcji kierownika budowy i robót z funkcją koordynatora inspektorów nadzoru technicznego oraz inspektora nadzoru technicznego.

## Rozdział 2.

### **Opracowania i czynności geodezyjne**

**Art. 370.** Opracowania i czynności geodezyjne wykonywane podczas projektowania, budowy, przebudowy i utrzymywania obiektów budowlanych wykonuje osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii.

**Art. 371.** Czynnościami geodezyjnymi w toku budowy lub po jej zakończeniu, jeżeli są one przewidziane w projekcie budowlanym lub podejmowanymi na wniosek inwestora, kierownika budowy lub kierownika robót albo właściciela lub użytkownika obiektu budowlanego, są:

- 1) geodezyjna obsługa budowy obiektu budowlanego obejmująca wytyczenie i pomiary kontrolne tych elementów obiektu, których dokładność usytuowania bez pomiarów geodezyjnych nie zapewni prawidłowego wykonania obiektu;
- 2) pomiary obejmujące geodezyjne wyznaczenie przemieszczeń obiektu i jego podłoża oraz pomiary odkształceń obiektu;
- 3) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, obejmująca zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu inwestycji.

**Art. 372. § 1.** W przypadku zgłoszenia prac geodezyjnych lub prac kartograficznych polegających na:

- 1) sporządzeniu mapy do celów projektowych,
- 2) sporządzeniu mapy z projektem podziału nieruchomości,
- 3) geodezyjnym wytyczeniem obiektów budowlanych w terenie,
- 4) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej

– organ służby geodezyjnej i kartograficznej udostępnia kopie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wskazanych w tym zgłoszeniu niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia uiszczenia opłaty należnej za te materiały ustalonej na podstawie przepisów o geodezji i kartografii.

§ 2. Na wniosek wykonawcy prac geodezyjnych, organ, o którym mowa w § 1, uzgadnia z nim, w terminie 5 dni roboczych, listę materiałów niezbędnych lub przydatnych do wykonania zgłoszonych prac, a następnie udostępnia ich kopie niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia uiszczenia opłaty należnej za te materiały. Organ, który otrzymał zgłoszenie, może uzgodnić z wykonawcą inny termin udostępniania materiałów zasobu.

§ 3. Weryfikacja zbiorów danych lub innych materiałów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych, o których mowa w § 1, dokonywana jest zgodnie z przepisami o geodezji i kartografii - niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia ich przekazania.

§ 4. Mapę do celów projektowych, mapę z projektem podziału nieruchomości, oraz mapę będącą wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, sporządzoną w oparciu



o zbiory danych lub inne materiały wpisane do ewidencji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, organ opatruje klauzulą określoną w przepisach o geodezji i kartografii, która stanowi potwierdzenie przyjęcia tych materiałów lub zbiorów danych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

**Art. 373.** § 1. Właściwi ministrowie i kierownicy urzędów centralnych mogą opracowywać, rekomendować do stosowania oraz rozpowszechniać wzorce, standardy, wytyczne i inne opracowania, dotyczące sposobów wykonywania opracowań i czynności geodezyjnych w procesie inwestycyjnym,

§ 2. Dokumenty, o których mowa w § 1, wchodzi w skład zasad wiedzy technicznej.

### Rozdział 3.

#### **Zgoda inwestycyjna**

**Art. 374.** § 1. Realizacja inwestycji zaliczanej do kategorii od 2 do 6 wymaga, przed jej rozpoczęciem, uzyskania zgody inwestycyjnej.

§ 2. Zgodę inwestycyjną udziela organ administracji inwestycyjnej w formie decyzji administracyjnej. W przypadkach określonych w Kodeksie zgoda inwestycyjna może zostać udzielona w formie milczącej zgody.

§ 3. Inwestor może złożyć wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej, w formie decyzji, także dla inwestycji zaliczanej do kategorii 1.

**Art. 375.** Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej inwestor powinien, w zależności od rodzaju lub lokalizacji inwestycji oraz gdy wymagają tego przepisy szczególne:

- 1) uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach - wydawaną na podstawie ustawy o ocenie;
- 2) dokonać zgłoszenia o którym mowa w art. 152 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, 831, 903 i 1250);
- 3) uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w otoczeniu zabytku lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, oraz decyzję określającą zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych - wydawane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) uzyskać decyzję o wyłączeniu terenu inwestycji z produkcji rolnej albo leśnej wydawaną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- 5) uzyskać zgodę zarządcy drogi na przebudowę lub remont obiektów budowlanych lub urządzeń istniejących w pasie drogowym wydaną na podstawie przepisów o drogach publicznych;
- 6) uzyskać pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia o którym mowa w art. 123a ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm.<sup>5</sup>);
- 7) uzyskać decyzję o zatwierdzeniu projektu technologicznego zakładu wydaną na podstawie przepisów o produktach pochodzenia zwierzęcego.

**Art. 376.** W przypadku, gdy wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmuje realizację inwestycji różnych kategorii, wydanie rozstrzygnięcia następuje po przeprowadzeniu postępowania przewidzianego dla inwestycji zaliczanej do najwyższej kategorii.

**Art. 377.** § 1. Nie udziela się zgody inwestycyjnej, jeżeli pozostawałaby ona w kolizji z inną zgodą inwestycyjną udzieloną dla tego samego terenu inwestycji.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego.

**Art. 378.** § 1. Zgoda inwestycyjna obejmuje wszystkie inwestycje przewidziane przez inwestora do realizacji na terenie inwestycji.

§ 2. W przypadku inwestycji wieloetapowej, inwestor może nie zamieszczać w projekcie budowlanym projektów technicznych dla wszystkich obiektów budowlanych lub ich samodzielnych części, dla których sporządzenie projektu technicznego jest wymagane. W takim przypadku w zgodzie inwestycyjnej wskazuje się obiekty budowlane lub ich samodzielne części, których budowa będzie mogła być rozpoczęta po przedłożeniu projektów technicznych w organie administracji inwestycyjnej w celu ich zatwierdzenia.

§ 3. W przypadku obiektów liniowych zgoda inwestycyjna może obejmować odcinek obiektu liniowego mogący samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

**Art. 379.** § 1. Stroną w postępowaniach dotyczących zgody inwestycyjnej jest wyłącznie inwestor.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się w postępowaniu:

- 1) wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

---

<sup>5</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1590, 1642 i 2295 oraz z 2016 r. poz. 352 i 1250.

- 2) obejmującym podział nieruchomości;
- 3) o którym mowa w art. 396.

§ 3. W przypadkach, o których mowa w § 2, zgody inwestycyjnej udziela się w formie decyzji.

**Art. 380.** § 1. We wniosku o wydanie zgody inwestycyjnej określa się kategorię i rodzaj inwestycji oraz wskazuje teren inwestycji.

§ 2. Do wniosku o wydanie zgody inwestycyjnej dołącza się:

- 1) projekt budowlany lub plan sytuacyjny albo, o ile ich sporządzenie nie jest wymagane na podstawie art. 315, opis planowanej inwestycji,
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne,
- 3) oświadczenie o wykonaniu inwestycji uzupełniających - w przypadku zawarcia umowy urbanistycznej;
- 4) informację o wydaniu rozstrzygnięć o których mowa w art. 375 § 1;
- 5) elementy, o których mowa w art. 331 § 2 – w przypadku objęcia wnioskiem podziału nieruchomości.

§ 3. Informację o złożeniu wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej organ niezwłocznie doręcza zarządcy terenu inwestycji, jeżeli nie jest on inwestorem. W przypadku braku zarządcy informację doręcza się właścicielom nieruchomości wchodzących w skład terenu inwestycji.

**Art. 381.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres i formę wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej w tym ilość egzemplarzy projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego dołączanych do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej, w przypadku ich sporządzenia w formie analogowej, a także szczegółowy zakres i formę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, mając na uwadze konieczność zapewnienia czytelności tych dokumentów oraz sprawnego prowadzenia postępowania. W rozporządzeniu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, minister może określić również wzory tych dokumentów.

**Art. 382.** Domniemywa się, że inwestor złożył prawdziwe oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne. Powyższe nie wyłącza możliwości przeprowadzenia dowodu przeciwko treści oświadczenia.

**Art. 383.** § 1. Organ administracji inwestycyjnej przed wydaniem rozstrzygnięcia dokonuje weryfikacji materialnej i formalnej wniosku oraz załączonych do niego dokumentów.

§ 2. Weryfikacja materialna obejmuje sprawdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie urbanistyczno-architektonicznym, planie sytuacyjnym albo opisie planowanej inwestycji z przepisami prawa i rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji oraz sprawdzenie prawidłowości określenia rodzaju i kategorii inwestycji.

§ 3. Weryfikacja formalna obejmuje sprawdzenie innych, niż wymienione w § 2 elementów wniosku i załączonych do niego dokumentów.

**Art. 384.** § 1. W przypadku stwierdzenia, że weryfikowane dokumenty zawierają braki materialne organ w drodze postanowienia jednokrotnie wzywa inwestora do usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 2. W przypadku stwierdzenia, że weryfikowane dokumenty zawierają braki formalne przepis art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio. Weryfikacja formalna następuje w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.

**Art. 385.** Organ administracji inwestycyjnej wydaje rozstrzygnięcie w sprawie zgody inwestycyjnej w terminie:

- 1) 30 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej – dla inwestycji zaliczanych do kategorii od 1 do 3;
- 2) 60 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej – dla inwestycji zaliczanych do kategorii od 4 do 6.

**Art. 386.** § 1. Organ w decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej wskazuje wymagania dotyczące sposobu realizacji inwestycji wynikające z rozstrzygnięć, o których mowa w art. 375.

§ 2. Organ w decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej może określić:

- 1) szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu inwestycji i prowadzenia robót budowlanych,
- 2) czas użytkowania obiektów budowlanych wnoszonych na czas oznaczony,
- 3) terminy rozbioru istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
- 4) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie.

§ 3. W przypadku dokonania decyzją, o której mowa w § 1, podziału nieruchomości, załącznikiem do decyzji jest geodezyjny projekt podziału nieruchomości.

**Art. 387.** Organ administracji inwestycyjnej odmawia udzielania zgody inwestycyjnej, w przypadku, gdy:

- 1) inwestor nie usunął albo odmówił usunięcia w terminie nieprawidłowości o których mowa w art. 384 § 1;
- 2) z zebranych dowodów wynika, że inwestor nie posiada prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne;
- 3) inwestycja została rozpoczęta bez wymaganej zgody inwestycyjnej.

– a także w przypadku, o którym mowa w art. 377.

**Art. 388.** § 1. Inwestor, który nie posiada prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego dla planowanej inwestycji.

§ 2. Do postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej.

§ 3. Decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego wygasa po upływie roku od dnia wydania.

§ 4. W terminie, o którym mowa w § 3 inwestor może uzyskać zgodę inwestycyjną dla zatwierdzonego projektu budowlanego. W takim przypadku do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.

**Art. 389.** § 1. Niezwłocznie po udzieleniu zgody inwestycyjnej albo decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji inwestycyjnej przekazuje inwestorowi oraz organowi nadzoru budowlanego zatwierdzony projekt budowlany albo plan sytuacyjny.

§ 2. Inwestor oraz organy administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego przechowują zatwierdzony projekt budowlany lub plan sytuacyjny co najmniej przez okres użytkowania inwestycji.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób przekazywania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego sporządzonego w formie elektronicznej pomiędzy inwestorem, a organami administracji publicznej oraz pomiędzy organami administracji publicznej,
- 2) sposób zatwierdzania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego sporządzonego w formie elektronicznej i analogowej

– mając na uwadze konieczność zapewnienia sprawności realizacji procesu inwestycyjnego oraz dysponowanie przez organy danymi na temat zrealizowanych inwestycji.

**Art. 390.** § 1. Zgoda inwestycyjna wygasa w przypadku gdy realizacja inwestycji:

- 1) nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stała się wykonalna,
- 2) została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

§ 2. W przypadku:

- 1) określonym w § 1;
- 2) stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej;
- 3) uchylecia zgody inwestycyjnej

– rozpoczęcie albo wznowienie realizacji inwestycji może nastąpić po udzieleniu nowej zgody inwestycyjnej.

## Oddział 1.

### **Milcząca zgoda**

**Art. 391.** § 1. Zgoda inwestycyjna dla inwestycji zaliczanej do kategorii 2 może być udzielona w formie milczącej zgody, jeżeli wystąpi o to inwestor.

§ 2. Milcząca zgoda może być udzielona również dla inwestycji zaliczanej do kategorii 3 i 4 jeżeli wystąpi o to inwestor oraz:

- 1) wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje plan miejscowy;
- 2) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub obszar Natura 2000, oraz
- 3) inwestycja nie dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz nie jest zlokalizowana na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

**Art. 392.** § 1. Udzielenie milczącej zgody następuje po upływie terminu:

- 1) 14 dni – dla inwestycji zaliczanej do kategorii 2 i 3,

2) 28 dni - dla inwestycji zaliczanej do kategorii 4

– licząc od dnia wpływu kompletnego wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej do właściwego organu, o ile organ nie wydał w tym terminie rozstrzygnięcia w formie decyzji.

§ 2. Milcząca zgoda stanowi rozstrzygnięcie w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 3. Do rozstrzygnięcia udzielonego w formie milczącej zgody stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące decyzji. Przepisu art. 10, 97 i 98 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 4. Do postępowania zainicjowanego wnioskiem o udzielenie zgody inwestycyjnej w formie milczącej stosuje się odpowiednio, w zakresie nieuregulowanym odmiennie w niniejszym oddziale, przepisy dotyczące zgody inwestycyjnej wydawanej w formie decyzji.

**Art. 393.** § 1. Adnotację o przesłankach udzielenia milczącej zgody oraz podstawę prawną rozstrzygnięcia zamieszcza się w aktach sprawy.

§ 2. Informację o udzieleniu milczącej zgody albo wydaniu decyzji kończącej postępowanie organ niezwłocznie zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej. Decyzję kończąca postępowanie doręcza się inwestorowi.

**Art. 394.** § 1. Wezwanie inwestora do uzupełnienia braków materialnych zawiesza bieg terminu do wydania decyzji kończącej postępowanie. Termin wznowia bieg od dnia następnego po dniu usunięcia braków.

§ 2. Wezwanie inwestora do uzupełnienia braków formalnych przerywa bieg terminu do wydania decyzji kończącej postępowanie. Termin rozpoczyna bieg od dnia następnego po dniu usunięcia braków.

**Art. 395.** W przypadku, gdy przepisy przewidują możliwość wydania rozstrzygnięcia wyłącznie w formie decyzji, właściwy organ administracji inwestycyjnej wydaje postanowienie o niedopuszczalności wydania rozstrzygnięcia w formie milczącej zgody, a następnie kontynuuje postępowanie w trybie zwykłym. Czynności dokonane przed dniem wydania postanowienia pozostają w mocy. Przepisy art. 393 § 2 stosuje się odpowiednio.

## Oddział 2.

### **Postępowanie w przypadku braku planu miejscowego**

**Art. 396.** § 1. Udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji kategorii od 3 do 6 realizowanej na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy, poprzedzone jest ustaleniem dopuszczalności jej realizacji na zasadach określonych w art. 397-405.

§ 2. Określenie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w § 1, następuje w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej, w drodze postanowienia.

**Art. 397.** § 1. Stronami w postępowaniu w sprawie zgody inwestycyjnej, w przypadku o którym mowa w art. 396, są oprócz inwestora, również gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym.

§ 2. W postępowaniu, o którym mowa w § 1 mają prawo uczestniczyć na prawach strony organizacje społeczne, jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tych organizacji. Organizacje te mają prawo wnoszenia odwołań, skarg i zażaleń od rozstrzygnięć wydawanych w toku postępowania, także w przypadku, gdy nie zgłosiły one chęci uczestnictwa w postępowaniu.

**Art. 398.** Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko inwestor powinien uzyskać decyzję środowiskową. Przepisu art. 375 nie stosuje się.

**Art. 399.** Wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej w przypadku, o którym mowa w art. 396 zawiera:

- 1) określenie przedmiotu inwestycji;
- 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych albo mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy zasadniczej;
- 3) charakterystykę inwestycji obejmującą:
  - a) funkcję inwestycji,
  - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji oraz charakterystyki istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,



- c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;
- 4) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną inwestycji, w tym wstępny projekt zagospodarowania terenu inwestycji, która powinna przedstawiać w szczególności:
  - a) w odniesieniu do zagospodarowania terenu inwestycji:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy,
    - wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych,
    - wskaźnik intensywności zabudowy,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
    - wysokość obiektów budowlanych,
  - b) parametry, cechy i wskaźniki obiektów budowlanych, w tym:
    - gabaryty i forma architektoniczna,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, wysokość kalenicy oraz maksymalną wysokość obiektów budowlanych,
  - c) usytuowanie parkingu,
  - d) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 5) w przypadku obiektów handlowych – powierzchnię sprzedaży.

**Art. 400.** § 1. Sporządzenie projektu postanowienia w przedmiocie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w art. 396, poprzedza się wyznaczeniem obszaru analizowanego, a następnie przeprowadzeniem dla tego obszaru analizy urbanistycznej - przez osobę wykonującą zawód architekta albo osobę, o której mowa w art. 58.

§ 2. Analiza urbanistyczna obejmuje ustalenie zgodności inwestycji z przepisami art. 272-282 oraz art. 289-310.

§ 3. Niezwłocznie po wyznaczeniu obszaru analizowanego organ zawiadamia strony o wszczęciu postępowania.

**Art. 401.** § 1. W przypadku stwierdzenia, w tym w wyniku przeprowadzenia analizy urbanistycznej, że wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej lub dokumenty do niego załączone zawierają rozwiązania niezgodne z przepisami prawa lub decyzją środowiskową, albo zakres informacji wskazanych we wniosku uniemożliwia ocenę zgodności inwestycji z tymi przepisami lub decyzją, organ jednokrotnie wzywa inwestora w drodze postanowienia do przedłożenia zmodyfikowanego albo uzupełnionego wniosku, wskazując zakres

niezbędnych zmian albo uzupełnień oraz termin na ich przedłożenie, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 2. W przypadku nieusunięcia w terminie wskazanych nieprawidłowości lub braków, albo w przypadku gdy inwestor odmawia ich usunięcia, organ w drodze decyzji odmawia udzielenia zgody inwestycyjnej.

**Art. 402.** § 1. Określenia dopuszczalności realizacji inwestycji dokonuje się po uzgodnieniu projektu postanowienia z:

- 1) organem ustanawiającym obszar zastrzeżony - w zakresie inwestycji w strefie ochronnej obszaru zastrzeżonego, o którym mowa w art. 244 § 1;
- 2) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie zagospodarowania terenów lotniska, powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska oraz terenów bezpośrednio przyległych do terenów lokalizacji lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status ochrony uzdrowiskowej;
- 4) organem nadzoru górniczego - w zakresie inwestycji na terenach górniczych,
- 5) starostą - w zakresie inwestycji na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi,
- 6) organem administracji geologicznej - w zakresie inwestycji na obszarach udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów;
- 7) organem administracji wodnej - w zakresie inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 8) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do inwestycji na obszarach w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- 9) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do form ochrony przyrody innych niż parki narodowe oraz w odniesieniu do obszaru Natura 2000;
- 10) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – w zakresie inwestycji na gruntach wykorzystywanych na cele rolne i leśne;
- 11) organem administracji morskiej - w zakresie inwestycji w pasie nadbrzeżnym;
- 12) wojewodą - w zakresie inwestycji na obszarze Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych;

- 13) zarządcą drogi – w zakresie planowanej lokalizacji zjazdu;
- 14) zarządcą obiektu liniowego – w zakresie lokalizacji inwestycji w strefie bezpieczeństwa, w tym w odległościach innych niż określone w przepisach Kodeksu;
- 15) organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska w odniesieniu do:
  - a) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - b) nowych budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym, w przypadku gdy inwestycje te są planowane w odległości mniejszej lub równej niż bezpieczna odległość, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska, od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii;
- 16) organem ochrony zabytków – w zakresie inwestycji na obszarach lub wobec obiektów objętych formą ochrony zabytków.

§ 2. Uzgodnienie następuje w terminie 45 dni.

§ 3. Do projektu postanowienia przekazywanego do uzgodnienia dołącza się wniosek wraz z analizą urbanistyczną.

§ 4. Uzgodnienia, o którym mowa w § 1, nie dokonuje się, jeżeli przedmiot uzgodnienia pozostaje w wyłącznej kompetencji organu właściwego do wydania zgody inwestycyjnej.

**Art. 403.** § 1. W przypadku, gdy wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej dotyczy terenu inwestycji nieobjętego ustaleniami planu miejscowego, dla którego strefa funkcjonalna określona w studium przewiduje wyłącznie realizację inwestycji celu publicznego, organ zawiesza postępowanie na okres trzech miesięcy, informując inwestora inwestycji celu publicznego o treści wniosku.

§ 2. Jeżeli inwestora, o którym mowa w § 1 nie można ustalić, organ o wniosku informuje gminę.

§ 3. W terminie, o którym mowa w § 1:

- 1) inwestor inwestycji celu publicznego może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji;
- 2) rada gminy może przystąpić do uchwalania planu miejscowego;

3) inwestor albo wójt mogą przeprowadzić negocjacje w przedmiocie wykupu nieruchomości składającej się na całość lub część terenu inwestycji.

§ 4. W przypadkach innych niż określone w § 3 organ podejmuje zawieszona postępowanie i określa funkcję terenu inwestycji w sposób określony w art. 272 § 2.

**Art. 404.** § 1. W przypadku uznania, w wyniku przeprowadzenia analizy urbanistycznej oraz uzgodnień, że wniosek inwestora spełnia warunki realizacji inwestycji na obszarze bez planu miejscowego, organ w drodze postanowienia stwierdza dopuszczalność realizacji inwestycji. Załącznikiem do postanowienia jest wniosek inwestora.

§ 2. Organ równocześnie z doręczeniem postanowienia, o którym mowa w § 1, zawiesza postępowanie oraz wzywa inwestora do przedłożenia dokumentów o których mowa w art. 380 § 2, oraz uzyskania rozstrzygnięć o których mowa w art. 375 w terminie do 1 roku od dnia doręczenia postanowienia.

§ 3. W przypadku inwestycji innych niż polegające na wykonywaniu robót budowlanych, rozstrzygnięcie, o którym mowa w § 1 zawiera się w zgodzie inwestycyjnej. Przepisu § 2 nie stosuje się.

**Art. 405.** § 1. Wydanie postanowienia, o którym mowa w art. 404 § 1 albo decyzji, o której mowa w art. 401 § 2 lub 404 § 3 następuje w terminie 60 dni od dnia wpływu wniosku do właściwego organu administracji inwestycyjnej.

§ 2. W przypadku przedstawienia przez inwestora w wymaganym terminie dokumentów, o których mowa w art. 404 § 2 organ podejmuje postępowanie i dokonuje weryfikacji materialnej i formalnej tych dokumentów. Przepisy art. 374-390 stosuje się. Wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie zgody inwestycyjnej następuje w terminie 60 dni od dnia podjęcia postępowania.

§ 3. W przypadku nie przedstawienia przez inwestora w wymaganym terminie dokumentów, o których mowa w art. 404 § 2 postępowanie umarza się.

### Oddział 3.

#### **Zmiana zgody inwestycyjnej**

**Art. 406.** § 1. Zamiar istotnego odstąpienia od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej, od zatwierdzonego projektu budowlanego albo zatwierdzonego planu sytuacyjnego wymaga zgłoszenia organowi administracji inwestycyjnej. Do zgłoszenia dołącza się szczegółowy opis planowanego odstąpienia sporządzony przez głównego projektanta, a jeżeli nie został on ustanowiony, przez inwestora.

§ 2. Za istotne odstępnie uznaje się:

- 1) zmianę wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego o więcej niż 2%, albo zmianę usytuowania obiektu budowlanego lub liczby kondygnacji - w przypadku obiektu budowlanego innego niż obiekt liniowy;
- 2) zmianę usytuowania obiektu budowlanego o więcej niż 0,3 m - w przypadku obiektów liniowych;
- 3) zmianę innych niż wymienione w pkt 1 i 2 parametrów obiektu budowlanego określonych w planie miejscowym lub w postanowieniu, o którym mowa w art. 404 § 1;
- 4) zmianę mającą wpływ na dostępność obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych;
- 5) zmiana zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 6) odstępnie wymagające uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień, lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego.

**Art. 407. § 1.** W terminie 7 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ administracji inwestycyjnej może wydać postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej, jeżeli uzna, że zakres projektowanego odstępnie może naruszać przepisy prawa lub zwiększyć oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie. W takim przypadku organ wzywa inwestora do przedstawienia projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego zamiennego.

§ 2. Istotne odstępnie o którym mowa w art. 406 § 2 pkt 2 w każdym przypadku wymaga zmiany zgody inwestycyjnej.

§ 3. W toku postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej przepisy dotyczące udzielania zgody inwestycyjnej w formie decyzji stosuje się odpowiednio do zakresu odstępnie.

**Art. 408.** W przypadku braku wszczęcia przez organ postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej oraz w przypadku dokonania nieistotnego odstępnie od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej, od zatwierdzonego projektu budowlanego albo zatwierdzonego planu sytuacyjnego:

- 1) główny projektant jest obowiązany uzupełnić zatwierdzony projekt budowlany o odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące projektowanego odstępnie oraz zamieścić informację o odstępnie w dzienniku budowy;
- 2) inwestor jest obowiązany uzupełnić plan sytuacyjny o odpowiednie informacje.

## Rozdział 4.

### Wykonywanie robót budowlanych

**Art. 409.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do inwestycji wymagających sporządzenia projektu budowlanego, a w zakresie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – także do inwestycji wymagających sporządzenia planu sytuacyjnego.

**Art. 410.** Przed rozpoczęciem wykonywania robót budowlanych inwestor zawiadamia właściwy organ nadzoru inwestycyjnego, a także w zależności od rodzaju wykonywanych robót budowlanych:

- 1) ustanawia kierownika budowy lub robót oraz inspektora nadzoru technicznego;
- 2) wprowadza do dziennika budowy dane głównego projektanta oraz – jeżeli zostali ustanowieni – kierownika budowy i inspektora nadzoru technicznego.

**Art. 411.** Dokumentację budowy stanowią w szczególności:

- 1) zgoda inwestycyjna wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym albo planem sytuacyjnym;
- 2) dziennik budowy;
- 3) rysunki i opisy służące wykonywaniu robót budowlanych;
- 4) dokumentacja geodezyjna;
- 5) dokumentacja związana z urządzeniami budowlanymi i zastosowanymi wyrobami budowlanymi.

**Art. 412.** § 1. Dokumentacja geodezyjna sporządzana w trakcie wykonywania robót budowlanych na poszczególnych etapach budowy wskazanych w projekcie budowlanym zawiera w szczególności szkice tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego.

§ 2. W wypadku pomiaru przemieszczeń i odkształceń obiektu lub jego podłoża, do dokumentacji geodezyjnej należy dołączyć operat z tych pomiarów.

**Art. 413.** § 1. Wykonywanie robót budowlanych w trakcie których:

- 1) będą wykonywane czynności powodujące istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) będzie zatrudnionych co najmniej 20 pracowników i jednocześnie przewidywane będą roboty budowlane:
  - a) które mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych, lub

b) których pracochłonność przewidywanych robót będzie przekraczać 500 osobodni – wymaga sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§ 2. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy wykonywaniu robót budowlanych określają odrębne przepisy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje robót budowlanych powodujące istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, mając na uwadze potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa wykonywania tych robót;
- 2) szczegółowy zakres i formę:
  - a) planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

– mając na uwadze specyfikę rodzajów robót budowlanych oraz obiektu budowlanego.

**Art. 414.** § 1. Niezwłocznie po udzieleniu zgody inwestycyjnej albo decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji inwestycyjnej przekazuje inwestorowi dziennik budowy.

§ 2. Dziennik budowy dokumentuje przebieg budowy oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w jej toku.

§ 3. Wpisów w dzienniku budowy mogą dokonywać:

- 1) uczestnicy procesu inwestycyjnego;
- 2) osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy;
- 3) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie - w ramach dokonywanych czynności kontrolnych.

§ 4. Dziennik budowy może być prowadzony w formie elektronicznej.

§ 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia wzór i sposób zakładania, przekazywania i prowadzenia dziennika budowy formie elektronicznej lub analogowej, mając na względzie konieczność dokumentowania, dla celów dowodowych, informacji o przebiegu wykonywanych robót budowlanych oraz zapewnienia czytelności i dostępności informacji dotyczących inwestycji.

**Art. 415.** § 1. Realizacja inwestycji wymaga umieszczenia na terenie inwestycji, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. Powyższy obowiązek nie dotyczy budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór tablicy informacyjnej oraz miejsce jej umieszczenia,
- 2) zakres ogłoszenia dotyczącego bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz miejsce jego umieszczenia

– mając na uwadze konieczność zapewnienia czytelnej i dostępnej informacji o wykonywaniu robót budowlanych oraz bezpieczeństwie i ochronie zdrowia na terenie budowy.

**Art. 416.** § 1. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych następuje z chwilą rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie inwestycji.

§ 2. Pracami przygotowawczymi są: wytyczenie geodezyjne obiektu, zabezpieczenie terenu inwestycji, urządzenie zaplecza budowy, niwelacja terenu oraz wykonanie przyłączy na potrzeby budowy.

**Art. 417.** § 1. Budowa obiektów budowlanych wskazanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 315 wymaga geodezyjnego wytyczenia w terenie, a po ich wykonaniu sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie obiektów na terenie inwestycji oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym lub odstępstwach od tego projektu.

§ 2. Geodezyjne wytyczenie obiektów budowlanych w terenie polega na przestrzennym usytuowaniu tych obiektów zgodnie z projektem budowlanym, a w szczególności zachowaniu przewidzianego w projekcie położenia wyznaczanych obiektów względem obiektów istniejących i wznoszonych oraz względem granic nieruchomości .

§ 3. Wytyczeniu w terenie i utrwaleniu na gruncie, zgodnie z wymaganiami projektu budowlanego, podlegają geodezyjne elementy określające usytuowanie w poziomie oraz posadowienie wysokościowe budowanych obiektów, a w szczególności:

- 1) główne osie obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych;
- 2) charakterystyczne punkty projektowanego obiektu;
- 3) stałe punkty wysokościowe (repery).



§ 4. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w § 1, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.

**Art. 418.** § 1. Wykonanie czynności geodezyjnych oraz wytyczenie obiektów budowlanych w terenie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii potwierdza wpisem do dziennika budowy.

§ 2. Osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii przekazuje kierownikowi budowy lub robót szkice tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego, zawierające dane geodezyjne umożliwiające wznowienie lub kontrolę wytyczenia obiektu w terenie.

§ 3. W razie stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, fakt ten osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii odnotowuje w dzienniku budowy oraz dokumentuje szkicami.

**Art. 419.** § 1. Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed ich rozpoczęciem uzyskać pisemną zgodę właściciela lub zarządcy na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości, a także ewentualne wynagrodzenie z tego tytułu.

§ 2. W razie niezgodnienia warunków wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, w sprawie rozstrzyga starosta, w drodze decyzji. W przypadku zasadności wniosku inwestora, organ administracji inwestycyjnej określa granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości, w tym wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

§ 3. Inwestor, po zakończeniu prac lub robót, jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

§ 4. Warunki i tryb zajęcia pasa drogowego regulują przepisy o drogach publicznych.

**Art. 420.** Po zakończeniu wykonywania robót budowlanych sporządza się dokumentację powykonawczą, obejmującą w szczególności:

- 1) dokumentację budowy z naniesionymi w kolorze czerwonym zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót;
- 2) geodezyjną inwentaryzację powykonawczą;

- 3) pomiar stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

## Rozdział 5.

### **Przystąpienie do użytkowania**

**Art. 421.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego, wymagających sporządzenia projektu budowlanego.

**Art. 422. § 1.** Przystąpienie do użytkowania inwestycji wymaga zakończenia wykonywania robót budowlanych oraz uzyskania zgody na użytkowanie.

§ 3. Zgoda na użytkowanie dla inwestycji zaliczanej do kategorii 3 udzielana jest w formie milczącej zgody, jeżeli wystąpi o to inwestor, a dla zrealizowanej inwestycji nie toczy się lub nie toczyło się postępowanie legalizacyjne.

§ 4. Wydanie decyzji kończącej postępowanie następuje w terminie 14 dni licząc od dnia wpływu wniosku do właściwego organu. Do milczącej zgody stosuje się przepisy rozdziału 3 oddziału 1.

**Art 423.** Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie inwestor powinien, w zależności od rodzaju inwestycji oraz gdy wymagają tego przepisy Kodeksu lub przepisy szczególne:

- 1) uzyskać decyzję o pozwoleniu na eksploatację instalacji - wydawaną na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 2) uzyskać pozwolenie na użytkowanie urządzeń technicznych - wydawaną na podstawie ustawy o dozorze technicznym;
- 3) uzyskać zgodę organu Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej o której mowa w art. 424.

**Art. 424. § 1.** Udzielenie zgody na użytkowanie inwestycji zaliczanych do kategorii od 4 do 6 wymaga uprzedniego uzyskania zgód właściwych organów Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w formie milczącej zgody. Do milczącej zgody przepisy rozdziału 3 oddziału 1 stosuje się odpowiednio.

§ 2. We wniosku o udzielenie zgody organu Państwowej Straży Pożarnej lub Państwowej Inspekcji Sanitarnej należy wskazać rodzaj inwestycji oraz teren na którym została ona zrealizowana. Do wniosku należy dołączyć projekt budowlany.

§ 3. W toku postępowania właściwe organy Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej badają zgodność zrealizowanej inwestycji z projektem budowlanym, a w zakresie w jakim dokonano odstępiania od projektu budowlanego również zgodność z przepisami prawa.

§ 4. Termin na wydanie rozstrzygnięcia w formie decyzji wynosi:

- 1) 14 dni – dla inwestycji zaliczanych do kategorii 4 i 5;
- 2) 21 dni - dla inwestycji zaliczanych do kategorii 6.

**Art. 425.** § 1. Zakończenie wykonywania robót budowlanych oznacza wykonanie wszystkich robót objętych zgodą inwestycyjną skutkujące zdatnością obiektu do użytkowania oraz zagospodarowanie terenu inwestycji zgodnie z projektem budowlanym.

§ 2. W przypadku inwestycji wieloobiektowej dopuszczalne jest przystąpienia do użytkowania poszczególnych obiektów budowlanych objętych zgodą inwestycyjną pod warunkiem wykonania wszystkich robót budowlanych dotyczących tych obiektów oraz zagospodarowania wydzielonej części terenu inwestycji zgodnie z projektem budowlanym.

§ 3. W przypadku inwestycji liniowej dopuszczalne jest przystąpienia do użytkowania odcinka lub elementu tej inwestycji, mogącego samodzielnie funkcjonować. W przypadku dróg dotyczy to jezdni lub odcinka drogi posiadającej co najmniej dwie jezdnie, przy czym każdą z nich przeznaczoną dla jednego kierunku ruchu, zaś w przypadku linii kolejowej - odcinka linii lub toru.

**Art. 426.** Stroną w postępowaniach dotyczących zgody na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.

**Art. 427.** § 1. We wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie należy wskazać zgodę inwestycyjną, która była podstawą do realizacji inwestycji.

§ 2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenia:
  - a) kierownika budowy - o zakończeniu realizacji inwestycji i jej zgodności z przepisami prawa, udzieloną zgodą inwestycyjną oraz projektem budowlanym – w przypadku inwestycji wymagającej ustanowienia kierownika budowy,
  - b) inwestora - o zakończeniu realizacji inwestycji i jej zgodności z przepisami prawa oraz udzieloną zgodą inwestycyjną – w przypadku inwestycji niewymagającej ustanowienia kierownika budowy,

- c) inwestora – o uporządkowaniu terenu inwestycji, a także – w razie korzystania – sąsiedniej nieruchomości;
- 2) dokumentację powykonawczą;
- 3) świadectwo charakterystyki energetycznej – jeżeli jest ono wymagane na podstawie przepisów o charakterystyce energetycznej budynków.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w art. 408, do wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie należy dołączyć uzupełniony zatwierdzony projekt budowlany. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w § 2 pkt 1 lit a, powinno być potwierdzone przez głównego projektanta i inspektora nadzoru technicznego, jeżeli został ustanowiony.

**Art. 428.** Organ nadzoru budowlanego sprawdza kompletność wniosku oraz załączonych do niego dokumentów. Przepis art. 384 § 2 stosuje się odpowiednio. W przypadku niezuzupełnienia w terminie braków nie przeprowadza się kontroli, o której mowa w art. 429.

**Art. 429.** Przed udzieleniem zgody na użytkowanie organ nadzoru budowlanego przeprowadza kontrolę, obejmującą sprawdzenie:

- 1) zakończenia wykonywania robót budowlanych;
- 2) zgodności wykonanych robót budowlanych z warunkami zawartymi w zgodzie inwestycyjnej;
- 3) zgodności wykonanych robót budowlanych z projektem urbanistyczno–architektonicznym;
- 4) zgodności z przepisami prawa dokonanych odstępień od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej albo, zatwierdzonego projektu budowlanego, zgodności wykonanych robót budowlanych z projektem technicznym w zakresie:
  - a) charakterystycznych parametrów technicznych: powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
  - b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
  - c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych),
  - d) wykonania urządzeń budowlanych,
  - e) zasadniczych elementów wyposażenia w instalacje i urządzenia budowlane, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,

- f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne – w odniesieniu do obiektu użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego budynków zamieszkania zbiorowego;
- 5) uporządkowaniu terenu inwestycji, a także – w razie korzystania – sąsiedniej nieruchomości.

**Art. 430.** § 1. Przeprowadzenie kontroli w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii 3 jest fakultatywne. Kontrola następuje w terminie 10 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

§ 2. Przeprowadzenie kontroli w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii od 4 do 6 jest obowiązkowe i następuje w terminie:

- 1) 14 dni od dnia złożenia wniosku - w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii 4 i 5,
- 2) 21 dni od dnia złożenia wniosku - w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii 6.

§ 3. O terminie kontroli organ nadzoru budowlanego powiadamia inwestora z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. Do zawiadomienia o terminie kontroli przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń nie stosuje się.

§ 4. Obowiązkową kontrolę może przeprowadzać wyłącznie pracownik organu nadzoru budowlanego posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane.

**Art. 431.** § 1. Z przebiegu kontroli organ nadzoru budowlanego sporządza protokół i przekazuje go inwestorowi.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór protokołu kontroli oraz sposób jego przekazywania mając na uwadze konieczność zapewnienia jednolitości dokumentacji dotyczącej procesu kontroli, możliwość sporządzania i przekazywania protokołu w formie elektronicznej oraz sprawność prowadzenia postępowania.

**Art. 432.** W przypadku stwierdzenia, w wyniku przeprowadzonej kontroli, nieprawidłowości w zakresie wskazanym w art. 429, organ nadzoru budowlanego odmawia udzielenia zgody na użytkowanie.

**Art. 433.** § 1. W przypadku stwierdzenia w wyniku przeprowadzonej kontroli niewykonania części robót wykończeniowych, lub braku zagospodarowania całości terenu inwestycji lub jego wydzielonej części zgodnie z projektem urbanistyczno-architektonicznym, organ nadzoru budowlanego może udzielić warunkowej zgody na użytkowanie.

§ 2. W decyzji o udzieleniu warunkowej zgody na użytkowanie organ nadzoru budowlanego określa tymczasowe warunki użytkowania inwestycji oraz zakres robót lub czynności wymaganych do uzyskania zgody na użytkowanie.

§ 3. Warunkowa zgoda na użytkowanie wydawana jest jednokrotnie na czas w niej określony, nie dłuższy niż 1 rok.

§ 4. Jeżeli przed upływem terminu ważności warunkowej zgody inwestor wykona wskazane w niej obowiązki i złoży wniosek o udzielenie zgody na użytkowanie, zgoda warunkowa zachowuje ważność do dnia wydania ostatecznej decyzji w sprawie zgody na użytkowanie.

**Art. 434.** Po zakończeniu postępowania organ nadzoru budowlanego niezwłocznie przekazuje inwestorowi dokumentację powykonawczą

## Rozdział 6.

### **Postępowanie w procesie inwestycyjnym**

**Art. 435.** § 1. Korespondencja pomiędzy organem a inwestorem może odbywać się z wykorzystaniem elektronicznych środków komunikacji, w szczególności z wykorzystaniem elektronicznej skrzynki podawczej lub systemu teleinformatycznego używanego przez organ do realizacji zadań publicznych.

§ 2. Wymiana korespondencji z wykorzystaniem elektronicznych środków komunikacji odbywa się w przypadku, gdy inwestor złożył wniosek za pomocą elektronicznych środków komunikacji albo wyraził zgodę na takie prowadzenie korespondencji.

§ 3. Inwestor, który wyraził zgodę na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej może w każdym czasie ją cofnąć.

§ 4. Potwierdzeniem dostarczenia korespondencji w formie dokumentu elektronicznego jest:

- 1) przesłanie przez organ urzędowego poświadczenia odbioru w rozumieniu przepisów o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, na wskazany przez wnoszącego adres elektroniczny;

- 2) odnotowanie zdarzenia w systemie teleinformatycznym wykorzystywanym do realizacji zadania publicznego;
- 3) potwierdzenie transmisji danych.

§ 5. Terminy liczy się od daty potwierdzenia dostarczenia korespondencji.

**Art. 436.** § 1. Pismo wnoszone w formie dokumentu elektronicznego zostaje opatrzone przez inwestora albo jego przedstawiciela lub pełnomocnika bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu, podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub przez zastosowanie innych mechanizmów, o których mowa w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, jeżeli takie mechanizmy zostały wprowadzone przez organ realizujący zadania publiczne lub z wykorzystaniem mechanizmów weryfikacji przewidzianych w systemie teleinformatycznym wykorzystywanym do realizacji zadania publicznego. Powyższe dotyczy również załączników do pism.

§ 2. Pisma organu realizującego zadanie publiczne, odpisy pism i załączników w postępowaniu oraz orzeczenia, doręczane w formie dokumentu elektronicznego opatrzone są bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

**Art. 437.** Organ jest obowiązany, za zgodą inwestora, na rzecz którego wydane zostało rozstrzygnięcie, do jego przeniesienia na rzecz innego inwestora, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tym rozstrzygnięciu. Stronami w postępowaniu o przeniesienie są inwestorzy, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

**Art. 438.** W zakresie nieuregulowanym niniejszym działem do postępowań administracyjnych stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 439.** § 1. Organami administracji inwestycyjnej są:

- 1) starosta – w odniesieniu do inwestycji kategorii od 1 do 5;
- 2) wojewoda – w odniesieniu do inwestycji kategorii 6.

§ 2. Organami wyższego stopnia są:

- 1) wojewoda - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2.

**Art. 440.** § 1. Organami nadzoru budowlanego są:

- 1) okręgowy inspektor nadzoru budowlanego – w odniesieniu do inwestycji kategorii od 1 do 5;
- 2) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego – w odniesieniu do inwestycji kategorii 6.

§ 2. Organami wyższego stopnia są:

- 1) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2.

**Art. 441.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 4 i 5 dla których właściwym organami są wojewoda lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego, mając na uwadze stopień złożoności inwestycji.

**Art. 442.** § 1. Funkcje organów administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zakładów górniczych pełnią organy administracji górniczej.

§ 2. Funkcje organów nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zabytków pełnią organy ochrony zabytków.

**Art. 443.** § 1. Przy wydawaniu decyzji określonych w niniejszym dziale, w przypadku braku księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, dla określenia stanu prawnego nieruchomości przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z ewidencji gruntów i budynków.

§ 2. Ustalenia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się według ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne. Powyższe nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących nieruchomości na podstawie innych okoliczności.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub zarządcy nieruchomości, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

**Art. 444.** Nie wzywa się do uzupełnienia wniosków o dokumenty lub dane, jeżeli są one powszechnie znane lub są w posiadaniu organu przed którym toczy się postępowanie albo ich



treść jest możliwa do ustalenia na podstawie danych lub dokumentów, które są w posiadaniu organu w związku z innym postępowaniem toczącym się przed tym organem.

**Art. 445.** § 1. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na rozstrzygnięcie wydane w toku procesu inwestycyjnego sąd może uzależnić wstrzymanie wykonania tego rozstrzygnięcia od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania rozstrzygnięcia.

§ 2. W przypadku uwzględnienia skargi w całości lub części kaucja podlega zwrotowi, a w przypadku oddalenia skargi kaucję przeznacza się na zaspokojenie roszczeń inwestora. W sprawach kaucji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zabezpieczeniu roszczeń.

**Art. 446.** § 1. Nie stwierdza się nieważności zgody inwestycyjnej, jeżeli na jej podstawie została zrealizowana inwestycja, a od uzyskania zgody na użytkowanie, a jeżeli nie była ona wymagana - od dnia rozpoczęcia użytkowania, upłynęło 5 lat albo zgoda inwestycyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne.

§ 3. Przesłanką stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej z powodu niezgodności z lokalnym aktem planowania przestrzennego nie jest stwierdzenie nieważności tego aktu, które nastąpiło po dniu jej udzielenia.

## DZIAŁ VII.

### **Inwestycje celu publicznego**

#### Rozdział 1.

#### **Przepisy ogólne**

**Art. 447.** Przepisy niniejszego działu stosuje się do lokalizacji, ustalenia środowiskowych uwarunkowań, nabycia praw do nieruchomości oraz realizacji inwestycji celu publicznego, a także do nabycia praw do nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych, o których mowa w art. 20 § 2.

**Art. 448.** § 1. Inwestycje celu publicznego dzieli się na klasy.

§ 2. Inwestycjami celu publicznego klasy I (inwestycjami strategicznymi) są:

- 1) obiekt służący zapewnieniu obronności państwa, ochrony granicy państwowej lub bezpieczeństwa publicznego,
- 2) droga publiczna kategorii krajowej i wojewódzkiej,
- 3) linia kolejowa,

- 4) metro
- 5) lotnisko użytku publicznego podlegające certyfikacji, o której mowa w przepisach rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 216/2008 z dnia 20 lutego 2008 r. w sprawie wspólnych zasad w zakresie lotnictwa cywilnego i utworzenia Europejskiej Agencji Bezpieczeństwa Lotniczego oraz uchylającego dyrektywę Rady 91/670/EWG, rozporządzenie (WE) nr 1592/2002 i dyrektywę 2004/36/WE (Dz. U. UE L 79 z 19.3.2008 r., str. 1-49 z późn. zm.<sup>6</sup>),
- 6) budowla przeciwpowodziowa,
- 7) port morski,
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 9) magazyn gazu,
- 10) sieć przesyłowa lub dystrybucyjna energii elektrycznej o napięciu 110 kV lub wyższym,
- 11) rurociąg przesyłowy dalekosiężny służący do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych;
- 12) elektrownia jądrowa;
- 13) inne niż wymienione w pkt 1-12 inwestycje stanowiące Projekty Wspólnego Zainteresowania w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 247/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wytycznych dotyczących transeuropejskiej infrastruktury energetycznej, uchylającego decyzję nr 1364/2006/WE oraz zmieniającego rozporządzenia (WE) nr 713/2009, (WE) nr 714/2009 i (WE) nr 715/2009 (Dz. Urz. UE L 115 z 25.4.2013, str. 39-75).

§ 3. Inwestycjami celu publicznego klasy II są:

- 1) droga publiczna kategorii gminnej i powiatowej,
- 2) linia tramwajowa,
- 3) ciąg pieszy,
- 4) droga rowerowa,
- 5) gazociąg inny niż gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 6) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej o napięciu niższym niż 110 kV,
- 7) sieć wodociągowa,
- 8) sieć kanalizacyjna,

---

<sup>6</sup> Zmiany wymienionego rozporządzenia ogłoszono w Dz. Urz. UE L z 2009 r. Nr 199 poz. 6 i Nr 309 poz. 51, z 2011 r. Nr 49 poz. 54, z 2013 r. Nr 4 poz. 34 oraz z 2016 r. Nr 3 poz. 1.

- 9) sieć telekomunikacyjna,
- 10) inna liniowa inwestycja celu publicznego.

§ 4. Inwestycjami celu publicznego klasy III są inwestycje o nieliniowym charakterze, inne niż wymienione w § 2.

**Art. 449.** Ocenę oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia stanowiącego inwestycję celu publicznego przeprowadza się w ramach postępowania o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**Art. 450.** Lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje zgodnie z planem rozmieszczenia. Dla inwestycji celu publicznego I klasy rozmieszczenie jest obowiązkowe.

**Art. 451.** § 1. Lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy I i II następuje w:

- 1) planie miejscowym albo
- 2) decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, a jeżeli inwestycja ta nie wymaga ustalenia środowiskowych uwarunkowań – w decyzji zintegrowanej.

§ 2. Lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy III następuje w planie miejscowym.

**Art. 452.** § 1. Lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarach nieobjętych planem miejscowym nie wymaga przekształcenie istniejącej inwestycji, w szczególności:

- 1) remont lub przebudowa tej inwestycji;
- 2) rozbudowa budynków służących inwestycji celu publicznego III klasy, nie będących inwestycjami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) budowa obiektów budowlanych, takich jak wiata, garaż, budynek gospodarczy, obiekty małej architektury

– chyba, że wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, wyłączenia albo ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

§ 2. Lokalizacji nie wymagają inwestycje celu publicznego na obszarach zastrzeżonych.

§ 3. W przypadkach określonych w § 1 i 2 inwestor występuje o decyzję zintegrowaną obejmującą zgodę inwestycyjną.

§ 4. W przypadku określonych w § 1, warunki realizacji inwestycji określa się zgodnie z art. 272-282.

**Art. 453.** Udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji celu publicznego następuje w decyzji zintegrowanej.

**Art. 454.** Nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego.

## Rozdział 2.

### **Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna**

**Art. 455.** Do kwalifikacji inwestycji celu publicznego jako wymagającej przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stosuje się przepisy art. 59 i 60 ustawy ocenowej.

**Art. 456.** Wniosek o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej zawiera:

- 1) mapę przedstawiającą proponowany wariant lokalizacji inwestycji oraz wskazującą przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać inwestycja;
- 2) w przypadku inwestycji liniowych - analizę powiązania z innymi inwestycjami, w szczególności z infrastrukturą techniczną i innymi inwestycjami liniowymi;
- 3) w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku gdy wnioskodawca wystąpił o ustalenie zakresu raportu w trybie art. 69 ustawy ocenowej - kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 4) w przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 5) opinię urbanistyczną;
- 6) w odniesieniu do działek objętych wnioskiem - wskazanie ich według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona dla nieruchomości;
- 7) wykaz działek przewidzianych do prowadzenia prac przygotowawczych;
- 8) opinie, o których mowa w art. 457;
- 9) w przypadku dróg publicznych stanowiących część transeuropejskiej sieci drogowej - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi.

**Art. 457. § 1.** Do wniosku o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej załącza się opinie:

- 1) organu ustanawiającego obszar zastrzeżony - w zakresie inwestycji przebiegających przez ten obszar lub jego strefę ochronną;

- 2) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie lotniska użytku publicznego, a w przypadku innych inwestycji - także w zakresie zagospodarowania terenów lotniska, powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska oraz terenów bezpośrednio przyległych do terenów lokalizacji lotniczych urządzeń naziemnych;3) Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki - w zakresie obiektów jądrowych;
- 4) ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status ochrony uzdrowiskowej;
- 5) organu nadzoru górniczego - w zakresie inwestycji na terenach górniczych,
- 6) starosty - w zakresie inwestycji na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi,
- 7) organu administracji geologicznej - w zakresie inwestycji na obszarach udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów;
- 8) organu administracji wodnej - w zakresie inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) dyrektora parku narodowego - w odniesieniu do inwestycji na obszarach w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- 10) organu inspekcji ochrony środowiska - w zakresie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących;
- 11) organu ochrony zabytków – w zakresie inwestycji na obszarach lub wobec obiektów objętych formą ochrony zabytków;
- 12) organu administracji morskiej - w zakresie inwestycji w pasie nadbrzeżnym oraz morskich portów i przystani;
- 13) wojewody - w zakresie inwestycji na obszarze Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych;
- 14) wójtów, starostów oraz marszałków województw, na obszarze których zlokalizowana ma być inwestycja;
- 15) inwestorów lub zarządców istniejących oraz planowanych inwestycji powiązanych z planowaną inwestycją na etapie rozmieszczenia.

§ 2. Właściwy organ lub podmiot wydaje opinię na wniosek inwestora, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania wniosku, a w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku. Niewydanie opinii w tym terminie

traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku. Przepisu art. 106 § 5 i 6 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

**Art. 458.** § 1. Opinię urbanistyczną sporządza osoba spełniająca wymagania, o których mowa w art. 59.

§ 2. Opinia urbanistyczna ocenia wpływ inwestycji na lokalny porządek przestrzenny, w szczególności omawiając zgodność inwestycji z lokalnymi aktami planowania przestrzennego, wpływ realizacji inwestycji na istniejące oraz planowane zagospodarowanie przestrzenne, w tym zakres niezbędnych zmian w lokalnych aktach planowania przestrzennego w wyniku lokalizacji inwestycji w trybie określonym w art. 165.

**Art. 459.** § 1. Organ wydaje decyzję środowiskowo-lokalizacyjną po przeprowadzeniu postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, biorąc pod uwagę:

- 1) wyniki opiniowania, w tym o którym mowa w art. 77 ust. 1 ustawy ocenowej;
- 2) ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) ustalenia opinii urbanistycznej;
- 4) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa;
- 5) wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- 6) zgodność z planem rozmieszczenia oraz planem miejscowym, z zastrzeżeniem art. 464.

§ 2. Organ wydaje decyzję środowiskowo-lokalizacyjną bez przeprowadzania postępowania, o którym mowa w § 1, biorąc pod uwagę elementy określone w § 1 pkt 1, 3 i 6.

**Art. 460.** § 1. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna może, w zależności od wniosku inwestora, obejmować całą inwestycję lub jej część, w szczególności odcinek obiektu liniowego, obiekt budowlany lub zespół obiektów, mogące samodzielnie funkcjonować zgodnie z funkcją.

§ 2. Decyzję środowiskowo-lokalizacyjną dołącza się do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej. Złożenie wniosku następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stała się ostateczna, z zastrzeżeniem § 3.

§ 3. Złożenie wniosku może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed

upływem terminu, o którym mowa w § 2, od organu, który wydał decyzję, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy ocenowej, jeżeli było wydane.

§ 4. Zajęcie stanowiska, o którym mowa w § 3, następuje w drodze postanowienia uwzględniającego informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

**Art. 461.** § 1. W decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej wydanej po przeprowadzeniu postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko organ w szczególności:

- 1) dokonuje lokalizacji inwestycji;
- 2) określa:
  - a) warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,
  - b) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji zintegrowanej, w szczególności w projekcie budowlanym,
  - c) wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
  - d) wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko,
- 3) w przypadku gdy z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika potrzeba:
  - a) wykonania kompensacji przyrodniczej - stwierdza konieczność wykonania tej kompensacji,
  - b) zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - nakłada obowiązek tych działań;

- 4) w przypadku, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 5) przedstawia stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji zintegrowanej;
- 6) może wskazać działki konieczne do przeprowadzenia prac przygotowawczych, polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań i pomiarów oraz kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe;
- 7) może nałożyć na wnioskodawcę obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej, określając jej zakres i termin przedstawienia;
- 8) określa niezbędny zakres dostosowania studium oraz planów miejscowych.

§ 2. Do stanowiska, o którym mowa w § 1 pkt 5, stosuje się odpowiednio przepis art. 77 ust. 5 ustawy ocenowej.

§ 3. W decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej wydanej bez przeprowadzenia postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko organ w szczególności zawiera ustalenia, o których mowa w § 1 pkt 1 i 6-8.

§ 4. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

**Art. 462.** § 1. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna, w której wskazano działki konieczne do przeprowadzenia prac przygotowawczych, stanowi podstawę do wykonania prac polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań archeologicznych lub geologicznych, a także przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

§ 2. W przypadku określonym w § 1, decyzja środowiskowo-lokalizacyjna uprawnia do nieodpłatnego wejścia na teren, na którym zlokalizowana jest inwestycja, celem wykonania tych prac.

§ 3. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe jest obowiązane do dokonania, wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie ustalonym w odrębnym porozumieniu między Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe a inwestorem.



Inwestor może rozpocząć negocjacje warunków porozumienia przed wydaniem decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 4. Porozumienie, o którym mowa w § 3, Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe obowiązane jest zawrzeć w terminie 60 dni od dnia przedstawienia przez inwestora proponowanych warunków porozumienia. Zawarcie porozumienia dopuszczalne jest przed wydaniem decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 5. W przypadku inwestycji celu publicznego I klasy dokonanie wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzętnięcia wraz z karpiną przez Lasy Państwowe następuje nieodpłatnie, przy czym drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów staje się nieodpłatnie własnością Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

**Art. 463.** § 1. Z dniem, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stała się ostateczna, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji:

- 1) w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - nie mogą być one przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, pod rygorem nieważności czynności prawnej;
- 2) nie wydaje się decyzji środowiskowo-lokalizacyjnych oraz decyzji zintegrowanych dla innych inwestycji, za wyjątkiem inwestycji powiązanych, dla których warunki powiązania ustalono na etapie rozmieszczenia;
- 3) nie realizuje się inwestycji, za wyjątkiem:
  - a) inwestycji powiązanych, dla których warunki powiązania ustalono na etapie rozmieszczenia;
  - b) liniowych inwestycji celu publicznego;
  - c) inwestycji, o których mowa w art. 160;
- 4) w przypadku obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej – nie wydaje się pozwoleń na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich, a także układanie podmorskich kabli i rurociągów na morskich wodach wewnętrznych i morzu terytorialnym, za wyjątkiem inwestycji powiązanych, dla których warunki powiązania ustalono na etapie rozmieszczenia.

§ 2. Ograniczenia, o których mowa w § 1, obowiązują w okresie ważności decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, przy czym zakaz realizacji inwestycji, o którym mowa w § 1 pkt 3 - w okresie 5 lat w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy albo w okresie 3 lat w

przypadku pozostałych inwestycji, chyba że decyzja środowiskowo-lokalizacyjna zostanie wcześniej wyeliminowana z obrotu prawnego.

§ 3. Organ niezwłocznie składa wniosek do właściwego sądu o ujawnienie w księdze wieczystej ustatecznienia decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, a jeżeli nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o ustatecznieniu decyzji.

§ 4. W przypadku zbycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości co do której złożono wniosek o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo wydano tę decyzję, notariusz jest obowiązany do zgłoszenia właściwemu organowi imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania lub nazwy i siedziby nowego właściciela lub użytkownika wieczystego. Brak dokonania powyższego zgłoszenia i prowadzenie postępowania bez udziału nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania w przedmiocie decyzji zintegrowanej.

§ 5. W przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości § 4 stosuje się odpowiednio.

**Art. 464.** § 1. Na wniosek inwestora lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy I i II w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej następuje wbrew ustaleniom planu miejscowego, z wyłączeniem inwestycji realizowanych przez gminę lub jej jednostkę organizacyjną. W takim przypadku po ustatecznieniu się decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej przeprowadza się postępowanie, o którym mowa w art. 165.

§ 2. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wiąże organy gminy przy sporządzaniu albo zmianie studium oraz planów miejscowych.

§ 3. Ostateczną decyzję środowiskowo-lokalizacyjną doręcza się wójtowi.

**Art. 465.** § 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej. Przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja.

§ 2. Nie wymaga zmiany decyzji zintegrowanej zmiana decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej:

- 1) polegająca na zmianie inwestora;
- 2) nie zmieniająca uwarunkowań środowiskowych określonych w decyzji.

**Art. 466.** W zakresie nieuregulowanym przepisami niniejszego oddziału, do spraw dotyczących przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wydania decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej stosuje się przepisy art. 62-70, art. 77-79, art. 81 i art. 83-85 ustawy ocenowej.

### Rozdział 3.

#### **Decyzja zintegrowana**

**Art. 467.** Decyzja zintegrowana:

- 1) dokonuje podziału nieruchomości;
- 2) dokonuje wywłaszczenia polegającego na pozbawieniu praw do nieruchomości lub ograniczeniu korzystania z nieruchomości;
- 3) nakłada obowiązek wypłaty odszkodowania za nabycie praw rzeczowych do nieruchomości i określa jego wysokość, chyba że ustalenia te zawierać będzie odrębna decyzja;
- 4) stanowi tytuł prawny do dysponowania terenem na cele inwestycyjne;
- 5) udziela zgody inwestycyjnej.

**Art. 468.** Organ wydający decyzję zintegrowaną jest związany ustaleniami:

- 1) planu miejscowego - poza przypadkiem określonym w art. 464;
- 2) decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej;
- 3) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**Art. 469.** Do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej załącza się:

- 1) decyzję określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia;
- 2) mapę przedstawiającą linie rozgraniczające inwestycji, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące uzbrojenie terenu - opracowaną z wykorzystaniem mapy do celów projektowych;
- 3) projekt podziału nieruchomości;
- 4) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, w zakresie w jakim decyzja nie przenosi lub nie ustanawia praw do nieruchomości;
- 5) wykaz nieruchomości pokrytych wodami płynącymi, stanowiących tereny linii kolejowych lub dróg publicznych, na których ma zostać zrealizowana inwestycja;
- 6) w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają wywłaszczeniu, wskazanie:
  - a) nieruchomości lub ich części, według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona dla nieruchomości;

- b) sposobu ograniczenia w przypadku nieruchomości lub ich części wobec których ustanawia się ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości;
  - c) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i stanu jej zagospodarowania;
  - d) informację o przebiegu negocjacji.
- 7) projekt budowlany;
  - 8) wypisy z rejestru gruntów dla terenu objętego wnioskiem;
  - 9) w przypadku dróg publicznych stanowiących część transeuropejskiej sieci drogowej - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi.

**Art. 470.** § 1. Organ uzgadnia projekt decyzji zintegrowanej z:

- 1) organem administracji morskiej - w zakresie inwestycji w pasie nadbrzeżnym oraz morskich portów i przystani;
- 2) zarządcą drogi – w zakresie inwestycji realizowanej w pasie drogowym, wymagającej zajęcia pasa drogowego, powodującej ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego lub oddziałującej na funkcjonowanie drogi publicznej;
- 3) zarządcą obszaru kolejowego - w zakresie inwestycji wymagających wywłaszczenia lub ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 4) zarządcą infrastruktury kolejowej - w zakresie inwestycji, których realizacja lub użytkowanie oddziałuje na funkcjonowanie linii kolejowej;
- 5) organem administracji wodnej – w zakresie inwestycji wymagającej pozwolenia wodnoprawnego;
- 6) dyrektorem parku narodowego - inwestycji realizowanych na obszarze parku narodowego i jego otuliny;
- 7) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w zakresie inwestycji realizowanych na obszarze pozostałych form ochrony przyrody;
- 8) organem inspekcji ochrony środowiska - w zakresie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących;

- 9) organem ochrony zabytków – w zakresie inwestycji na obszarach lub wobec obiektów objętych formą ochrony zabytków;
- 10) wojewodą - w zakresie inwestycji na obszarze Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych.

§ 2. Uzgodnienia, o których mowa w § 1, zastępują rozstrzygnięcia organów:

- 1) pozwolenie wodnoprawne;
- 2) uzgodnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440);
- 3) zgodę zarządcy drogi, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 4) zezwolenie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) zgodę zarządcy drogi, o której mowa w art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) zezwolenia ministra właściwego do spraw środowiska oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Przyrody, o których mowa w art. 15 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o którym mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 8) uzgodnienie, o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 9) zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu, o którym mowa w art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 10) brak sprzeciwu wobec zgłoszenia, o którym mowa w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 11) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków albo dyrektora urzędu morskiego, o którym mowa w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505 oraz z 2016 r. poz. 1330);
- 12) zgodę wojewody, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 13) opinię, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 3. Uzgodnień, o których mowa w § 2, dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wniosku, w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy albo 30 dni - w przypadku pozostałych inwestycji. Niedokonanie uzgodnienia lub niezajęcie stanowiska o braku uzgodnienia w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku.

**Art. 471.** § 1. Z dniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej, do dnia w którym decyzja ta stała się ostateczna, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji stosuje się ograniczenia określone w art. 463.

§ 2. W przypadku, gdy postępowanie w przedmiocie decyzji zintegrowanej zakończyło się w sposób inny niż wydanie tej decyzji wobec nieruchomości objętej wnioskiem, organ jest obowiązany wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej albo złożyć odpowiednie zawiadomienie do zbioru dokumentów.

**Art. 472.** Decyzja zintegrowana może, w zależności od wniosku inwestora, obejmować całą inwestycję lub jej część, w szczególności odcinek obiektu liniowego, obiekt budowlany lub zespół obiektów.

**Art. 473.** Decyzja zintegrowana, w odniesieniu do terenu inwestycji położonego w liniach rozgraniczających, zawiera w szczególności:

- 1) zatwierdzenie podziału nieruchomości;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości podlegających wywłaszczeniu oraz podlegających ustanowieniu publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości:
  - a) oznaczenie tych nieruchomości lub ich części, według ewidencji gruntów i budynków,
  - b) określenie praw podlegających wywłaszczeniu lub ograniczeń podlegających ustanowieniu,
  - c) określenie terminu wydania tych nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń,
  - d) ustanowienie niezbędnych służebności oraz ustalenie obowiązku budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń,
  - e) ustalenie wysokości odszkodowania, jeżeli nie jest przyznawane odrębną decyzją;
- 3) zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie zgody inwestycyjnej;
- 4) warunki techniczne realizacji inwestycji;

- 5) wykaz nieruchomości pokrytych wodami płynącymi, stanowiących tereny linii kolejowych lub dróg publicznych, na których ma zostać zrealizowana inwestycja;
- 6) ustalenia dotyczące:
  - a) lokalizacji sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich oraz podmorskich kabli i rurociągów za pomocą współrzędnych geograficznych,
  - b) określenia szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
  - c) określenia obowiązku budowy i czasu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym dróg i obiektów inżynierskich, niezbędnych na czas wykonywania robót budowlanych,
  - d) określenia obowiązku i terminów rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) określenia szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie,
  - f) obowiązku budowy lub przebudowy sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, przyłączy, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych szczegółowych lub zjazdów,
  - g) określenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości dla realizacji obowiązków, o których mowa w lit. a, c, d, f,
  - h) zezwolenia na wykonanie obowiązków, o których mowa w lit. a, c, d, f,
  - i) potwierdzenia, że projekt budowlany jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji określającej środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia oraz w postanowieniu właściwego organu ochrony środowiska w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko,
  - j) wskazania, że przeprowadzone zostało postępowanie z udziałem społeczeństwa na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

**Art. 474. § 1.** Linie rozgraniczające teren inwestycji stanowią linie podziału nieruchomości. Podziału nieruchomości nie przeprowadza dla publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

§ 2. W przypadku budowy lub przebudowy dróg w ramach realizacji inwestycji, wniosek o wydanie decyzji zintegrowanej zawiera projekt zmiany kategorii dróg publicznych zapewniający spójność sieci dróg poszczególnych kategorii.

§ 3. Mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, dołączane do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej, w przypadku budowy lub przebudowy dróg publicznych różnej kategorii i klasy uwzględniają granice pasów drogowych tych dróg, z oznaczeniem ich kategorii i klas.

§ 4. Przepis § 3 stosuje się również do budowy lub przebudowy dróg realizowanych w ramach inwestycji innej niż inwestycja drogowa.

**Art. 475.** Termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń określony w decyzji zintegrowanej, nie może być krótszy niż:

- 1) 90 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - dla inwestycji celu publicznego klasy I;
- 2) 120 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - dla pozostałych inwestycji celu publicznego.

**Art. 476.** W przypadku, gdy w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji zintegrowanej przeprowadzana jest ponowna ocena oddziaływania na środowisko, przepisy art. 67, 88-95 ustawy ocenowej stosuje się odpowiednio.

**Art. 477.** Do postępowania w sprawie decyzji zintegrowanej w zakresie zatwierdzenia projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz udzielenia zgody inwestycyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zgody inwestycyjnej.

**Art. 478.** § 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany decyzji zintegrowanej. Przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja.

§ 2. Nieistotne odstępnie, o którym mowa w art. 408, nie wymaga zmiany decyzji zintegrowanej.

## Oddział 1.

### **Decyzja zintegrowana dokonująca lokalizacji inwestycji**

**Art. 479.** W przypadku, gdy lokalizacja inwestycji nie nastąpiła w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo w planie miejscowym, decyzja zintegrowana może, poza rozstrzygnięciami określonymi w art. 473, dokonywać lokalizacji inwestycji.



**Art. 480.** W przypadku, gdy decyzja zintegrowana dokonuje lokalizacji inwestycji:

- 1) wniosek o wydanie tej decyzji zawiera ponadto elementy, o których mowa w art. 456 § 1 pkt 1, 2, 5-8;
- 2) przepisy art. 457-459, art. 462 i 464 stosuje się odpowiednio.

#### Oddział 2.

### **Decyzja zintegrowana dla celów publicznych nie stanowiących inwestycji**

**Art. 481.** Dla realizacji celów publicznych, o których mowa w art. 20 § 2 decyzja zintegrowana dokonuje podziału nieruchomości oraz zawiera rozstrzygnięcia w przedmiocie nabycia praw do nieruchomości.

#### Oddział 3.

### **Wykonanie decyzji zintegrowanej**

**Art. 482.** Organ nadaje decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek inwestora uzasadniony istotnym interesem społeczno-gospodarczym.

**Art. 483.** Nadanie decyzji zintegrowanej rygoru natychmiastowej wykonalności:

- 1) zobowiązuje do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń;
- 2) uprawnia inwestora do objęcia nieruchomości w faktyczne posiadanie oraz do wykonania prac przygotowawczych i robót budowlanych.

**Art. 484.** Nieruchomości objęte w decyzji zintegrowanej obowiązkiem wydania lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych do upływu terminu ich wydania lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń.

**Art. 485. § 1.** W przypadku, gdy wobec nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, zobowiązuje do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń, inwestor zobowiązany jest w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie do wskazania lokalu zamiennego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się, jeżeli wydanie nieruchomości lub opróżnienie lokali oraz innych pomieszczeń następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 456.

§ 3. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.

**Art. 486.** § 1. Decyzja zintegrowana uprawnia do zajęcia na czas realizacji i użytkowania inwestycji:

- 1) pasa drogowego;
- 2) obszaru kolejowego;
- 3) terenów wód płynących.

§ 2. Zajęcie pasa drogowego oraz terenów wód płynących jest nieodpłatne dla inwestycji celu publicznego I klasy.

§ 3. Inwestor, niezwłocznie przed planowanym zajęciem obszarów, o którym mowa w § 1, uzgadnia w drodze porozumienia z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z organem zarządzającym terenami wód płynących, zakres, termin i warunki zajęcia tego terenu.

#### Rozdział 4.

### **Nabywanie praw do nieruchomości**

**Art. 487.** Przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny w planie miejscowym lub decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji uprawnia inwestora do nabycia prawa własności lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości albo ustanowienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w drodze umowy lub do umownej zamiany nieruchomości, po przeprowadzeniu negocjacji.

**Art. 488.** Jeżeli inwestor nie nabył praw do nieruchomości w drodze umowy, nabycie praw do nieruchomości w celu realizacji i użytkowania inwestycji celu publicznego następuje w decyzji zintegrowanej.

**Art. 489.** § 1. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu za odszkodowaniem, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

§ 2. W odniesieniu do nieruchomości nie wymagających wywłaszczenia ustanawia się publiczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

§ 3. Wywłaszczeniu oraz ustanowieniu ograniczeń, o których mowa w § 2, podlegają nieruchomości przeznaczone na cel publiczny w planie miejscowym lub decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji.

**Art. 490.** Ilekroć w niniejszym rozdziale mowa jest o właścicielu nieruchomości, należy przez to rozumieć również osoby dysponujące innymi niż własność prawami rzeczowymi do nieruchomości.

## Oddział 1.

### Umowne nabycie praw. Negocjacje

**Art. 491.** § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego III klasy oraz celów publicznych nie związanych z realizacją inwestycji, przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej podmiot realizujący cel publiczny przeprowadza z właścicielem nieruchomości negocjacje dotyczące nabycia nieruchomości albo jej części na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. W toku negocjacji zaproponowana może zostać nieruchomość zamienna.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym o zamiarze przeprowadzenia negocjacji ogłasza się, na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny, w Rejestrze urbanistyczno-budowlanym oraz w Biuletynie Informacji Publicznej gminy oraz wojewody. Niezgłoszenie się w terminie 2 miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia osób uprawnionych do prowadzenia negocjacji, uprawnia do pominięcia negocjacji.

§ 4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia rozpoczęcia negocjacji nie udało się zawrzeć umowy dotyczącej nieruchomości, negocjacje podlegają zakończeniu.

§ 5. W przypadku, gdy podmiot realizujący cel publiczny nie jest uprawniony do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, negocjacje przeprowadza organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo wojewoda, właściwi ze względu na charakter inwestycji.

**Art. 492.** § 1. Nieruchomości przeznaczone w planie miejscowym na cel publiczny wymagający nabycia prawa własności podlegają podziałowi oraz wykupowi na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości albo inwestora, na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. Obowiązany do wykupu jest inwestor, a jeżeli nie jest możliwe jego określenie albo nie jest on uprawniony do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo

jednostki samorządu terytorialnego - organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo wojewoda, właściwi ze względu na charakter inwestycji.

§ 3. Podmiot obowiązany do wykupu nieruchomości, w terminie 60 dni od dnia doręczenia żądania wykupu, przedstawia warunki, na których wykup może nastąpić.

§ 4. Spory w sprawach, o których mowa w § 1-3, rozstrzyga sąd cywilny.

## Oddział 2.

### Wywłaszczenie

**Art. 493.** § 1. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

**Art. 494.** § 1. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część.

§ 2. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.

**Art. 495.** Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji, w odniesieniu do nieruchomości sąsiednich inwestycja powoduje niemożność lub istotnie utrudnia możliwość faktycznego korzystania z nich w sposób dotychczasowy lub zgodny z przeznaczeniem, w decyzji zintegrowanej ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na inwestorze.

**Art. 496.** § 1. Prawo własności nieruchomości przechodzi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wygasa z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 3. Ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na nieruchomości przechodzącej na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wygasają z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

**Art. 497.** Trwały zarząd nieruchomości oraz zarząd gruntów sprawowany przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wygasają z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

**Art. 498.** § 1. Umowy dzierżawy, najmu oraz użyczenia dotyczące nieruchomości przechodzącej na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, mogą być przez inwestora wypowiedziane:

- 1) ze skutkiem natychmiastowym - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy;
- 2) z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące - w przypadku pozostałych inwestycji.

§ 2. Za straty poniesione na skutek wypowiedzenia umowy przysługuje od inwestora odszkodowanie.

**Art. 499.** § 1. Państwowa albo samorządowa jednostka organizacyjna realizująca inwestycję celu publicznego otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości przeznaczone pod inwestycję, nabyte albo stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego - z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, z zastrzeżeniem § 2.

§ 2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w § 1, ustanowiony był trwały zarząd lub były one przedmiotem umowy dzierżawy, najmu albo użyczenia, ustanowienie trwałego zarządu na rzecz podmiotów określonych w § 1 następuje z mocy prawa z dniem wygaśnięcia trwałego zarządu lub umowy dzierżawy, najmu albo użyczenia.

§ 3. Przepis § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy w ramach inwestycji, w tym inwestycji nie drogowej, następuje budowa lub przebudowa dróg publicznych. W takim przypadku z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna własność nieruchomości położonych w pasach drogowych tych dróg przechodzi z mocy prawa na Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego - właściwych z uwagi na kategorię drogi.

§ 4. Zarządcy drogi są zwolnieni z opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości, także w przypadku odpłatnego udostępnienia tych nieruchomości

koncesjonariuszom lub innym podmiotom realizującym zadania w zakresie inwestycji drogowych, w tym prac budowlanych i utrzymaniowych.

§ 5. Przepisy § 1-4, w przypadku gdy investorem jest organ, stosuje się do urzędu obsługującego ten organ.

**Art. 500.** § 1. Inwestorzy nie będący organami albo państwowymi lub samorządowymi jednostkami organizacyjnymi nabywają z mocy prawa, nieodpłatnie, z dniem w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycję oraz prawo własności budynków, innych urządzeń trwale związanych z gruntem oraz lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.

§ 2. Nie pobiera się pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości będących w dniu wydania decyzji zintegrowanej przedmiotem własności albo użytkowania wieczystego Polskich Kolei Państwowych S.A. albo PKP Polskich Linii Kolejowych S.A.

§ 4. Przepisy § 1 i 2 stosuje się do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej w przypadku, gdy jest ona investorem inwestycji w zakresie urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego.

**Art. 501.** § 1. W przypadku lotnisk użytku publicznego Skarb Państwa zawiera z zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem, niebędącym jednostką sektora finansów publicznych, umowę dzierżawy na okres nie krótszy niż 30 lat, której przedmiotem są nieruchomości objęte decyzją zintegrowaną, podlegające wywłaszczeniu.

§ 2. Czynsz dzierżawny ustala się w wysokości nie odbiegającej od stawek typowych dla danego rodzaju działalności na obszarze danego województwa.

§ 3. Wykorzystywanie przez dzierżawcę nieruchomości objętej umową na cele inne niż lotnisko użytku publicznego stanowi podstawę jej niezwłocznego wypowiedzenia.

**Art. 502.** § 1. Jeżeli cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji zintegrowanej, orzeka się o nabyciu praw do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.

§ 2. Do decyzji orzekającej o nabyciu praw do nieruchomości, o której mowa w § 1, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji zintegrowanej.

§ 3. Przed wszczęciem postępowania wyznacza się dwumiesięczny termin do zawarcia umowy w przedmiocie nabycia praw, o których mowa w § 1.

**Art. 503.** Ostateczna decyzja zintegrowana stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków, ujawniającego zmiany w zakresie praw rzeczowych. Z wnioskiem o wpis występuje inwestor.

### Oddział 3.

#### **Ustanowienie publicznych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości**

**Art. 504.** Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do ustanawiania ograniczeń na nieruchomościach położonych w pasie drogowym drogi publicznej, dla których podstawą jest zezwolenie na zajęcie pasa drogowego udzielane na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

**Art. 505.** § 1. Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w zakresie pozwalającym na:

- 1) zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń telekomunikacji i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2) wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń a także usuwaniem z gruntu tych obiektów;
- 3) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin objętych własnością górnictw;
- 4) zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich;
- 5) urządzenie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego;
- 6) realizację inwestycji znajdujących się pod powierzchnią gruntu.

§ 2. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w § 1 pkt 1, 4 i 6. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

**Art. 506.** Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 505 § 1 pkt 5 możliwe jest wyłącznie na podstawie lokalizacji inwestycji dokonanej w planie miejscowym.

**Art. 507.** Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 505 § 1:

- 1) pkt 2 - ustanawia się na okres nie przekraczający sześciu miesięcy od dnia, w którym decyzja ustanawiająca ograniczenie stała się wykonalna;
- 2) pkt 3 - ustanawia się na okres nie dłuższy niż okres obowiązywania koncesji.

**Art. 508.** § 1. Na inwestorze, na rzecz którego ograniczono sposób korzystania z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po jej realizacji albo rozbiórce. Przepis stosuje się odpowiednio w przypadku określonym w art. 505 § 2.

§ 2. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji właściciel albo użytkownik wieczysty nie może dalej faktycznie korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo zgodny z przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

**Art. 509.** § 1. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, z zastrzeżeniem § 6, udziela się zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia zajęcia nieruchomości.

§ 2. W przypadku postępowania prowadzonego na wniosek, wydanie decyzji następuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

§ 3. Po upływie okresu, na który nastąpiło zajęcie nieruchomości, podmiot, który zajął nieruchomość, jest obowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego.

§ 4. Za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości przysługuje odszkodowanie.

§ 5. Jeżeli na skutek czasowego zajęcia nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z



dotychczasowym przeznaczeniem, może żądać, aby podmiot, który zajął nieruchomość, nabył od niego własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości.

§ 6. W przypadku, gdy nagle potrzeba zapobieżenia okolicznościom, o których mowa w § 1, uniemożliwia złożenie wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma obowiązek udostępnienia jej w celu zapobieżenia tym okolicznościom. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Podmiot, który zajął nieruchomość składa wniosek o wydanie tej decyzji w terminie 3 dni od dnia zajęcia nieruchomości. Decyzję potwierdzającą zaistnienie przesłanek zajęcia nieruchomości wydaje się w terminie 7 dni. Decyzja może być wydana nie później niż po upływie 6 miesięcy licząc od dnia zajęcia nieruchomości.

§ 7. W przypadku niezłożenia wniosku, o którym mowa w § 6, w terminie 3 dni, nakłada się administracyjną karę pieniężną w wysokości od 1 000 do 5 000 zł za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następującego po dniu, w którym upłynął termin do złożenia wniosku. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

§ 8. Karę, o której mowa w § 7, nakłada się również w sytuacji, jeżeli nastąpiło zajęcie nieruchomości, a nie zaistniały przesłanki, o których mowa w § 1 i § 6, uzasadniające zajęcie nieruchomości.

§ 9. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

§ 10. Przepisy § 1-9 stosuje się również w przypadku nagłej potrzeby zapobieżenia wystąpieniu znacznej szkody wynikającej z awarii, o której mowa w art. 505 § 2.

§ 11. W zakresie nieuregulowanym w § 1-10, do kary stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące administracyjnych kar pieniężnych.

## Rozdział 5.

### **Odszkodowanie**

**Art. 510.** § 1. Odszkodowanie ustala się w:

- 1) decyzji zintegrowanej - w przypadku inwestycji celu publicznego klasy II i III oraz wyłączenia na cele, o których mowa w art. 20 § 2;
- 2) decyzji odszkodowawczej - w przypadku inwestycji celu publicznego klasy I, a także gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

§ 2. Decyzję odszkodowawczą wydaje się w terminie 60 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, a w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub w przypadku lokali mieszkalnych - w terminie 30 dni.

§ 3. W przypadku gdy decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, decyzję odszkodowawczą za te nieruchomości wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania tego rygoru.

**Art. 511.** § 1. Inwestor może we wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej wskazać nieruchomości, za które ustalenie odszkodowania nastąpi w drodze negocjacji, prowadzonych między inwestorem, a osobami uprawnionymi do jego otrzymania.

§ 2. W przypadku określonym w § 1 inwestor obowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji w terminie 60 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 3. W przypadku gdy decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnym, negocjacje przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia nadania tego rygoru.

§ 4. Uzgodnienia dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Inwestor przekazuje organowi kopię protokołu uzgodnienia w terminie 14 dni od jego podpisania.

§ 5. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w § 2 albo § 3 nie doszło do porozumienia, organ, na wniosek inwestora, ustala wysokość odszkodowania decyzją odszkodowawczą.

§ 6. Z wnioskiem o ustalenie wysokości odszkodowania decyzją odszkodowawczą może wystąpić również osoba uprawniona do jego otrzymania.

**Art. 512.** Inwestor pokrywa koszty ustalenia odszkodowania. Przepis art. 264 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

**Art. 513.** § 1. Do zapłaty odszkodowania obowiązany jest inwestor.

§ 2. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna albo od dnia podpisania protokołu uzgodnienia, o którym mowa w art. 511 § 4.

**Art. 514.** § 1. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje obowiązany do zapłaty odszkodowania.

§ 2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 3. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania można ustalić inny sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

**Art. 515.** § 1. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

§ 2. Jeżeli uchylono decyzję zintegrowaną osoba, której wypłacono zaliczkę, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tej zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu.

**Art. 516.** Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od organu lub
- 2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

**Art. 517.** Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania za nieruchomości podlegające wywłaszczeniu, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zrzeczenie się odszkodowania przez jednostkę samorządu terytorialnego następuje w drodze uchwały organu uchwałodawczego.

## Oddział 1.

### Odszkodowanie za wywłaszczenie

**Art. 518.** § 1. Podstawę ustalenia odszkodowania stanowi wartość wywłaszczanych praw do nieruchomości.

§ 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

§ 3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

§ 4. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

§ 5. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.

**Art. 519.** § 1. Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę hipoteki.

§ 2. Podmiot, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka, na żądanie organu ma obowiązek udzielenia informacji o wysokości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ustanowioną na nieruchomości wraz z odsetkami.

**Art. 520.** W przypadku, gdy decyzja zintegrowana dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości.

**Art. 521.** § 1. W przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją zintegrowaną wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji zintegrowanej, której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności albo
  - 2) doręczenia zawiadomienia o wydaniu postanowienia nadającego decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności, albo
  - 3) w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. O treści § 1 poucza się w zawiadomieniach, o których mowa w tym przepisie.

**Art. 522.** § 1. Suma wysokości odszkodowania i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na

prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. Z obliczenia, o którym mowa w § 1, wyłącza się kwoty, o których mowa w art. 520 i 521.

**Art. 523. § 1.** Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej.

§ 2. Stan nieruchomości to stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

**Art. 524. § 1.** Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

§ 2. W przypadku gdy na cel publiczny wywłaszczona jest część nieruchomości, wartość rynkową tej części określa się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości a wartością rynkową części nieruchomości nie objętej ustaleniami decyzji zintegrowanej. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio.

**Art. 525. § 1.** Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

§ 2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

§ 3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 523.

§ 4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

§ 5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.

§ 6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.

§ 7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

**Art. 526.** § 1. W ramach odszkodowania właścicielowi nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna.

§ 2. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, lub z zasobu nieruchomości odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.

§ 3. Nieruchomość zamienna może być przyznana w porozumieniu z Prezesem Agencji Nieruchomości Rolnych, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa.

§ 4. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.

§ 5. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

§ 6. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna, w decyzji ustalającej odszkodowanie podaje się dodatkowo oznaczenie nieruchomości zamiennej według treści księgi wieczystej oraz według ewidencji gruntów i budynków, jej wartość oraz wysokość dopłaty.

**Art. 527.** Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 528.** § 1. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w przypadku gdy decyzji zintegrowanej nadano rygor natychmiastowej wykonalności, wypłaca

się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji odszkodowania zintegrowanej albo decyzji odszkodowawczej.

§ 2. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 3. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

## Oddział 2.

### **Odszkodowanie za ustanowienie publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości**

**Art. 529.** Odszkodowanie odpowiada wysokości wynagrodzenia za oddanie nieruchomości do korzystania.

**Art. 530.** Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej. Stan nieruchomości określa się zgodnie z art. 523 § 2.

**Art. 531.** § 1. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z udostępnieniem nieruchomości. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód.

§ 2. Wysokość odszkodowania ustala się na wniosek właściciela nieruchomości w odrębnej decyzji po wystąpieniu szkody.

## Rozdział 6.

### **Postępowanie administracyjne w sprawach inwestycji celu publicznego**

**Art. 532.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się w postępowaniach dotyczących inwestycji celu publicznego, określonych w niniejszym dziale.

**Art. 533.** Przepisy niniejszego działu stosuje się do postępowań w przedmiocie zmiany rozstrzygnięcia oraz w postępowaniach odwoławczych, a także wszczętych na podstawie art. 145, art. 155, art. 156 i art. 161-163 Kodeksu postępowania administracyjnego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

**Art. 534.** § 1. W przypadku inwestycji lokalizowanej lub realizowanej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu przeznaczonego na realizację inwestycji.

§ 2. W przypadku realizacji zamierzenia inwestycyjnego złożonego z inwestycji należących do różnych klas, organem właściwym dla całego zamierzenia inwestycyjnego jest organ właściwy dla inwestycji najwyższej klasy, wchodzącej w skład tego zamierzenia.

**Art. 535.** Organ jest obowiązany, za zgodą inwestora, na rzecz którego wydane zostało rozstrzygnięcie, do jego przeniesienia na rzecz innego inwestora, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tym rozstrzygnięciu. Stronami w postępowaniu o przeniesienie są inwestorzy, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

**Art. 536.** Postępowanie w sprawie inwestycji celu publicznego wszczyna się na wniosek inwestora.

**Art. 537.** § 1. Organami właściwymi w sprawach inwestycji celu publicznego są:

- 1) regionalny dyrektor ochrony środowiska - w odniesieniu do decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej;
- 2) wojewoda - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego klasy I;
- 3) starosta - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego klasy II i III oraz celów publicznych, o których mowa w art. 20 § 2.

§ 2. Organami wyższego stopnia w sprawach inwestycji celu publicznego są:

- 1) Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2;
- 3) wojewoda - - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 3.

**Art. 538.** § 1. Przy wydawaniu decyzji określonych w niniejszych dziale, w przypadku braku księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, dla określenia stanu prawnego nieruchomości przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z ewidencji gruntów i budynków.

§ 2. Ustalenia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się według ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne. Powyższe nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, na podstawie innych okoliczności.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w



szczegółności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

§ 4. Obwieszczenia dokonuje się w urzędzie obsługujący organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tych gmin oraz w prasie lokalnej.

**Art. 539.** § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego klasy I i II organ doręcza zawiadomienie o wszczęciu postępowania:

- 1) inwestorowi, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji;
- 2) pozostałym stronom - w drodze obwieszczenia.

§ 2. Zawiadomienie, o którym mowa w § 1, zawiera oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych wnioskiem o wydanie decyzji, według ewidencji gruntów i budynków, oraz informację o miejscu, w którym strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy.

§ 3. Ponadto organ zawiadamia o wszczęciu postępowania marszałków województw, starostów oraz wójtów właściwych z uwagi na lokalizację inwestycji.

**Art. 540.** § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego klasy I i II organ:

- 1) doręcza decyzję wnioskodawcy;
- 2) zawiadamia o wydaniu decyzji właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją;
- 3) zawiadamia o wydaniu decyzji w drodze obwieszczenia pozostałe strony postępowania;
- 4) doręcza decyzję wójtom właściwym z uwagi na lokalizację inwestycji;
- 5) zawiadamia o wydaniu decyzji marszałków województw i starostów właściwych z uwagi na lokalizację inwestycji.

§ 2. Zawiadomienia, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3, zawierają oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych decyzją, według ewidencji gruntów i budynków, oraz informację o miejscu, w którym strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

**Art. 541.** § 1. W przypadkach określonych w art. 97 § 1 pkt 1–3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie zawieszają się postępowania.

§ 2. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się. W przypadkach określonych w tych przepisach organ prowadzący postępowanie wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

**Art. 542.** Decyzja zintegrowana dla inwestycji celu publicznego klasy I wydawana jest w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku, zaś dla inwestycji celu publicznego klasy II - w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku.

**Art. 543.** § 1. Odwołanie od decyzji wnosi się w terminie 14 dni od dnia:

- 1) doręczenia decyzji – w przypadku inwestora;
- 2) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji – w przypadku właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją;
- 3) obwieszczenia - w przypadku pozostałych stron.

§ 2. Odwołanie rozpatruje się w terminie 30 dni.

§ 3. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji.

**Art. 544.** § 1. Do skargi na decyzję stosuje się przepisy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, z tym że skargę rozpatruje się w terminie 60 dni od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy, a 180 dni w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy.

§ 2. Termin rozpatrzenia skargi kasacyjnej wynosi dla inwestycji celu publicznego I i II klasy odpowiednio 3 i 6 miesięcy od dnia jej wniesienia.

**Art. 545.** § 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji zintegrowanej, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji został złożony po upływie:

- 1) 30 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy;
- 2) 90 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy;
- 3) jeżeli inwestor rozpoczął budowę - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy, chyba że rozpoczęcie budowy nastąpiło mimo wstrzymania wykonania decyzji.

§ 2. Przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

**Art. 546.** W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję, sąd administracyjny:

- 1) w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy - po upływie 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wymienionych w art. 145 lub art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego;

- 2) w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy - po upływie roku od dnia rozpoczęcia budowy może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wymienionych w art. 145 lub art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 547.** Postępowanie, o którym mowa w art. 161 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszczyna się wyłącznie z urzędu albo na wniosek inwestora.

**Art. 548.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres i postać wniosków o wydanie decyzji ustanowionych w niniejszym dziale, uwzględniając wymóg interoperacyjności Rejestru urbanistyczno-budowlanego w zakresie co najmniej zasięgów przestrzennych lokalizacji inwestycji.

## Rozdział 7.

### **Zwrot wywłaszczonych nieruchomości**

**Art. 549.** § 1. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, z uwzględnieniem art. 550, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.

§ 2. W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, zawiadamia się poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

§ 3. Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 550, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej.

§ 4. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości nabytej w drodze umowy w przypadku określonym w art. 492 § 2.

§ 5. W przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa.

**Art. 550.** § 1. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, jeżeli:

- 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, nie rozpoczęto robót budowlanych związanych z realizacją celu publicznego albo
- 2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, nie przystąpiono do użytkowania inwestycji albo cel publiczny nie został zrealizowany.

§ 2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w § 1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

**Art. 551.** § 1. Jeżeli nieruchomość lub jej część podlegająca zwrotowi została oddana w trwałe zarząd lub została obciążona prawem użytkowania, prawa te wygasają z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. Przepisy o rozliczeniu nakładów w związku z wygaśnięciem trwałego zarządu stosuje się odpowiednio.

§ 2. Najem, dzierżawa lub użyczenie zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.

**Art. 552.** Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu.

**Art. 553.** § 1. W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

§ 2. Odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa.

§ 3. Jeżeli zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości, zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części nieruchomości.

§ 4. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie, ustalone stosownie do § 2, pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio.

§ 5. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna oraz dopłata pieniężna, oprócz nieruchomości zamiennej zwraca się także tę dopłatę w wysokości ustalonej według zasad, o których mowa w § 2, z tym że wysokość zwaloryzowanej kwoty nie może być wyższa niż różnica między wartością nieruchomości zwracanej a wartością nieruchomości zamiennej określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości zamiennej stosuje się dopłaty pieniężne równe różnicy wartości tej nieruchomości określonej na dzień zwrotu.

§ 6. Koszty postępowania o zwrot nieruchomości ponosi odpowiednio Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego.

**Art. 554.** § 1. Należności, o których mowa w art. 553, mogą być, na wniosek poprzedniego właściciela albo jego spadkobiercy, rozłożone na raty, nie dłużej niż na 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

§ 2. Wierzytelności Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego z tytułu, o którym mowa w art. 553, podlegają stosownemu zabezpieczeniu. Jeżeli zabezpieczenie polega na ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, decyzja o zwrocie stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

§ 3. Raty, o których mowa w § 1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie należności stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

**Art. 555.** § 1. O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji.

§ 2. W sprawach, o których mowa w § 1:

- 1) w których stroną postępowania jest gmina lub powiat - prezydent miasta na prawach powiatu podlega wyłączeniu;
- 2) w których stroną postępowania jest powiat - starosta powiatu podlega wyłączeniu.

**Art. 556.** § 1. Przepisy art. 549-555 stosuje się odpowiednio do:

- 1) współwłaścicieli wywłaszczonej nieruchomości;
- 2) spadkobierców właściciela albo współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości, na których przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy.

§ 2. W przypadku określonym w § 1:

- 1) jeżeli wywłaszczona nieruchomość objęta była współwłasnością - z wnioskiem o zwrot wystąpić może każdy ze współwłaścicieli lub ich spadkobierców, w tym spadkobierców na których przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy będącego współwłaścicielem nieruchomości;
- 2) jeżeli na spadkobiercę przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy będącego właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości - z wnioskiem o zwrot wystąpić może każdy ze spadkobierców.

§ 3. W przypadku określonym w § 2 organ wzywa pozostałych współwłaścicieli lub spadkobierców do udziału w postępowaniu, wyznaczając termin na zajęcie w tym zakresie stanowiska, nie krótszy niż dwa miesiące. W przypadku, gdy w postępowaniu nie biorą udziału wszyscy współwłaściciele lub spadkobiercy, organ orzeka o zwrocie udziału w nieruchomości.

§ 4. Osobie, która uzyskała udział w nieruchomości w przypadku określonym w § 3, przysługuje:

- 1) prawo pierwokupu udziału Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego w tej nieruchomości;
- 2) prawo żądania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego sprzedaży udziału w nieruchomości.

## Rozdział 8.

### **Przepisy szczególne dla inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego**

**Art. 557.** § 1. Lokalizacja i realizacja inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

- 1) możliwie szeroki dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej;

- 2) możliwość obsługi mieszkańców przez system transportowy, w szczególności zbiorowy transport publiczny;
- 3) zapewnienie spójności społecznej, w szczególności poprzez harmonijne osadzenie inwestycji w otoczenie oraz zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej sprawności, w szczególności osób starszych.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia, szczegółowe kryteria lokalizacji i wymogi techniczne inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego, uwzględniając wymogi, o których mowa w § 1.

**Art. 558.** W ramach inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont budynków, w wyniku których powstaną również lokale użytkowe, pełniące funkcję uzupełniającą wobec funkcji mieszkaniowej budynku, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie usług podstawowych.

**Art. 559.** § 1. Inwestycje w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego lokalizuje się na obszarze zurbanizowanym. W gminach, w których wyznaczono obszar zdegradowany, dąży się do zlokalizowania tych inwestycji na obszarze zdegradowanym, a lokalizacja poza tym obszarze następuje wyłącznie w przypadku udowodnienia, że lokalizacja na obszarze zdegradowanym nie była możliwa albo była istotnie utrudniona.

§ 2. Wymogi określone w § 1 nie dotyczą przekształcenia inwestycji istniejących, w szczególności obejmującego rozbudowę, przebudowę lub remont.

#### **KSIĘGA IV.**

### **UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I KATASTROFA BUDOWLANA**

**Art. 560.** Ilekroć w przepisach niniejszego działu mowa o właścicielu, należy przez to rozumieć zarządcę, w przypadku gdy jest nim podmiot inny niż właściciel.

#### **Rozdział 1.**

### **Utrzymanie obiektów budowlanych**

**Art. 561.** § 1. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

§ 2. Obowiązek, o którym mowa w § 1, obejmuje zapewnienie nie pogorszenia:

- 1) właściwości wynikających z wymagań podstawowych, jakie stawia się obiektom budowlanym;
- 2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 3) niezbędnych warunków do korzystania z ogólnodostępnych obiektów budowlanych i obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, przez osoby niepełnosprawne;
- 4) stanu bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, wichury, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których występuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

**Art. 562.** Utrzymywanie zjazdów, łącznie ze znajdującymi się pod nimi przepustami, należy do właścicieli nieruchomości obsługiwanych za pomocą zjazdu.

**Art. 563.** Właściciel obiektu zapewnia, na zasadach określonych w niniejszym dziale, kontrolę obiektu budowlanego w czasie jego użytkowania.

**Art. 564.** § 1. W ramach kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, sprawdzeniu podlega stan techniczny elementów budynku, budowli oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

§ 2. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup> kontrola okresowa w zakresie, o którym mowa w § 1, wykonywana jest co najmniej dwa razy w roku, w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie powiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.



§ 3. Kontrola okresowa, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia wykonywana jest co najmniej raz na 5 lat. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

**Art. 565.** § 1. Obowiązek kontroli okresowej, o której mowa w art. 564 § 1, nie obejmuje właścicieli: obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 1-3

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 3, objętych obowiązkiem, o którym mowa w art. 564 § 1, mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania tych obiektów.

**Art. 566.** § 1. Kontrola w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego wykonywana jest każdorazowo w razie wystąpienia czynników zewnętrznych mogących spowodować zagrożenie przez obiekt budowlany życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

§ 2. Kontrola przeprowadzana jest ponadto, kiedy wymaga tego instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

§ 3. W przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 561, właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić przeprowadzenie kontroli w terminie 3 dni od dnia otrzymania zgłoszenia.

**Art. 567.** W użytkowanym obiekcie budowlanym przeprowadza się okresowe pomiary geodezyjne przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego jeżeli wymóg taki przewiduje instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

**Art. 568.** § 1. Kontrolę przeprowadza osoba posiadająca uprawnienia określone w przepisach odrębnych.

§ 2. W trakcie kontroli obiektu budowlanego dokonuje się sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli, o ile zostały wydane.

**Art. 569.** § 1. Właściciel lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach lub umowach, jest obowiązany, w

czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

§ 2. Informację o nałożeniu obowiązku, o którym mowa w § 1, zamieszcza się w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana niezwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w § 1.

§ 4. Jeżeli obowiązki, o których mowa w § 1, dotyczą obiektu liniowego, dopuszczalne jest, do czasu usunięcia uszkodzeń, wykonanie i użytkowanie części obiektu liniowego, umożliwiającej korzystanie z tego obiektu. Właściciel obiektu jest wówczas obowiązany ustanowić kierownika robót oraz bezzwłocznie powiadomić o wykonywanych robotach organ nadzoru inwestycyjnego, określając termin, nie dłuższy niż 30 dni użytkowania i rozbiórki wykonanej w ten sposób części obiektu liniowego. W takim przypadku zgoda inwestycyjna oraz zgoda na użytkowanie nie jest wymagana.

**Art. 570.** § 1. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu: projekt budowlany, dziennik budowy, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w trakcie jego użytkowania.

§ 2. Właściciel jest ponadto obowiązany prowadzić dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 4-6 książkę obiektu budowlanego, o której mowa w § 3. Obowiązek ten dotyczy również dróg i obiektów mostowych, jeżeli dla obiektów tych nie są na podstawie przepisów odrębnych prowadzone książki obiektu.

§ 3. Książka obiektu budowlanego stanowi dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

§ 4. Osobami uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:

- 1) właściciel, lub osoba przez niego upoważniona;

- 2) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli;
- 3) osoby uprawnione do dokonywania kontroli stanu technicznego.

§ 5. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w § 1, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

§ 6. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w § 1, 2 i 5 organowi nadzoru budowlanego oraz innym organom upoważnionym do kontroli utrzymania obiektów budowlanych.

**Art. 571.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 3, dla których istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego,
- 2) rodzaje obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 4, dla których nie istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego

– mając na względzie potrzebę odpowiedniego dokumentowania stanu obiektu budowlanego w toku jego użytkowania.

**Art. 572.** Organ nadzoru budowlanego, w razie powzięcia wiadomości o nieodpowiednim stanie technicznym obiektu budowlanego lub jego części, mogącym spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, nakazuje właścicielowi obiektu budowlanego, w drodze postanowienia, przeprowadzenie kontroli w odpowiednim zakresie, a także może żądać od niego przedstawienia ocen technicznych lub ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu lub jego części.

**Art. 573.** § 1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje właścicielowi obiektu budowlanego w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 3. Właściciel obiektu budowlanego niezwłocznie zawiadamia organ nadzoru budowlanego o wykonaniu obowiązków nałożonych w decyzji.

§ 4. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania, organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości do 5 000 zł.

§ 5. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania i nałożenia kary, o której mowa w § 4, organ może wymierzać, w drodze decyzji, kolejne kary za użytkowanie obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania.

**Art. 574.** § 1. Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

§ 2. W stosunku do obiektów niewpisanych do rejestru zabytków a objętych ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję po uzgodnieniu z organem ochrony zabytków. Organ ochrony zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie decyzji.

**Art. 575.** W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję organowi obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zarządzić umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia i o zakazie jego użytkowania oraz wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem terminów ich wykonania.

**Art. 576.** § 1. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, organ nadzoru budowlanego zapewni, na

koszt właściciela obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

§ 2. Do zastosowania, na koszt właściciela, działań przewidzianych w § 1, upoważnione są również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

**Art. 577.** § 1. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w art. 572-576, nie jest możliwe wykonanie przez właściciela nałożonego obowiązku, obowiązującym do wykonania tego obowiązku, na koszt właściciela, jest gmina.

§ 2. W przypadku wykonania zastępczego, o którym mowa w § 1, wójt jest obowiązany do posiadania dokumentacji poniesionych przez gminę wydatków.

§ 3. W przypadku niemożliwości ustalenia właściciela obiektu budowlanego gmina wykonuje obowiązek na koszt właściwego wojewody. Wójt jest obowiązany do posiadania dokumentacji poniesionych przez gminę wydatków.

§ 4. Zadania, o których mowa w § 1 i 3, są wykonywane przez gminę jako zadania zlecone z zakresu administracji rządowej.

**Art. 578.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia - uwzględniając podstawowe dane identyfikujące obiekt budowlany i jego właściciela oraz informacje mogące stanowić przedmiot wpisu;
- 2) warunki i tryb postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, określonych w art. 574 § 1 – uwzględniając konieczność zapewnienia skuteczności i sprawności postępowania;
- 3) sposób i warunki przeprowadzania rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową oraz tryb postępowania w tych sprawach - uwzględniając wymogi bezpieczeństwa przy stosowaniu tej metody rozbiórki, w tym robót strzałowych, oraz treść dokumentacji strzałowej i metryki strzałowej, a także wzór tablicy ostrzegawczej.

## Rozdział 2.

### **Katastrofa budowlana**

**Art. 579.** § 1. Katastrofą budowlaną jest gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także zniszczenie konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów

urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. Katastrofa budowlana może nastąpić również w obiekcie budowanym albo rozbieranym.

§ 2. Katastrofą budowlaną nie jest: uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami lub awaria instalacji.

**Art. 580.** W razie katastrofy budowlanej kierownik budowy, właściciel lub użytkownik obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy;
- 2) zabezpieczyć miejsce katastrofy;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie właściwe organy, w tym: organ nadzoru inwestycyjnego, Policję, prokuraturę oraz - w przypadku, kiedy katastrofa nastąpiła w trakcie prowadzenia robót budowlanych - inwestora, inspektora nadzoru budowlanego i głównego projektanta.

**Art. 581.** § 1. W przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej, organ nadzoru budowlanego obowiązany jest do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy.

§ 2. W przypadku, kiedy okoliczności wskazują na duże prawdopodobieństwo wspólnej przyczyny katastrofy budowlanej obejmującej kilka obiektów budowlanych, organ nadzoru budowlanego może prowadzić jedno postępowanie wyjaśniające dla wszystkich obiektów uszkodzonych w wyniku katastrofy.

§ 3. Organ nadzoru inwestycyjnego niezwłocznie zawiadamia o katastrofie budowlanej organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 4. Postępowanie wyjaśniające przyczyny katastrofy budowlanej może być przejęte przez organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia lub Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

**Art. 582.** § 1. Organ nadzoru budowlanego po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej jest obowiązany do niezwłocznego powołania komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do usunięcia stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 2. W skład komisji, o której mowa w § 1, wchodzi: przedstawiciel organu nadzoru budowlanego jako przewodniczący, przedstawiciele innych zainteresowanych lub właściwych rzeczowo organów administracji rządowej, przedstawiciele samorządu terytorialnego, a także, w miarę potrzeby, przedstawiciel samorządu zawodowego lub inne osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe.

§ 3. Do udziału w czynnościach komisji mogą być wezwani:

- 1) inwestor, właściciel oraz użytkownik obiektu budowlanego;
- 2) główny projektant, przedstawiciel wykonawcy i producenta lub importera wyrobów budowlanych;
- 3) osoby odpowiedzialne za nadzór nad wykonywanymi robotami budowlanymi.

§ 4. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonych czynności i niezwłocznie przekazuje go organowi nadzoru budowlanego.

**Art. 583.** § 1. Organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych. W decyzji organ wskazuje termin wykonania nałożonych w niej obowiązków. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 2. W razie niewykonania lub zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela obiektu budowlanego, organ nadzoru budowlanego zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.

**Art. 584.** § 1. Po zakończeniu postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy organ nadzoru budowlanego niezwłocznie wydaje decyzję określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego może zlecić, na koszt inwestora lub właściciela obiektu budowlanego, sporządzenie ekspertyzy, jeżeli do wydania decyzji jest niezbędne zasięgnięcie specjalistycznej wiedzy technicznej.

**Art. 585.** Inwestor lub właściciel obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

## **KSIĘGA V.**

### **NARUSZENIE PRZEPISÓW KODEKSU**

**Art. 586.** Oświadczenia, o których mowa w art. 380 § 2 pkt 2 i 3 składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

**Art. 587.** Nie wszczyna się postępowania w sprawie naruszenia przepisów Kodeksu jeżeli od dnia zakończenia wykonywania inwestycji upłynęło 10 lat.

#### Rozdział 1.

#### **Postępowanie legalizacyjne**

**Art. 588. § 1.** W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego bez wymaganej zgody inwestycyjnej, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, wszczyna postępowanie legalizacyjnej i wstrzymuje realizację inwestycji.

§ 2. W postanowieniu organ nadzoru budowlanego może określić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń terenu inwestycji oraz termin ich wykonania.

§ 3. W przypadku realizacji bez wymaganej zgody inwestycyjnej inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, w postanowieniu organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia właściwemu staroście, w terminie nie dłuższym niż miesiąc, inwentaryzacji geodezyjnej wykonanych robót.

**Art. 589. § 1.** Po wydaniu postanowienia w sprawie wstrzymania realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego dokonuje sprawdzenia zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa.

§ 2. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia przepisów, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia wzywa inwestora do przedłożenia, w terminie określonym w postanowieniu, nie dłuższym niż 6 miesięcy, dokumentów wymaganych we wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej.



§ 3. W przypadku przedłożenia w terminie dokumentów, o których mowa w § 2, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o legalizacji inwestycji. Przepisy art. 397-402 i art. 404 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Wydanie decyzji legalizacyjnej upoważnia do wznowienia realizacji inwestycji.

**Art. 590.** § 1. W przypadku stwierdzenia:

- 1) niezgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa w stopniu uniemożliwiającym doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem,
- 2) braku przedstawienia w terminie dokumentów o których mowa w art. 589 § 2 lub
- 3) kontynuowania realizacji inwestycji pomimo wstrzymania jej realizacji

– organ nadzoru budowlanego nakazuje przywrócenie, w drodze decyzji, poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji, w szczególności rozbiórkę wykonanych obiektów budowlanych lub ich części albo przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

§ 2. Nie wydaje się decyzji, o której mowa w § 1 jeżeli od dnia zakończenia realizacji inwestycji upłynęło 15 lat.

**Art. 591.** § 1. W przypadku stwierdzenia niewykonania w terminie niezbędnych zabezpieczeń wykonywanych obiektów robót budowlanych organ nadzoru budowlanego wymierza inwestorowi w drodze postanowienia administracyjną karę pieniężną w wysokości 5 000 zł oraz wyznacza kolejny termin ich wykonania. Kara może być nakładana wielokrotnie.

§ 2. W przypadku stwierdzenia niewykonania w terminie obowiązku przedstawienia inwentaryzacji geodezyjnej wykonanych robót, organ nadzoru budowlanego zleca przeprowadzenie inwentaryzacji na koszt inwestora.

**Art. 592.** Przepisy art. 588-591 stosuje się odpowiednio w przypadku zakończenia realizacji inwestycji, przy czym zamiast postanowienia o wstrzymaniu realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o zakazie użytkowania inwestycji. Wydanie decyzji legalizacyjnej nie zwalnia z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.

**Art. 593.** § 1. W przypadku kontynuowania inwestycji, pomimo wydania postanowienia o wstrzymaniu realizacji inwestycji albo w przypadku użytkowania inwestycji pomimo zakazu użytkowania inwestycji, organ nadzoru budowlanego może, w drodze decyzji, nałożyć na inwestora administracyjną karę pieniężną w wysokości do 5 000 zł za każdy dzień utrzymywania stanu niezgodnego z prawem.

§ 2. Do ustalenia wysokości kary stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące zasad nakładania kar administracyjnych i udzielania ulg w jej wykonaniu, przy czym jedną z przesłanek nałożenia kary jest stopień negatywnego oddziaływania inwestycji na otoczenie.

**Art. 594.** § 1. W przypadku realizacji na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy inwestycji zaliczanej do kategorii od 3 do 6 niezwłocznie po wydaniu postanowienia w sprawie wstrzymania realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, występuje do organu administracji inwestycyjnej o określenie warunków urbanistycznych realizacji inwestycji.

§ 2. Określenie warunków urbanistycznych realizacji inwestycji polega na określeniu w formie postanowienia dopuszczalnej funkcji oraz gabarytów i wskaźników dla realizowanej inwestycji. Przepisy art. 397 - 402 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Po określeniu przez organ administracji inwestycyjnej warunków urbanistycznych realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego, dokonuje sprawdzenia zgodności wykonywanej inwestycji z tymi warunkami oraz przepisami. Przepisy art. 590 § 2–4 oraz art. 590-593 stosuje się odpowiednio.

**Art. 595.** W przypadku realizowanej na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy inwestycji zaliczanej do kategorii 1 i 2 przepisy art. 588-593 stosuje się odpowiednio.

## Rozdział 2.

### **Naruszenia mniejszej wagi**

**Art. 596.** § 1. W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji innych niż wymienione w art. 588 § 1 w sposób istotnie naruszający warunki zgody inwestycyjnej lub przepisy prawa organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia wstrzymuje realizację inwestycji oraz nakłada obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

§ 2. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 organ nadzoru budowlanego może nałożyć na inwestora administracyjną karę pieniężną w wysokości do 5 000 zł. Przepis art. 593 § 2 stosuje się odpowiednio.

### Rozdział 3.

#### **Postępowanie naprawcze**

**Art. 597.** § 1. W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji na podstawie zgody inwestycyjnej w sposób istotnie naruszający warunki zgody inwestycyjnej, zatwierzonego projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego albo przepisu prawa, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, wszczyna postępowanie naprawcze i wstrzymuje realizację inwestycji.

§ 2. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 wzywa inwestora do przedłożenia, w terminie określonym w postanowieniu, nie dłuższym niż 6 miesięcy, projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas zrealizowanej inwestycji oraz, w razie potrzeby, wskazującego zakres czynności wymaganych do doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem. Przepis art. 588 § 2 stosuje się.

§ 3. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 organ może określić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń terenu inwestycji oraz termin ich wykonania.

**Art. 598.** § 1. W przypadku przedłożenia w terminie dokumentów, o których mowa w art. 598 § 2, organ dokonuje weryfikacji materialnej projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego. Przepis art. 384 § 1 stosuje się odpowiednio.

§ 2. W przypadku niestwierdzenia braków materialnych organ wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego lub planu sytuacyjnego zamiennego.

§ 3. Decyzja, o której mowa w § 2 upoważnia do wznowienia realizacji inwestycji, a także stanowi podstawę do uchylecia z urzędu zgody inwestycyjnej przez organ administracji inwestycyjnej.

**Art. 599.** W przypadku stwierdzenia:

- 1) niezgodności realizowanej inwestycji z przepisami lub postanowieniem o którym mowa w art. 404 § 1 w stopniu uniemożliwiającym doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem,
  - 2) braku przedstawienia w terminie dokumentów o których mowa w art. 597 § 2,
  - 3) kontynuowania realizacji inwestycji pomimo wstrzymania jej realizacji
- organ nadzoru budowlanego nakazuje przywrócić, w drodze decyzji, poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji, w szczególności rozbiórkę wykonanych

obiektów budowlanych lub ich części albo przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

**Art. 600.** Przepis art. 592, 593 i 594 § 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

#### Rozdział 4.

### **Naruszenie zasad bezpieczeństwa przy realizacji inwestycji**

**Art. 601.** W przypadku realizacji inwestycji w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje realizację inwestycji, określa niezbędne zabezpieczenia terenu inwestycji oraz termin ich wykonania. Przepis art. 592 stosuje się odpowiednio.

#### Rozdział 5.

### **Naruszenie miejscowych przepisów urbanistycznych**

**Art. 602.** § 1. Przepisy niniejszej księgi stosuje się odpowiednio w przypadku umieszczenia tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego niezgodnie z miejscowymi przepisami urbanistycznymi. W takim przypadku podmiot umieszczający tablicę lub urządzenie podlega administracyjnej karze pieniężnej.

§ 2. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie podmiotu, o którym mowa w § 1, karę wymierza się odpowiednio właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub posiadaczowi samoistnemu nieruchomości lub obiektu budowlanego, na których umieszczono tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe.

§ 3. Karę wymierza się w drodze decyzji od dnia, w którym organ wszczął postępowanie w sprawie, do dnia dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do miejscowych przepisów urbanistycznych albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

§ 4. W przypadku, gdy w dniu wydania decyzji, o której mowa w § 3, tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe nie są zgodne z miejscowymi przepisami urbanistycznymi w decyzji tej określa się:

- 1) wysokość kary za okres od dnia wszczęcia postępowania w sprawie do dnia wydania decyzji oraz
- 2) obowiązek dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w § 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

§ 5. Decyzja, o której mowa w § 4, podlega natychmiastowemu wykonaniu w części dotyczącej obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2.

§ 6. Po wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2, organ określa, w drodze decyzji, wysokość kary za okres od dnia wydania decyzji, o której mowa w § 4, odpowiednio do dnia dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w § 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

§ 7. Wysokość kary ustala się jako iloczyn pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego służącej ekspozycji reklamy, wyrażonej w metrach kwadratowych oraz 40 krotności uchwalonej przez radę gminy stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 17a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716), powiększony o 40 krotność uchwalonej przez radę gminy stawki części stałej tej opłaty, za każdy dzień niezgodności tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego z przepisami, o których mowa w § 1.

§ 8. Jeżeli rada gminy nie określiła wysokości stawek opłaty reklamowej, o których mowa w § 7, wysokość kary pieniężnej ustala się jako iloczyn pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego służącej ekspozycji reklamy, wyrażonej w metrach kwadratowych oraz 40 krotności maksymalnej stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, powiększony o 40 krotność maksymalnej stawki części stałej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. g tej ustawy, za każdy dzień niezgodności tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego z przepisami, o których mowa w § 1.

§ 9. Jeśli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni służącej ekspozycji reklamy, o którym mowa w § 7 lub 8, wysokość kary zależy od pola powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym.

## **KSIĘGA VI.**

### **REJESTR URBANISTYCZNO-BUDOWLANY**

**Art. 603.** § 1. Rejestr urbanistyczno-budowlany, zwany dalej „Rejestrem” jest urzędowym zbiorem danych i informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej.

§ 2. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

§ 3. Dane i informacje gromadzone w Rejestrze są jawne, z wyłączeniem danych osobowych.

**Art. 604.** W Rejestrze zamieszcza się dane i informacje pochodzące z:

- 1) aktów planowania przestrzennego i postępowań w przedmiocie ich uchwalenia, zmiany albo uchylenia;
- 2) rozstrzygnięć, o których mowa w art. 375;
- 3) zgód inwestycyjnych;
- 4) zezwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych;
- 5) decyzji dokonujących lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) rozporządzeń ustanawiających obszary zastrzeżone;
- 7) aktów nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego;
- 8) rozstrzygnięć wydanych w postępowaniach w przedmiocie naruszenia przepisów Kodeksu.

**Art. 605.** Zapewnia się powszechny i nieodpłatny dostęp do danych i informacji gromadzonych w Rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej w tym z wykorzystaniem usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

**Art. 606.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) zakres informacji gromadzonych w Rejestrze,
- 2) organizację, tryb i standardy techniczne tworzenia Rejestru, w tym organ prowadzący,
- 3) sposób dokonywania zgłoszeń, aktualizacji Rejestru oraz udostępniania danych i informacji zawartych w Rejestrze

– mając na względzie zapewnienie jednolitości, przejrzystości i kompletności danych i informacji gromadzonych w Rejestrze, a także zapewnienie interoperacyjności danych przestrzennych gromadzonych w Rejestrze ze zbiorami infrastruktury informacji przestrzennej.

## **KSIĘGA VII.**

### **PRZEPIS KOŃCOWY**

**Art. 607.** Kodeks wchodzi w życie w terminie i na zasadach określonych w ustawie z dnia ... - Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany.

Za zgodność pod  
względem prawnym,  
legislacyjnym i redakcyjnym

DYREKTOR  
Departamentu Prawnego

Anna Kubik

## UZASADNIENIE

### 1. POTRZEBA UCHWALENIA KODEKSU URBANISTYCZNO-BUDOWLANEGO

Przestrzeń jest dobrem o charakterze ograniczonym, zatem nie ulega wątpliwości, że zadaniem organów władzy publicznej jest regulacja sposobu jej wykorzystywania prowadzona w interesie publicznym – zarówno w ujęciu negatywnym (ochrona stanu istniejącego) jak i pozytywnym (reglamentacja dokonywanych zmian). Na regulację tę składa się szereg procesów będących domeną wielu dziedzin polityk publicznych, przede wszystkim w sferze ochrony środowiska, ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, bezpieczeństwa (przeciwdziałania katastrofom naturalnym), transportu, energetyki i zdrowia. Potrzeba istnienia w tym zakresie sprawnych mechanizmów regulacyjnych nie jest negowana nawet przez zwolenników skrajnie ograniczonej roli państwa w gospodarce.

Gospodarowanie przestrzenią stanowi płaszczyznę koordynacji wszelkich zamierzeń publicznych i prywatnych, których celem jest wykorzystanie (przekształcenie) przestrzeni. Szczególną postacią aktywności przestrzennej jest realizacja inwestycji, przez którą należy rozumieć ciąg czynności projektowych, prawnych i technicznych skutkujących zmianą sposobu zagospodarowania terenu. Zapewnienie sprawności realizacji inwestycji, zarówno publicznych jak i prywatnych, stanowi warunek konieczny dla zapewnienia wzrostu gospodarczego i spójności społeczno-ekonomicznej państwa.

Tak określona rola gospodarowania przestrzenią, stanowiącego zasadniczy przedmiot regulacji Kodeksu urbanistyczno-budowlanego (dalej: „Kodeks”), zapewnia realizację zasady zrównoważonego rozwoju, którą zgodnie z art. 5 Konstytucji kieruje się Rzeczpospolita Polska oraz umożliwia realizację pozostałych zobowiązań wynikających z Konstytucji, chociażby w zakresie ochrony środowiska (art. 74), zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (art. 75) oraz zapewnieniu możliwości komunikacji społecznej - w tym w przestrzeni - osobom niepełnosprawnym (art. 69). Zasady te jednocześnie wyznaczają materialne wymogi stawiane prawnej regulacji gospodarowania przestrzenią, znajdujące odzwierciedlenie w zasadach ogólnych Kodeksu.

W związku z szerokim zakresem omawianego procesu, istnieje potrzeba zapewnienia sprawnych i kompleksowych narzędzi prawnych, mających na celu harmonijną realizację wskazanych działań, w myśl zasady zrównoważonego rozwoju i przy zachowaniu ładu przestrzennego. Powyższe wiąże się z potrzebą przeprowadzania okresowej i systematycznej ewaluacji, w celu wyeliminowania zaistniałych nieprawidłowości i wprowadzenia zmian usprawniających zachodzące procesy z korzyścią dla użytkowników przestrzeni.

Przeprowadzona analiza funkcjonowania przepisów regulujących gospodarowanie przestrzenią, w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.; dalej: „upzp”)<sup>1</sup>,
- 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.; dalej: „Pb”)<sup>2</sup>, oraz
- 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.; dalej: „ugn”)<sup>3</sup>,

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961 i 1250;

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 961, 1165 i 1250;

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250 i 1271.

- prowadzi do wniosku, że konieczne jest kompleksowe uregulowanie zagadnień związanych z szeroko rozumianym gospodarowaniem przestrzenią, w tym przede wszystkim z uwzględnieniem powiązań planowania przestrzennego z strategiami rozwoju tworzącego ramy dla przyszłych procesów inwestycyjnych, a jednocześnie pełniące funkcje ochronne wobec wartości wysoko cenionych. Wielowymiarowość i złożoność procesów związanych z gospodarowaniem przestrzenią wymaga uwzględnienia wielu zagadnień pozostających z nim w ścisłym związku, a tym samym uzasadnia potrzebę szerszych regulacji, nieograniczających się do problematyki organizacji, procedur i podstawowych zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego. Spowodowane jest to jednocześnie potrzebą usystematyzowania obowiązujących przepisów (m.in. ww. ustaw), które poprzez wielokrotną nowelizację na przestrzeni lat utraciły swoją czytelność oraz jednoznaczność (np. posługują się różnymi słowami w stosunku do takich samych pojęć, używają nieostrych sformułowań lub pozostawiają w pewnych przepisach zbyt dużą swobodę interpretacyjną). Niezaprzeczalną zaletą tworzonego Kodeksu jest zatem zebranie systemowych przepisów prawa z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, gospodarowania nieruchomościami oraz prawa budowlanego i uregulowanie ich w jednym akcie prawnym, posiadającym jednolitą systematykę i zakres pojęć.

W ostatnich latach zagadnienia planowania przestrzennego (szerzej: publicznej kontroli nad przestrzenią), stały się również przedmiotem coraz większego zainteresowania społeczeństwa obywatelskiego, które w licznych wystąpieniach oraz inicjatywach zaczęło coraz wyraźniej domagać się naprawy chaosu przestrzennego i poszanowania dla walorów wizualnych przestrzeni jako dobra publicznego. Efektem tej tendencji były m. in. zmiany wprowadzone w 2015 r., zwiększające kontrolę gmin nad eksponowaniem reklam, wprowadzające mechanizmy racjonalizujące wyznaczenie obszarów nowej urbanizacji, a także rosnąca popularność instytucji parku kulturowego (uregulowanej w przepisach dotyczących zabytków) jako narzędzia regulacji ładu przestrzennego zabytków i śródmieść. Akceptacja społeczna dla tych rozwiązań wydaje się potwierdzać konieczność wprowadzenia w Polsce kompleksowych zmian ustanawiających silne podstawy normatywne dla publicznoprawnych mechanizmów gospodarowania przestrzenią.

Zasadność powyższego działania została również potwierdzona w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (dalej: „KPZK”) - dokumencie rządowym przyjętym przez Radę Ministrów (dalej: „RM”) w dniu 13 grudnia 2011 r., w tym przede wszystkim w Celu nr 6 „Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego”. W powyższym dokumencie zwrócono uwagę na szereg problemów występujących w procesie gospodarowania przestrzenią, między innymi postępującą chaotyczną suburbanizację i jej negatywne konsekwencje gospodarcze i społeczne – zarówno w wymiarze indywidualnym, jak i dla ogółu społeczeństwa, a także kwestię jakości planowania przestrzennego.

Na powyższe problemy zwraca uwagę również projekt dokumentu rządowego pn. „Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju”. W dokumencie tym jednoznacznie wskazano potrzebę zmiany systemu prawnego regulującego szeroko pojmowane gospodarowanie przestrzenią, w celu poprawy warunków rozwojowych kraju, regionów, obszarów funkcjonalnych oraz wiejskich. Stwierdzono bowiem, że istnieje konieczność reurbanizacji *„poprzez wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków miejskich oraz przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji (ekonomicznym, społecznym, przestrzennym i środowiskowym) poprzez stworzenie regulacji prawnych z zakresu planowania przestrzennego (m.in. zgodnie z Kodeksem urbanistyczno-budowlanym).”* Regulacja, ta oprócz usprawnienia procesu inwestycyjno-budowlanego, ma również zwiększyć partycypację społeczną oraz integrować procedury z zakresu planowania rozwoju (powiązanie opracowań planistycznych z dokumentami/ strategiami rozwoju). Projekt Kodeksu wypełnia postulat zarówno KPZK (w zakresie prawnych instrumentów gospodarowania przestrzenią)



stanowiąc narzędzie realizacji tej strategii, jak i projektowanej SOR - będąc jednym z projektów kluczowych dla realizacji Strategii.

## 2. MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA W OMAWIANEJ DZIEDZINIE POZAPRAWNYCH INSTRUMENTÓW POLITYKI PUBLICZNEJ

Proces gospodarowania przestrzenią jest materią regulowaną obecnie przez prawo, dlatego też jedynym rozwiązaniem występujących problemów, a tym samym realizacją postulatów zawartych w KPZK, jest uchwalenie kompleksowej regulacji prawnej w postaci Kodeksu, która zapewni spójność całego systemu. Zarówno z uwagi na charakter tego procesu (prowadzonego w przeważającej mierze przez jednostki samorządu terytorialnego), jak i przedmiotowy zakres regulacji, obejmujący publicznoprawne regulacje dotyczące sfery nieruchomości, w tym pozbawienie praw do nich dokonywane przez organ władzy publicznej, nie pozwalają na przeniesienie żadnego z elementów obecnie regulowanego prawem do sfery pozaprawnej.

Nowa regulacja wymagać będzie szeregu działań wdrożeniowych o charakterze pozaprawnym, które pozostaną w zakresie kompetencji ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dalej: „minister”). Do działań tych należeć będzie przede wszystkim popularyzacja rozwiązań nowej ustawy, działania edukacyjne skierowane do wszystkich grup interesariuszy, a także publikowanie dokumentów o charakterze nienormatywnym, takich jak dobre praktyki, podręczniki stosowania, wytyczne, standardy. Szczególną kompetencję w tym zakresie Kodeks przewiduje dla ministra w odniesieniu do standardów urbanistycznych – stanowi, że mogą być one opublikowane w formie urzędowych wytycznych w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

## 2. OCENA FUNKCJONOWANIA PRZEPISÓW Z ZAKRESU GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ, W TYM PROCESU INWESTYCYJNEGO

Obecnie funkcjonujące przepisy regulujące planowanie i zagospodarowanie przestrzenne nie stanowią sprawnie działającego mechanizmu zapewniającego zrównoważony rozwój kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego. Wskutek ich stosowania dostrzec można systematyczny spadek wartości użytkowej przestrzeni, skutkujący występowaniem wielu konfliktów społecznych na różnych płaszczyznach, co niejednokrotnie poddawane było krytyce przez ekspertów w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego, jak również zwykłych obywateli, którzy będą będących głównymi odbiorcami nowych przepisów.

Do chwili obecnej wielokrotnie podejmowano próbę nowelizacji przepisów prawa regulujących powyższą materię, jednakże z uwagi na ich incydentalny charakter, pełniły one funkcję łagodzącą, nieeliminującą pojawiających się problemów w stopniu kompleksowym. Niejednokrotnie powodowały one działania przeciwne do zamierzonych, potęgując tym samym dysfunkcję systemu.

Do najważniejszych skutków aktualnie obowiązujących przepisów prawa za zakresu planowania przestrzennego, gospodarki nieruchomościami oraz prawa budowlanego należy zaliczyć następujące zagadnienia:

### 1.1. Wąskie postrzeganie planowania przestrzennego jako polityki państwa

Na poziomie aktów stanowiących ustrój Rzeczypospolitej Polskiej brak jest wyraźnego wskazania, że planowanie przestrzenne stanowi jedną z zasadniczych funkcji państwa i musi stanowić immanentną część realizacji polityk publicznych. W przypadku planowania przestrzennego działania organów władzy publicznej traktuje się jako aktywność, której zasadniczym motywem jest formułowanie ograniczeń – jako godzące w możliwość nieograniczonej zabudowy każdej

nieruchomości, co miałyby wynikać (jako prawo podmiotowe) z prawa własności nieruchomości. Brak silnego osadzenia ustrojowego planowania przestrzennego sprawia, że wykonywanie upzp przez gminy napotyka na istotne trudności wynikające m. in. z niekorzystnego orzecznictwa sądowego, opisanego w kolejnych uwagach.

Jednym z najpoważniejszych skutków braku dostatecznie silnego umocowania planowania przestrzennego w systemie realizacji polityk państwa jest błędne postrzeganie prawa swobodnej zabudowy jako elementu przynależnego do każdej nieruchomości, podczas gdy możliwość zabudowania podlega reglamentacji publicznoprawnej, a prawo zabudowy przypominać powinno prawo uzyskiwane na mocy zezwolenia.

### 1.2. Złożone otoczenie prawne upzp

Liczba aktów prawnych dotyczących problematyki planowania przestrzennego wynosi co najmniej 70, uwzględniając ustawy z różnych dziedzin, a także przygotowywane doraźnie specustawy regulujące procesy inwestycyjne w kolejnych sektorach. W wielu przypadkach w procesie ich konstruowania i/lub zmian nie był brany w wystarczającym stopniu pod uwagę aspekt przestrzenny. W efekcie liczba przepisów prawa mających wpływ na proces planowania przestrzennego, innych niż wynikające z upzp, jest nadmiernie duża, a ich monitorowanie i aktualizacja jest skomplikowana i czasochłonna. Duża liczba aktów odnoszących się do materii planowania przestrzennego powstała przed wejściem w życie aktualnej ustawy planistycznej, co wywołuje nierozwiązane w przepisach wprowadzających ustawę kolizje proceduralne.

W otoczeniu regulacyjnym planowania przestrzennego występują negatywne zjawiska analogiczne do innych podsystemów systemu prawnego. Planowanie przestrzenne jest dysfunkcyjne i brakuje w nim relacyjności i sprzężeń zwrotnych. Najważniejsze problemy dotyczące całości systemu to:

- 1) przepisy są mało przejrzyste i umieszczone w wielu aktach prawnych – wiele z nich ma charakter przepisów szczegółowych, co dodatkowo zmniejsza czytelność systemu;
- 2) przepisy ustaw stawiają często wymogi niemożliwe do pogodzenia ze sobą, lub warunki, których jednoczesna realizacja jest znacząco utrudniona;
- 3) brak klarownego podziału zadań i kompetencji oraz niejasne relacje i zależności w procesach planistycznych pomiędzy różnymi organami władzy publicznej;
- 4) poszczególne poziomy planowania, w tym opracowywane dokumenty planistyczne, nie uwzględniają swoich wzajemnych założeń;
- 5) postrzeganie systemu planistycznego przez społeczeństwo i część aparatu państwowego, jako opresyjnej formy kontroli nad procesami inwestycyjnymi (ograniczanie prawa własności nietrafnie utożsamianego z prawem do zabudowy);
- 6) niedostrzeganie wartości społecznej i ekonomicznej przestrzeni, co prowadzi do jej przypadkowego i chaotycznego zabudowywania.

### 1.3. Szeroka i nieuzasadniona odpowiedzialność odszkodowawcza organów władzy publicznej

Odpowiedzialność ta dotyczy rozstrzygnięć planistycznych dokonywanych w aktach prawa miejscowego i wynika z regulacji prawnych oraz błędnej praktyki orzeczniczej sądów, które zasadę wolności budowlanej stosują – niezgodnie z założeniami jej ustanowienia – jako dyrektywę interpretacyjną na etapie planistycznym, nie zaś budowlanym. Występuje nadmierny automatyzm mechanizmów odszkodowawczych w planowaniu przestrzennym, co istotne, funkcjonujący w oderwaniu od pojęcia szkody oraz od celów i literalnego brzmienia przepisów upzp. Zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisu art. 36 upzp, właścicielowi przysługuje roszczenie o wykup nieruchomości lub odszkodowanie za rzeczywistą poniesioną szkodę, jeżeli w związku z uchwaleniem

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: „plan miejscowy”) albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Wskutek stosowania tego przepisu powstały następujące problemy dotyczące odszkodowań planistycznych:

- 1) wysokie koszty wypłaty odszkodowań są barierą w uchwalaniu planów miejscowych;
- 2) prawo do odszkodowania przysługuje nawet w przypadkach braku faktycznego wystąpienia szkody;
- 3) prawo do odszkodowania przysługuje nawet w przypadku braku wystąpienia ograniczenia możliwości korzystania w sposób dotychczasowy - odszkodowanie jest zasądzone w związku z brakiem możliwości realizacji wydanych decyzji o warunkach zabudowy (dalej: „decyzja WZ”), a niekiedy wyłącznie ze względu na hipotetyczną możliwość wydania takiej decyzji;
- 4) istnieje niejednolity system odszkodowań w różnych ustawach, w tym możliwość uzyskania kilku odszkodowań związanych z tym samym ograniczeniem, w oparciu o różne ustawy;
- 5) brak jest przepisów kompleksowo i jednoznacznie regulujących kwestie odszkodowań;
- 6) gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, mimo że ustalenia planów miejscowych nie wynikają z autonomicznej decyzji jej organów, a także w sytuacji, gdy ograniczenia istniałyby niezależnie od faktu objęcia danej nieruchomości planem miejscowym, bo wynikają np. z przepisów ustawowych;
- 7) inwestor zamierzający realizować, na podstawie planu miejscowego, inwestycję powodującą ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej;
- 8) istnieją rozbieżności wykładni przepisów w orzecznictwie sądowym i w procesie stosowania prawa przez organy administracji publicznej, w tym związane z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego (dalej: „TK”) z dnia 18 grudnia 2014 r., sygn. akt K 50/13, dotyczącym odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku przeznaczenia terenu na cele publiczne w planach miejscowych uchwalonych przed 1995 r.

#### 1.4. Interesy prywatne, a interes publiczny – brak wyważenia

Plany miejscowe określają granice, w jakich prawo własności może być wykonywane poprzez wskazanie społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu. W przypadku braku planu miejscowego – potencjalne warunki brzegowe użytkowania określa decyzja administracyjna. Granice użytkowania terenu dodatkowo wyznaczane są przez przepisy ustaw, w szczególności dotyczących ochrony dóbr wysoko cenionych (ochrona życia, zdrowia i mienia, obronność i bezpieczeństwo, środowisko, przyroda, zabytki). Jednakże, z uwagi na częste utożsamianie prawa własności z prawem do swobodnej zabudowy (wolność w ww. zakresie), zgodnie z dominującym w Polsce orzecznictwem dotyczącym prawa własności, interes indywidualny (dobro pojedynczego inwestora) ma pierwszeństwo w sprawach spornych z interesem społecznym, jak również z interesem właścicieli nieruchomości sąsiednich. Należy jednak podkreślić, że zarówno Konstytucja jak i ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.)<sup>4</sup> nie wskazują prawa do zabudowania nieruchomości jako immanentnego składnika (rdzenia) prawa własności. Wręcz przeciwnie – Konstytucja formułuje zasadę zrównoważonego rozwoju już w art. 5, znacznie wyżej w systematyce niż zasadę ochrony prawa własności.

#### 1.5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zbyt mało skutecznym instrumentem zarządzania przestrzenią

---

<sup>4</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1311 oraz z 2016 r. poz. 585

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej: „studium”) nie jest aktem prawa miejscowego, lecz kierownictwa wewnętrznego i wiąże gminę w zakresie przestrzegania jego ustaleń przy uchwalaniu planów miejscowych, ale jego treść (jako aktu kierownictwa wewnętrznego, na obszarach nieobjętych planem miejscowym, nie może być bezpośrednią podstawą ustalania treści indywidualnej decyzji administracyjnej o charakterze nie uznaniowym. Dolegliwą słabością studium jest także brak obligatoryjnego powiązania jego ustaleń z prognozowaniem nakładów infrastrukturalnych niezbędnych dla ich realizacji. Prostą konsekwencją braku takiej zależności jest niezgodność w sferze realizacji inwestycji z polityką przestrzenną gminy.

Wady studium:

- 1) rzadkie traktowanie jako dokument koordynujący – „planistyczno-strategiczny”;
- 2) brak wieloletniej perspektywy i uporządkowanej wizji planowania na poziomie studium, zgodnej z uwarunkowaniami terytorialnymi, demograficznymi oraz potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców;
- 3) częste zmiany zgodnie z bieżącymi potrzebami, bez określenia konsekwencji tych zmian w polityce długofalowej, a jednocześnie częste zaniechanie wprowadzania zmian w studium w sytuacji zrealizowania inwestycji drogowych o znaczeniu krajowym;
- 4) istotne przeszacowanie planowanych terenów inwestycyjnych związane m.in. z częstym sporządzaniem dokumentu bez rzetelnie przeprowadzonej analizy oraz w oderwaniu od rzeczywistych możliwości i potrzeb w zakresie rozwoju gminy (prognozy demograficzne, bilans potrzeb terenowych, prognozy finansowe) – w tym zakresie w 2015 r. weszły zmiany wzmacniające rolę prognoz do studium (ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250; dalej: „uor”);
- 5) dopuszczanie rozproszonej zabudowy i tym samym osłabianie centrów miast i miejscowości – przeszacowanie planowanych terenów inwestycyjnych (często wynikające ze spełniania oczekiwań inwestorów indywidualnych – właścicieli działek) przyczynia się do fragmentarycznego i rozproszonego zabudowywania wyznaczonych terenów inwestycyjnych;
- 6) ograniczanie przestrzeni publicznych, związane m.in. z nadmierną obawą o naruszenie prawa własności, a także przed koniecznością uchwalenia planu miejscowego dla takiego obszaru;
- 7) poglądowy, a nie obowiązujący, charakter – nieprecyzyjność wyznaczonych terenów często nie pozwala na określenie ustaleń z dokładnością do granicy działki, na etapie sporządzania planu miejscowego ustalenia te podlegają więc wielu interpretacjom;
- 8) częsty brak wersji elektronicznej dokumentu, co istotnie utrudnia jego dalsze wykorzystywanie, zarówno przy opracowywaniu planów miejscowych, jak i do celów informacyjnych np. dla mieszkańców gminy;
- 9) sporządzanie z ograniczonym faktycznym udziałem społeczności lokalnej, który traktowany jest wyłącznie w kategoriach formalnego wypełnienia obowiązku wynikającego z upzp.

#### 1.6. Wyhamowanie prac planistycznych

Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego i realizowania celów polityki przestrzennej. Pokrycie planistyczne gmin w Polsce wynosi ok. 28%. Są one wiążące w długim okresie – praktyka pokazuje, że w krótkiej perspektywie czasowej łatwiej zarządzać przestrzenią gminy w oparciu o decyzje WZ, ponieważ pozwala to gminom na odsunięcie w czasie potencjalnych skutków finansowych, a także przeniesienie ryzyka występowania konfliktów przestrzennych na etap realizacji inwestycji – od gminy niezależny, za to bardziej kosztowny dla inwestora.

Przeszkodą w uchwalaniu planów miejscowych jest również ogół regulacji dotyczących kwestii finansowych – zarówno w zakresie nadmiernych odszkodowań planistycznych, jak i niedostatecznego

udziału inwestorów we współfinansowaniu kosztów urbanizacji. W efekcie uchwalanie planów miejscowych dla wielu gmin, w miejsce narzędzia rozwoju i kierowania procesami inwestycyjnymi, staje się źródłem pogłębiania deficytu budżetowego.

### 1.7. Decyzja WZ

Idea decyzji WZ została wypaczona, praktyka i orzecznictwo uczyniły z tego instrumentu podstawowe narzędzie kształtowania przestrzeni – w konsekwencji, około połowy pozwoleń na budowę wydawana jest na jej podstawie. Część decyzji WZ jest w oczywisty sposób niezgodna z treścią studium, co znacząco utrudnia prowadzenie polityki przestrzennej przez gminy oraz osłabia pewność inwestycyjną, a sytuacja ta wynika z braku odpowiednich regulacji prawnych pozwalających gminom na wydanie decyzji odmownej dotyczącej warunków zabudowy. Do najważniejszych problemów w stosowaniu decyzji WZ należą:

- 1) wypaczenie intencji ustawodawcy – decyzja WZ miała służyć wyłącznie jako narzędzie uzupełniające i być oparta o zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” oznaczającą wpasowanie się nowej inwestycji do najbliższego otoczenia i niezakłócanie jego funkcjonowania;
- 2) oderwanie od dokumentów polityki przestrzennej gminy (studium);
- 3) przyczyna niekontrolowanej suburbanizacji i chaosu przestrzennego, lokalizowania inwestycji na terenach do tego niedostosowanych, oraz których forma architektoniczna oraz funkcja nie pasuje do najbliższego otoczenia i powoduje dysfunkcje w jego funkcjonowaniu (wysoka wielorodzinna zabudowa na osiedlu domów jednorodzinnych, zakłady przemysłowe na takim osiedlu, sąsiedztwo uciążliwej hodowli);
- 4) przeznaczanie pod budownictwo terenów zieleni oraz atrakcyjnych terenów otwartych, teoretycznie objętych ochroną przyrody i krajobrazu;
- 5) koszty infrastruktury technicznej i społecznej znacznie wyższe w przypadku rozproszonej zabudowy;
- 6) ograniczenia w poborze opłaty planistycznej;
- 7) ograniczenie w poborze opłaty adiacenckiej;
- 8) sztuczne podnoszenie cen gruntów, zwłaszcza rolnych, co znacząco podnosi ceny realizacji inwestycji celu publicznego (dalej: „ICP”);
- 9) brak możliwości jednoznacznego przewidzenia, jak mogą kształtować się warunki inwestycyjne dla danej nieruchomości oraz jej najbliższego sąsiedztwa, co może determinować możliwość kontynuowania zakładanej działalności;
- 10) fakt, że dla jednej działki może zostać wydanych kilkadziesiąt decyzji WZ o różnej treści (także dotyczącej inwestycji, których jednoczesna realizacja nie jest możliwa) oraz na wnioski różnych podmiotów;
- 11) dezaktualizacja uwarunkowań faktycznych i prawnych przy bezterminowym obowiązywaniu decyzji WZ (co wprowadza w błąd potencjalnego inwestora i nabywcę gruntu – dopiero na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę może okazać się, iż realizacja inwestycji jest niemożliwa);
- 12) wydłużony zostaje proces inwestycyjny, związany z długotrwałymi procedurami, w tym z kompletowaniem dokumentów i potencjalnymi konfliktami – zaskarżania decyzji WZ;
- 13) fakt, że konflikty ujawniają się dopiero na etapie realizacji inwestycji (co jest najtrudniejszym i najgorszym momentem dla inwestora, zwłaszcza w sytuacji gdy realizacja inwestycji jest kredytowana, a wstrzymanie na skutek konfliktu następuje po uruchomieniu środków) - w tym zakresie wskazać należy również na brak powiązania regulacji planistycznych z przepisami prawa budowlanego.

### 1.8. Brak systemowego finansowania planowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 ust. 5 upzp obowiązkowo sporządzana jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Wskazania co do treści dokumentu zawiera art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), jednak zapisy upzp w połączeniu z zapisami rozporządzenia nie do końca akcentują rolę i wagę tego dokumentu, który powinien przesądzić o ekonomicznej racjonalności ostatecznych propozycji planu miejscowego. Planowanie przestrzenne jest procesem decyzyjnym, w którym plan miejscowy nie jest planem inwestycji mających zapewnić finansowanie, jednakże stanowi on swoistą deklarację zamierzeń gminy i może być traktowany jako przyrzeczenie publiczne, z którego wynikają określone konsekwencje, w tym zwłaszcza finansowe. Otwieranie nowych kierunków inwestycyjnych w nowo uchwalanych planach miejscowych – bardzo popularne w gminach – powinno być uzasadnione i realne pod względem ekonomicznym, tj. powinno brać pod uwagę skalę kosztów związanych z ich uchwaleniem, rozkładem w czasie oraz sposobem zabezpieczenia środków na realizację, w szczególności w kontekście wszystkich planowanych wydatków i możliwości finansowych gminy. Konieczność dokonywania rzetelnych prognoz skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, sumowania tych skutków oraz rezerwowania środków na zaspokojenie roszczeń, wynika także z ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.)<sup>5</sup>, jednakże regulacje te nie są w pełni realizowane, a gminy nie dokonują rezerw finansowych nawet w zakresie niezbędnym do wykupienia nieruchomości pod drogi przewidziane w planach miejscowych, a niezrealizowane.

Poniżej ogólne wnioski dotyczące aspektu finansowego planowania:

- 1) wpływy i wydatki w zakresie planowania przestrzennego są wysokie w stosunku do całkowitych dochodów i wydatków budżetów gmin;
- 2) stosunkowo trwałe i charakterystyczny jest ujemny wynik skutków planów miejscowych;
- 3) uwagę zwraca bardzo zróżnicowana, heterogeniczna polityka przestrzenna gmin;
- 4) niemal brak jest stosowania typowych mechanizmów dochodowych przewidzianych w upzp, związanych zwłaszcza z opłatą planistyczną – władze gmin rezygnują z pobierania opłaty planistycznej, dodatkowo sformułowanie przepisów umożliwia łatwe unikanie konieczności ponoszenia opłaty planistycznej przez właścicieli nieruchomości;
- 5) charakterystyczne jest na ogół powierzchowne wykonanie prognoz, zarówno po stronie dochodów, jak i wydatków;
- 6) brak dokonywania rezerw finansowych wynikających z prognoz skutków finansowych planów miejscowych;
- 7) brak sumowania kosztów realizacji inwestycji publicznych przewidzianych w planach miejscowych;
- 8) brak planowania i rezerwowania środków na realizację inwestycji infrastruktury społecznej niezbędnej do obsługi i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

Problemy zarządzania przestrzenią dotyczą również braku zbilansowania wpływów uzyskiwanych w wyniku uchwalania planów miejscowych i kosztów ponoszonych przez gminy w związku ze sporządzaniem tych planów. Koszty te wynikają z jednej strony z wysokich kosztów realizacji infrastruktury technicznej na terenach rozproszonej zabudowy, co wynika także z przeznaczania zbyt dużych terenów pod zabudowę, a z drugiej strony z wysokich kosztów

---

<sup>5</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 938, z 2014 r. poz. 379, 911 i 1146, z 2015 r. poz. 238, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190 1269, 1358, 1513, 1830, 1890 i 2150 oraz z 2016 r. poz. 195 i 1257

odszkodowań i prognozowanych kosztów planowanej infrastruktury, wynikających zuchwalenia bądź zmiany planu miejscowego.

Przykładem utraconych korzyści są potencjalne wpływy z opłat planistycznych (tzw. renta planistyczna, opłata pobierania w wyniku sprzedaży w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego), podatków oraz opłat adiacenckich. Opłata planistyczna nie przyczynia się do pokrycia kosztów będących konsekwencją uchwalania planów miejscowych, ponieważ:

- 1) gminy decydują się na ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej na bardzo niskim poziomie (przy maksymalnej dopuszczalnej stawce w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości);
- 2) gminy nie naliczają tej opłaty, gdy koszt jej pobrania przekroczy przewidywane wpływy z jej tytułu, mimo że nie mogą formalnie od tego odstąpić;
- 3) 5-letni okres obowiązywania opłaty planistycznej (liczony od dnia wejścia w życie planu miejscowego) jest na tyle krótki, że możliwe jest proste uniknięcie jej ponoszenia, np. poprzez zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży;
- 4) spekulacyjne podnoszenie wartości nieruchomości poprzez decyzje WZ powoduje, że błędnie i wyłącznie pozornie zrównana zostaje wartość nieruchomości przed i po uchwaleniu planu miejscowego, co uniemożliwia naliczenie opłaty planistycznej – status decyzji WZ (bezterminowej i niejako „wymuszającej” na gminie ustalenie w planie miejscowym treści zgodnych z wcześniej wydaną decyzją) przyczynia się także do destrukcji mechanizmu finansowania urbanizacji.

Dysfunkcje systemu planistycznego powodują, że dominująca część środków związanych ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego zamiast trafiać do budżetu gmin, stanowi dochód właścicieli gruntów, często w wyniku działań spekulacyjnych.

Wobec powyższego bilans kosztów i dochodów związanych z procesem urbanizacji pozostaje ujemny. Realną konsekwencją jest zniechęcenie gmin do koordynacji przedsięwzięć w przestrzeni w oparciu o plany miejscowe. Problem ten rośnie ze względu na bardzo poważne obciążenie gmin wynikające z odszkodowań: ponad 1,2 mld zł – wysokość roszczeń zgłoszonych w latach 2004-2013 tylko w jednym z miast wojewódzkich.

#### 1.9. Scalenia i podziały

Bardzo istotnym elementem uniemożliwiającym racjonalne zagospodarowanie terenów i zachowanie ładu przestrzennego jest istniejąca rozdrobniona „porolna” struktura własności gruntów.

Plan miejscowy przybiera najprostsza możliwą formę – pozbawiony jest instrumentu podziałów i scaleń, gdyż zastosowanie ich tworzy zobowiązania i potencjalnie narusza interesy wielu osób. W związku z tym pojawiają się problemy związane m.in z kształtowaniem estetyki i jakości wizualnej przestrzeni na obszarach wyznaczonych w planie miejscowym jako wymagających scaleń i podziału (np. specyfika struktury własnościowej gruntów rolnych uniemożliwia zabudowę mieszkaniową).

Słabo działające regulacje w zakresie scaleń i podziałów ujawniają również szerszy problem słabego powiązania upzp z ugn. Deficyty te widzieli już w 2003 r. autorzy projektu obowiązującej upzp, wskazując ich niwelację jako jeden z celów regulacji. Obecnie można stwierdzić, że cel ten nie został osiągnięty.

#### 1.10. Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym

Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym jest warunkiem wypracowania kompromisów w zarządzaniu przestrzenią – wyważeniu interesów indywidualnych i interesu

publicznego (przy czym podkreślić należy, iż ścieraniu i wazeniu ulegają też interesy indywidualne, dotyczące choćby przeznaczenia części nieruchomości pod drogę je obsługującą). Niewystarczający poziom partycypacji oraz sposób prowadzenia działań przez gminy utrudnia zrozumienie i zaakceptowanie decyzji planistycznych, powoduje konflikty społeczne. Przykładem regulacji osłabiającej partycypacyjny charakter procedur planistycznych jest brak w uzasadnieniu uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania studium/planu miejscowego zapisów dotyczących celu i głównych kierunków planowanych regulacji, co utrudnia racjonalne włączenie się zainteresowanych stron w proces planowania, jak również brak wizualizacji propozycji dyspozycji przestrzennych i bazowanie jedynie na mapach, które dla znacznej części społeczeństwa są mało czytelne. Obowiązkowe konsultacje publiczne odbywają się, gdy gotowe są już konkretne projekty studiów i planów miejscowych (etap ten najczęściej sprowadza się do mocno sformalizowanej procedury i polega wyłącznie na udostępnieniu do wglądu projektów aktów planistycznych), brakuje jednak wyprzedzającej dyskusji z mieszkańcami i innymi użytkownikami przestrzeni na temat ich potrzeb i pomysłów, jak również informacji o wymogach prawa, warunkach fizjograficznych). Upzp nie ogranicza samorządów w działaniach konsultacyjnych czy partycypacyjnych, jednak rzadko wykraczają one poza minimum wynikające wprost z tej ustawy a konsultacje społeczne sprowadzają do formalnego udostępnienia dokumentów.

#### 1.11. Inwestycje Celu Publicznego (ICP)

Ogólny system planistyczny nie radzi sobie z realizacją ICP ze względu na ich skomplikowanie, zaangażowanie wielu podmiotów, często również przebieg przez obszar kilku jednostek samorządu terytorialnego (dalej: „JST”). Stąd zaczęto uchylać tzw. specustawy inwestycyjne, dedykowane jednemu rodzajowi inwestycji. Specustawy sprawdziły się jako czynnik usprawniający przygotowanie i realizację inwestycji, skracając cały proces nawet o kilka lat – w związku z tym, niezależnie od ich krytyki są wciąż uchwalane [w sierpniu 2015 r. weszła w życie najnowsza specustawa, poświęcona strategicznym inwestycjom przesyłowym w elektroenergetyce – ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. poz. 1265 i 1753 oraz z 2016 r. poz. 266 i 1250)].

Pozostałe obowiązujące specustawy to:

1. ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 oraz z 2016 r. poz. 1250; tzw. specustawa drogowa);
2. ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2143 oraz z 2016 r. poz. 1250; tzw. specustawa lotniskowa);
3. ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2014 r. poz. 1501, z 2015 r. poz. 1045 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 1250; tzw. specustawa terminalowa);
4. ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 966 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 1250; tzw. specustawa powodziowa);
5. ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1297, z późn. zm.<sup>6</sup>; tzw. specustawa kolejowa, za rozwiązania specjalne uznaje się rozdział 2b tej ustawy);
6. ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537; tzw. megaustawa);

---

<sup>6</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1741, 1753, 1777 i 1893 oraz z 2016 r. poz. 542 i 1250.



7. ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 789, z późn. zm.<sup>7</sup>; tzw. specustawa jądrowa);
8. ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. poz. 133 i 857, z 2012 r. poz. 441 oraz z 2016 r. poz. 1202 i 1250; tzw. specustawa Euro zgodnie z wyrokiem TK w sprawie Kp 1/12 przepisów ustawy nie można stosować do inwestycji rozpoczynanych po zakończeniu turnieju).

Skuteczne działanie specustaw inwestycyjnych wprowadziło dychotomię systemu prawnego realizacji ICP, w ramach której inwestorzy objęci specustawami korzystają ze specjalnego trybu ich realizacji podczas gdy „pozostali” inwestorzy mają do dyspozycji ogólny system prawny, w ramach którego funkcjonują przepisy nieuwzględniające specyfiki tych inwestycji (zwłaszcza o charakterze liniowym). Oparcie większości istotnych inwestycji o specustawy powoduje ich oderwanie od systemu planistycznego na wszystkich szczeblach.

Kolejne specustawy wyłączyły wymóg planowania i uzgadniania przebiegu inwestycji o charakterze krajowym i regionalnym w dokumentach strategicznych i planowania. Co więcej, dopuściły możliwość realizacji inwestycji wbrew ustaleniom planów miejscowych, zawierając normy wyłączające w sposób generalny przepisy upzp. W tej sytuacji etapem, na którym rozstrzyga się lokalizacja inwestycji, jest faza uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia wiążą na kolejnych etapach przygotowania i realizacji inwestycji. Postępowanie to stało się jedyną fazą, w której następuje analiza wariantów przebiegu inwestycji, również w kontekście zachowania ładu przestrzennego i wartości ekonomicznej przestrzeni. Etap środowiskowy jako jedyny zawiera fazę partycypacyjną w przygotowaniu inwestycji, przy czym występuje ona wyłącznie w przypadkach stwierdzenia przez organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wymagalności raportu oddziaływania na środowisko, co skutkuje powstaniem wymogu udziału społeczeństwa.

Zagadnienie systemowego wyłączenia regulacji z zakresu planowania przestrzennego w przypadku specustaw było również przedmiotem oceny TK, który w wyroku w sprawie K 23/05<sup>8</sup> stwierdził, że *„Jeżeli bowiem celem ustawy było uproszczenie procedur przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, to wyłączenie spod reżimu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym takich spraw może przyczynić się do szybszej realizacji inwestycji drogowych. Zastosowanie pełnego trybu i warunków, zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powodowałoby znaczne opóźnienia związane z realizacją budowy dróg w Polsce, a nawet prowadziłyby do paraliżu procesu decyzyjnego.”*. TK dodał jednak, że *„Wyłączenie stosowania procedur przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na konkretne wartości konstytucyjne, nie zwalnia decydentów od troski o należyte przestrzeganie i kształtowanie ładu przestrzennego w Polsce oraz roztropnej troski o interesy lokalne, ale uwalnia od typowych procedur, które mogłyby uniemożliwić i paraliżować podejmowanie decyzji w zakresie lokalizacji dróg i pozwoleń budowlanych. Ma też służyć procesowi harmonizacji interesów lokalnych z interesem ogólnonarodowym. Trybunał nie dopatrywał się więc w treści kwestionowanych przepisów wad powodujących ich niekonstytucyjność. Trzeba zwrócić uwagę na to, że do zadań Rady Ministrów i właściwych organów administracji rządowej należy kształtowanie polityki przestrzennej państwa. Paradoksalnie, to wyłączenie stosowania w zakresie realizacji inwestycji drogowych niektórych ustaw (w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu*

<sup>7</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 40, z 2015 r. poz. 1045, 1777, 1893 i 1936 oraz z 2016 r. poz. 266 i 1250.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2006 r. 106 poz. 720

przestrzennym) może być właśnie przejawem realizacji polityki przestrzennej państwa”. W okresie obowiązywania specustaw wielokrotnie formułowano postulaty dotyczące zmian w obszarze przygotowania i realizacji ICP, w tym przede wszystkim inwestycji liniowych. Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego w toku prac zidentyfikowała potrzebę wyeliminowania specustaw z porządku prawnego, jednocześnie jednak wskazując na potrzebę istnienia szczególnej procedury przygotowania i realizacji ICP. Analizowano również odrębny reżim prawny dla inwestycji liniowych, proponując w tym zakresie koncepcję systemu realizacji inwestycji.<sup>9</sup>

W Białej Księdze Infrastruktury<sup>10</sup> wskazano, że system inwestowania oparty o specustawy „wymyka się jakiegokolwiek zasadzie zrównoważonego rozwoju – wyraźnie widać tendencję do lekceważenia uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych”. Jako zasadnicze wady obecnego systemu prawnego wskazano ponadto zbyt częste, nieuporządkowane zmiany prawa, których konsekwencją jest również konieczność adaptacji organów administracji publicznej do nowych zadań, co odbywa się ze szkodą dla inwestorów. W części szczegółowej sformułowano szereg zastrzeżeń do obecnie funkcjonujących rozwiązań prawnych regulujących proces inwestycyjno-budowlany. W Księdze zawarto postulaty dotyczące zrjonalizowania niektórych przepisów (nie tylko przepisów prawa materialnego, ale również przepisów proceduralnych), a także zapewnienia możliwości sięgania do utrwalonego orzecznictwa. W konkluzjach zawarto postulat przyjęcia jednolitej procedury dla ICP wskazując, że jest to lepsze rozwiązanie niż kolejne wydłużanie terminów obowiązywania specustaw bądź uchwalanie nowych aktów prawnych do realizacji pojedynczych inwestycji. Obowiązywanie specustaw było również przedmiotem krytycznych ocen środowisk urbanistów, architektów oraz przedstawicieli organizacji zawodowych i branżowych, formułowanych m. in. na forum Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz prezentowanych w toku prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego.

#### 1.12. Wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa są w niewystarczający sposób uwzględniane w systemie planowania przestrzennego.

Praktyka stosowania przepisów upzp ujawnia coraz liczniejsze deficyty regulacyjne dotyczące terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. Dotyczy to m. in. ustanawiania nowych stref ochronnych, odralniania i wylesiania terenów zamkniętych pod nowe inwestycje oraz trybu i zakresu udziału organów wojskowych w opiniowaniu i uzgadnianiu aktów planistycznych, jak również „otwierania” terenów zamkniętych i sprzedaży nieruchomości znajdujących się na tym obszarze.

#### 1.13. Słabe powiązania między dokumentami różnych poziomów zarządzania przestrzenią

Zależność aktów planowania przestrzennego nie przekłada się bezpośrednio na działania realizacyjne, a planowanie ponadlokalne nie formułuje żadnych wiążących ustaleń dla planowania na poziomie gminy – a gdyby formułowało – potrzebne byłyby dodatkowe środki finansowe oraz odebranie gminie części władztwa planistycznego. Planowanie na poziomie województwa nie jest spójne z lokalnym. Brak jest również mechanizmów zapewniających sprzężenie zwrotne między poszczególnymi aktami planistycznymi, skutkiem czego jest nie tylko ww. brak spójności, ale także brak zgodności między nowo uchwalonym lub zmienionym studium, a planami miejscowymi obowiązującymi w gminie (uchwalonymi przed tym studium), i brak konieczności ich nowelizacji i aktualizacji.

#### 1.14. Planowanie na szczeblu krajowym

<sup>9</sup> Komunikat nr 17 z posiedzenia KKPB, www.mir.gov.pl

<sup>10</sup> Opracowanie Stowarzyszenia „Inicjatywa dla Infrastruktury”

W przyjętej przez RM KPZK brakuje odniesienia do średniookresowej strategii rozwoju kraju i jednoznacznego sprecyzowania siły oddziaływania KPZK na inne strategie (odnoszące się do sektorów, dziedzin, regionów lub rozwoju przestrzennego, w tym obszarów funkcjonalnych), jak również wpływu KPZK na plany zagospodarowania przestrzennego województw (dalej: „plany wojewódzkie”) i miejscowe.

KPZK nie koordynuje aspektów przestrzennych polityk publicznych prowadzonych przez administrację rządową, ma niewielki wpływ na inne dziedziny funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa, które co do zasady „nie widzą” aspektów przestrzennych swoich działań. Zauważalne luki to przede wszystkim brak przepisów ustanawiających systematyczną koordynację – wpisaną w zadania, procesy i procedury oraz brak spójności pomiędzy polityką rządu i samorządów terytorialnych.

Brakuje mechanizmu realizacji interesu państwa postrzeganego przez pryzmat innych polityk w przestrzeni. Przykładem braku koordynacji planowania i realizacji polityk publicznych – w tym przestrzennej i regionalnej, jest poziom województwa, gdzie dokumenty dedykowane polityce przestrzennej i regionalnej, odpowiednio: plany wojewódzkie i strategie rozwoju województw, dotyczące tego samego obszaru, przygotowywane są przez odrębne zespoły.

#### 1.15. Planowanie na szczeblu wojewódzkim

Ze względu na zbyt szeroko (i optymistycznie) rozumianą zasadę subsydiarności większość zadań planistycznych zostało przekazanych na poziom gminny. Najważniejsze problemy dotyczące planowania na poziomie wojewódzkim to:

- 1) niejasny zakres merytoryczny planu województwa, ograniczone możliwości realizacji jego postanowień;
- 2) niezachowanie spójności planów wojewódzkich ze studiami i planami miejscowymi;
- 3) brak regulacji, które zapewniałyby aktualizowanie i dostosowanie studiów w chwili uchwalenia planu wojewódzkiego (zapewnienia spójności);
- 4) brak korelacji planów zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentów planistycznych ze strategiami i programami rozwojowymi;
- 5) rola planowania wojewódzkiego zdefiniowana w sposób niejednoznaczny;
- 6) dwoistość planowania: plan wojewódzki łączy funkcje strategiczną i operacyjną, jednak nie jest w stanie ich prawidłowo realizować;
- 7) brak rozporządzenia w sprawie zakresu treści planu województwa;
- 8) słabe narzędzia koordynacji planowania specjalistycznego w ujęciu terytorialnym;
- 9) niewielka rola planu województwa w przenoszeniu ustaleń dokumentów strategicznych poziomu rządowego na rozwiązania przestrzenne.

Zakres dialogu między województwem a gminami cechuje brak koordynacji pionowej; system wzajemnych ustaleń nie funkcjonuje, gdyż tworzenie planów miejscowych nie jest obligatoryjne, więc ustalenia aktów wyższego rzędu nie przekładają się na lokalne akty planowania przestrzennego (dalej: "akty lokalne") i na stan zagospodarowania.

#### 1.16. Planowanie funkcjonalne

Ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 379), wtórnie w stosunku do KPZK, wyróżniła trzy grupy obszarów funkcjonalnych: ponadregionalne, regionalne i lokalne, przy czym podział ten jest inny, niż typologia określona w KPZK. W obecnym systemie prawnym w ciągu zaledwie kilku ostatnich lat powstały regulacje dotyczące obszarów funkcjonalnych (KPZK, ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r.

o zasadach prowadzenia polityki rozwoju) oraz związków metropolitalnych [ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz. U. poz. 1890; dalej: „uzm”)].

Kluczowym zagadnieniem jest w tym kontekście rozstrzygnięcie wątpliwości dotyczących sposobu określania obszarów funkcjonalnych i relacji podmiotów zainteresowanych obszarami funkcjonalnymi jako elementu niezbędnego dla realizacji działań z zakresu polityki przestrzennej.

Zgodnie z upzp w ramach planu województwa samorząd wojewódzki zobowiązany jest do określenia zasięgu obszaru oraz sporządzenia planu zagospodarowania miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego (dalej: „plan obszaru funkcjonalnego”). Wyznaczenie obszaru nie ma jednak jakichkolwiek skutków normatywnych. Również plan obszaru funkcjonalnego nie stanowi narzędzia regulacji normatywnej, będąc jedynie dodatkowym opracowaniem studialnym do planu województwa.

Zatem wnioski z procesu opracowania projektu rozporządzenia w sprawie szczegółowych warunków określania obszarów funkcjonalnych i ich granic oraz z pogłębionej dyskusji z samorządami wszystkich szczebli prowadzą do konstatacji, że niezbędna jest korekta założeń, które legło u podstaw delegacji ustawowej w zakresie określenia tych obszarów.

Dodatkowym bardzo ważnym, nowym uwarunkowaniem powodującym konieczność uspoźnienia wszystkich regulacji dotyczących obszarów i planowania na tych obszarach jest uzm, która wprowadza ważne mechanizmy planistyczne związane z planowaniem ponadlokalnym. Związek metropolitalny sporządza ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego dla całego obszaru metropolitalnego (dalej: „studium ramowe”).

#### 1.17. Dane o przestrzeni

Słabością systemu planowania przestrzennego jest również fragmentaryzacja wiedzy, brak spójnego systemu monitorowania zmian zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego dokonywanie porównań na różnych poziomach zarządzania rozwojem przestrzennym oraz analizowanie wpływu polityk publicznych na zmiany struktur przestrzennych.

Rozwój infrastruktury informacji przestrzennej jest niewystarczający, mimo działań wspieranych przez Unię Europejską (INSPIRE). Do wypracowania pozostają jednolite dla kraju, standardy techniczne sporządzania zbiorów danych przestrzennych dokumentów planistycznych. Jeszcze większym wyzwaniem będzie opracowanie krajowej klasyfikacji przeznaczenia terenu, co wymusiłoby ujednoczenie dokumentów planistycznych, w zakresie oznaczeń terenów.

Jak wynika z powyższego opisu problemów, przepisy upzp – podstawowego aktu prawnego regulującego ten obszar, nie dają wystarczających podstaw do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom zachodzącym w przestrzeni. Zidentyfikowano pewne aspekty funkcjonowania upzp, które przyczyniają się do obecnego stanu rzeczy. Wśród nich jako wymagające podjęcia pilnych działań w sferze legislacyjnej wskazano w szczególności następujące zagadnienia.

Brak kompleksowego systemu monitorowania, warunkującego zachowanie ciągłości procesu diagnozowania, prognozowania, programowania i projektowania przekształceń przestrzennych, utrudnia podejmowanie trafnych decyzji w zakresie polityki przestrzennej. W ostatnich latach zachodzą w przestrzeni kraju istotne zmiany, których przebieg, stan i skutki nie podlegają sformalizowanym, bieżącym procesom obserwacji i oceny. W efekcie instytucje, w gestii których znajdują się uprawnienia i decyzje w zakresie polityki przestrzennej, mają zbyt małą ilość wiarygodnych i aktualnych informacji oraz przesłanek do podejmowania prawidłowych decyzji rozwojowych i lokalizacyjnych. Tym samym prowadzenie polityki przestrzennej przez poszczególne

instytucje często bazuje na wycuciu i własnym doświadczeniu, wybiórczej i niepełnej informacji oraz „swoistej grze interesów politycznych”. W rezultacie, przestrzenne efekty realizowanych polityk nie podlegają stałej kontroli i ocenie oraz nie przekładają się na podejmowanie działań kontynuujących lub korygujących.

Pozornej obfitości informacji o przestrzeni towarzyszy jej niedosyt, jeśli chodzi o jakość, kompletność i wiarygodność. Techniczna łatwość dostępu do informacji powoduje paradoksalnie wysoki koszt jej pozyskania ze względu na konieczność selekcji. Przełamanie tych ograniczeń wymaga działań ze strony władz, których elementem jest tworzenie i rozwijanie krajowej infrastruktury informacji przestrzennej.

Organy administracji rządowej i JST współuczestniczą w budowie infrastruktury informacji przestrzennej o ile prowadzą w postaci elektronicznej zbiory danych przestrzennych dotyczące przynajmniej jednego z 34 tematów wymienionych w załączniku do ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2010 r. Nr 76 poz. 489 oraz z 2016 r. poz. 1250). Jednym z wymienionych tematów jest zagospodarowanie przestrzenne.

W świetle “Raportu Państwa Członkowskiego: Polska 2013-2015” szczególnym wyzwaniem w przypadku Polski jest właśnie temat zagospodarowanie przestrzenne, w którym nakłada się szereg nieuregulowanych aspektów: od organizacyjnych (brak bezpośredniej zwierzchności organu wiodącego nad ok. 2500 gminami posiadającymi w swoich zasobach potencjalne dane do tematu zagospodarowanie przestrzenne) do merytorycznych (brak jednolitych w skali kraju standardów, w tym krajowej klasyfikacji przeznaczenia terenu). Pomimo zwiększonego w ostatnich latach zaangażowania interesariuszy w budowę infrastruktury na poziomie tematu zagospodarowanie przestrzenne, problem braku porównywalnych i spójnych danych dotyczących rozwoju przestrzennego nadal się pogłębia.

Zakres tematyczny danych przestrzennych z dziedziny planowania i zagospodarowania przestrzennego udostępnianych za pośrednictwem geoportali regionalnych jest bardzo zróżnicowany. W wielu przypadkach w ogóle nie występują dane dotyczące aktów planowania przestrzennego, w tym planów miejscowych. Z kolei te dane przestrzenne, które są prezentowane, nie posiadają cech zasobu referencyjnego, mają charakter jedynie poglądowy. Zastosowane różne regionalne lub lokalne standardy techniczne tworzenia zbiorów danych przestrzennych zawierających treści planistyczne, w tym występujące różnice w stosowanych pojęciach i definicjach, uniemożliwiają łączenie danych przestrzennych pochodzących z różnych źródeł i wykonywanie analiz przestrzennych bez ich uprzedniego przetworzenia.

Stosowana w praktyce planistycznej klasyfikacja przeznaczenia terenu w poszczególnych jednostkach administracyjnych w znaczny sposób różni się od siebie, zarówno pod względem szczegółowości, stosowanej terminologii, a także oznaczeniami stosowanymi w załącznikach graficznych dokumentów planistycznych. Powyższe sprawia, że porównanie poszczególnych przeznaczeń terenu jest często utrudnione, a w niektórych przypadkach wręcz niemożliwe. Brak spójnej terminologii i szczegółowości oznaczeń stosowanych w szczególności w lokalnych aktach planowania przestrzennego zdecydowanie utrudnia zrozumienie zapisów planistycznych.

#### 1.18. Trudności w ustalaniu kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę oraz decyzji WZ

Na mocy Pb stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Należy zwrócić uwagę, że wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu następuje obecnie każdorazowo na potrzeby konkretnej sprawy. Pojęcie obszaru oddziaływania

obiektu musi być doprecyzowane przy każdej inwestycji na podstawie cech indywidualnych obiektu oraz jego przeznaczenia przy uwzględnieniu licznych, często niejasnych przepisów odrębnych. W przypadku postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji WZ, zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868 oraz 996), stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Problemy w ustalaniu kręgu stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę i decyzji WZ przekładają się na wydłużenie postępowań administracyjnych. Należy zaznaczyć, że pozbawienie udziału stron w postępowaniu poprzez wadliwe wyznaczenie obszaru oddziaływania inwestycji albo ustaleniu strony, może skutkować wyeliminowaniem decyzji z obrotu prawnego. Taki stan rzeczy negatywnie wpływa na stabilność i pewność obrotu prawnego.

#### 1.19. Wątpliwości odnośnie wymagań formalnych związanych z możliwością realizacji poszczególnych inwestycji

W obecnym stanie prawnym istnieje znaczący katalog inwestycji, co do których występują rozbieżności interpretacyjne, czy wymagają one uzyskania decyzji WZ, pozwolenia na budowę czy zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych. Po stronie inwestora wywołuje to stan niepewności, a ponadto powoduje niejednolitość orzecznictwa organów administracji publicznej oraz zwiększenie ilości odwołań i skarg do sądów administracyjnych.

#### 1.20. Niedostatecznie spójne i elastyczne procedury udzielenia pozwolenia na realizację inwestycji

Zachodzi potrzeba usprawnienia, uproszczenia, a zarazem przyspieszenia procedury, w wyniku której inwestorowi udzielane jest zezwolenie na realizację inwestycji. Proces inwestycyjny w Polsce krytykowany jest jako nadmiernie skomplikowany i sformalizowany. Obowiązujące procedury administracyjne oceniane są jako niewystarczająco elastyczne, by móc w sposób adekwatny dostosować je do wagi planowanej inwestycji.

Na gruncie Pb inwestor w zależności od rodzaju planowanej inwestycji zobowiązany jest do uzyskania różnego rodzaju zezwoleń organów administracji publicznej, udzielanych w formie decyzji albo tzw. milczącej zgody – tj. w następstwie braku rozstrzygnięcia organu zrównanego przez ustawodawcę z wydaniem pozytywnego rozstrzygnięcia. Katalogi inwestycji, dla których uzyskanie poszczególnych zezwoleń jest wymagane są nieprecyzyjne oraz określone w różnych aktach prawnych, co powoduje, że ustalenie właściwej procedury administracyjnej dla danej inwestycji sprawia inwestorowi trudność.

#### 1.21. Właściwy zakres sprawdzania projektu budowlanego przez organy administracji architektoniczno-budowlanej

Trzeba odnotować, że Pb w art. 35 określa zakres sprawdzenia projektu budowlanego przez właściwy organ administracji, statuuje m.in. że organ sprawdza zgodność z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, jedynie projekt zagospodarowania działki lub terenu. Niektóre organy administracji architektoniczno-budowlanej wykorzystują jednak inne przepisy, wbrew literalnej wykładni art. 35, do dokonywania weryfikacji projektu budowlanego w szerszym zakresie, tj. także w części w jakiej stanowi on opracowanie inżynierskie (projekt architektoniczno-budowlany), którego wykonanie i ocena wymagają odpowiedniej wiedzy oraz uprawnień. Jednocześnie przepisy prawa nie wymagają, aby pracownicy tych organów posiadali szczegółową wiedzę w tym zakresie. Prowadzi to do powstawania konfliktów między projektantami a pracownikami organów oraz powoduje znaczące opóźnienia w realizacji inwestycji poprzez nakładanie na projektantów obowiązków dokonywania wielu szczegółowych zmian w projekcie budowlanym.

#### 1.22. Samowola budowlana

Sprawy związane z samowolnym wykonaniem obiektów budowlanych i innych inwestycji są w mało klarowny sposób uregulowane w poszczególnych przepisach Pb oraz upzp. Regulacje te nie są spójne, ani skuteczne. Nie przewidują one m.in. sankcji za naruszenie ustaleń planu miejscowego niezwiązane z wykonywaniem robót budowlanych (np. urządzenie składu w osiedlu domków jednorodzinnych) oraz są nieprecyzyjne, w stopniu który podważa zaufanie obywateli do państwa i prawa (tzw. postępowanie naprawcze – art. 50 i 51 Pb). Także przepisy dotyczące opłat legalizacyjnych i zasad ich wnoszenia są bardzo nieprecyzyjne i powodują znaczące wątpliwości interpretacyjne. Należy zwrócić uwagę, że pod rządami Pb obowiązujący sposób ustalania opłaty legalizacyjnej prowadził często w praktyce do sytuacji, w których możliwość legalizacji samowoli budowlanej miała charakter pozorny, bowiem jej koszt przewyższał znacząco koszty rozbiórki obiektu budowlanego oraz ewentualne koszty wybudowania ponownie tego samego obiektu. Nieuiszczenie opłaty w terminie skutkowało zaś wydaniem nakazu rozbiórki. Zdarzały się sytuacje, że koszt legalizacji przekraczał wartość obiektu budowlanego.

#### 1.23. Zasady sytuowania urządzeń i obiektów budowlanych

Obecnie zasady sytuowania budynków określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Natomiast zasady sytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki są regulowane przez szereg ustaw i rozporządzeń, które zawierają różnego rodzaju przepisy określające minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od obiektów już istniejących, od granic działek ewidencyjnych, albo innych terenów o specjalnym statusie. Różne są sposoby formułowania tych przepisów oraz zasady udzielania od nich odstępstw. Znacząco utrudnia to projektantom i inwestorom projektowanie inwestycji. Ponadto przepisy te nie przewidują możliwości udzielania odstępstw w toku prac nad projektem planu miejscowego.

#### 1.24. Warunki techniczne obiektów budowlanych

Obecnie warunki techniczne sformułowane są w sposób, który utrudnia stosowanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych oraz dostosowanie obiektów do indywidualnych potrzeb inwestorów i użytkowników. Aktualne przepisy są tak ukształtowane, że uzyskiwanie odstępstw od szeroko rozumianych warunków technicznych, wymaga podjęcia skomplikowanego procesu, który okazuje się długotrwały i mało przejrzysty.

#### 1.25. Kwestia dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej

Przy dotychczasowych regulacjach, obowiązuje wywołujący wiele wątpliwości przepis dotyczący możliwości zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek terenu dzięki ograniczonemu prawu rzeczowemu, jakim jest służebność drogi koniecznej. Skutkuje to wydzielaniem nieruchomości gruntowych, do których zapewnienie dojazdu np. służb ratunkowych może okazać się niemożliwe. Dodatkowo jest to rozwiązanie, które może budzić konflikty między sąsiadami.

Niejasna jest również problematyka prawna budowy zjazdów oraz przyłączy, która obecnie uregulowana jest w różnych ustawach [Pb, ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059)<sup>11</sup>, itp.]. Warunki, jakie spełnić musi inwestor, aby uzyskać podłączenie do sieci odbierane są jako niejednolite i często nadmiernie skomplikowane.

---

<sup>11</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 984 i 1238, z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101 i 1662, z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960 i 2365 oraz z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052 i 1165

### 3. CELE KODEKSU URBANISTYCZNO-BUDOWLANEGO

Mając na uwadze omówione w punkcie „3. Ocena funkcjonowania obecnie obowiązujących przepisów z zakresu gospodarowania przestrzenią i procesu inwestycyjnego” problemy w zakresie prawidłowego funkcjonowania przepisów regulujących szeroko rozumiane gospodarowanie przestrzenią, w tym proces inwestycyjny, zasadnicze cele Kodeksu można przedstawiać w ramach następującego trójpodziału:

- 1) Przywrócenie i zapewnienie efektywnego prowadzenia polityki przestrzennej oraz wzmocnienie partycypacji społecznej w tworzeniu polityk przestrzennych na wszystkich poziomach planowania.

Wprowadzane zmiany mają za zadanie wzmocnić rolę dokumentów planistycznych poziomu krajowego i regionalnego w systemie planowania przestrzennego w Polsce, poprzez wprowadzenie pionowej zależności opracowań planistycznych, która w praktyce przekłada się na konieczność uwzględniania w dokumentach niższego szczebla ustaleń zawartych w dokumentach stopnia wyższego i ich obligatoryjnej aktualizacji w przypadku wprowadzenia jakichkolwiek zmian. Powyższe pozwoli na harmonijne skoordynowanie polityki przestrzennej kraju realizowanej przez władze krajowe, regionalne i lokalne oraz stworzyć dogodne warunki na dostosowanie dyspozycji przestrzennej poszczególnych jednostek terytorialnych do uwarunkowań zewnętrznych. Planowanie przestrzenne zostanie powiązane z polityką rozwoju, zapewniając spójność strategii rozwojowych z aktami planowania przestrzennego. Wprowadzone zostaną mechanizmy zwiększające aktywność planistyczną gmin wraz z narzędziami umożliwiającymi koncentrację inwestycji na obszarach zurbanizowanych i wyposażonych w odpowiednia dla inwestycji infrastrukturę techniczną i społeczną oraz zabezpieczenie interesów inwestorów, co w praktyce przełoży się na ograniczenie procesu rozlewania się zabudowy i towarzyszącym mu zjawiskom społeczno-ekonomiczno-środowiskowych. Pozwoli również na poprawę warunków życia społeczeństwa oraz zwiększenie ochrony obszarów cennych pod względem środowiskowym, przyrodniczym i kulturowym, a także przyczyni się do zniwelowania negatywnych skutków antropopresji oraz postępujących zmian klimatu. Interesy społeczności lokalnych zabezpieczy również wprowadzenie czytelnych reguł inwestowania na obszarach bez planu miejscowego – wzmocniona zostanie w tym zakresie rola studium.

Dodatkowo proponowane przepisy zawarte w Kodeksie, podkreślają społeczny wymiar planowania przestrzennego poprzez wyraźne wskazanie partycypacji społecznej jako jej podstawowego filaru, co ma za zadanie przeciwdziałać występującym i potencjalnym konfliktom przestrzennym, których główną podstawą w chwili obecnej jest częsty brak wiedzy o realizowanych na terenie JST inwestycjach publicznych i prywatnych, jak również brak pewności co do kształtu najbliższego sąsiedztwa zamieszkiwanej nieruchomości (np. lokalizacja inwestycji silnie oddziaływujących na przestrzeń – fermy, wielkie obiekty handlowe, niektóre instalacje odnawialnego źródła energii; dalej: „OZE”).

W ramach planu miejscowego zintegrowane zostaną procedury, których obecna odrębność przesądza o nieatrakcyjności planowania jako instrumentu zarządzania strumieniem inwestycji. Dotyczy to scalenia i podziału, oceny oddziaływania na środowisko (dalej: „ooś”), jak również zagadnień technicznych, dotyczących sytuowania obiektów budowlanych i stref bezpieczeństwa.

- 2) Poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego,

Przepisy Kodeksu zastąpią wielokrotnie nowelizowane Pb, którego przepisy utraciły czytelność i nie są pewną podstawą inwestowania. Nastąpi integracja różnych rodzajów inwestycji w ramach



jednolitych procedur (zgoda inwestycyjna), obejmujących m.in. podział nieruchomości oraz ustalenie warunków zabudowy na obszarze bez planu miejscowego.

Należy również podkreślić, że w Kodeksie dokonano usprawnienia procedur planistycznych, które w sposób bezpośredni będą przekładać się na jawność i tempo procesów inwestycyjno-budowlanych. Jednocześnie wskazano obszary i możliwe sposoby ich zagospodarowania, określono warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz uproszczono procedury administracyjne w zakresie wydawania zgód inwestycyjnych i wymaganych w ich toku dokumentów i pozwoleń, poprzez dostosowanie ich do wagi i wielkości planowanej inwestycji. Powyższe przyczyni się do lepszego wyważenia interesu inwestora z interesem publicznym, reprezentowanym przez organ.

Nowe zasady postępowania w przypadku samowoli inwestycyjnej pozwolą na skuteczniejsze egzekwowanie ładu przestrzennego, zaś ich powiązanie z wysokością podatku od nieruchomości działać będzie korzystnie w zakresie wykonania nakazów organów nadzoru.

### 3) Efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych.

Wprowadzenie hierarchiczności oraz stworzenie procedury rozmieszczenia i lokalizacji ICP wkomponowanej w system planowania przestrzennego w Polsce, przyczyni się do ich harmonijnej realizacji, niepowodującej potrzeby uchwalania dedykowanych im aktów prawnych oraz niwelującej potencjalne konflikty przestrzenne i społeczne. Tym samym ograniczony zostanie chaos panujący w istniejących dokumentach planistycznych powstały w skutek realizacji ICP w oparciu o specustawy, zawierające ułatwienia dla inwestorów, pomijające w zupełności przepisy zawarte m.in. w upzp.

Systemowe osadzenie wszystkich ICP oraz zaprojektowanie dla nich jednolitych procedur nie będzie wiązało się z opóźnieniami w ich realizacji. Wręcz przeciwnie – objęcie większej grupy inwestycji liniowych regulacjach adekwatnymi dla tzw. postępowań masowych przyczyni się do przyspieszenia ich realizacji, przy zachowaniu odpowiedniego powiązania z lokalnym porządkiem przestrzennym.

## **4. RÓŻNICE POMIĘDZY DOTYCHCZASOWYM A PROJEKTOWNYM STANEM PRAWNYM. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES REGULACJI**

### 4.1. Ujednoczenie i doprecyzowanie stosowanych pojęć

Kluczowe dla regulacji dokonującej kodyfikacji danej dziedziny prawa jest ustalenie jednoznacznego rozumienia najważniejszych pojęć w niej stosowanych. Będzie to miało również przełożenie na przepisy odrębne odwołujące się zakresem regulacji do zagadnienia gospodarowania przestrzenią.

Najistotniejszym pojęciem używanym w Kodeksie i wyznaczającym jego zakres przedmiotowy jest pojęcie gospodarowania przestrzenią. Składają się na nie zarówno szeroko rozumiane procesy planistyczne (programowanie rozwoju przestrzennego, monitorowanie stanu zagospodarowania, opracowywanie aktów planistycznych i realizacja polityki przestrzennej), jak i procesy o charakterze wykonawczym – materializujące się przede wszystkim w postaci realizacji inwestycji, w tym ICP.

W zakresie części planistycznej jako istotne pojęcie używane w Kodeksie wskazać należy ponadto „akt planowania przestrzennego”. Kodeks utrzymuje „klasyczny” podział aktów uchwalanych w gminie – na akt ogólny (studium rozwoju) oraz akty szczegółowe (plan miejscowy), dodając do tego miejscowe przepisy urbanistyczne. Na poziomie ponadlokalnym aktami planowania przestrzennego są: studium ramowe, uchwalane dla obszaru funkcjonalnego, planie wojewódzkim oraz KPR.

W zakresie planowania przestrzennego Kodeks definiuje ponadto szereg pojęć, których omówienie znajduje się w dalszej części uzasadnienia. Należy w szczególności wskazać na podział obszaru gminy na obszar urbanizacji, w skład którego wchodzi obszar zurbanizowany oraz obszar nowej urbanizacji. Ponadto w definicjach uregulowano pojęcia typowo techniczne, stanowiące element ustaleń aktu planowania przestrzennego, takie jak np. powierzchnia biologicznie czynna.

Dla systemu planowania przestrzennego kluczowe są również pojęcia takie jak: infrastruktura techniczna, infrastruktura społeczna, usługi infrastrukturalne oraz system transportowy.

Jako istotne *novum* należy wskazać, że Kodeks ustanawia szeroką definicję pojęcia inwestycji, obejmującą dzisiejsze roboty budowlane, ale także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz zmianę zagospodarowania terenu. Pozwoli to na zintegrowane podejście do zagadnienia działań wprowadzających zmianę sposobu zagospodarowania terenu, niezależnie od jej technicznego charakteru. Integracja tych działań pod pojęciem inwestycji stanowi jeden z najistotniejszych wymiarów kodyfikacji prawa przestrzennego. W związku z tą definicją pojawia się pojęcie „terenu inwestycji”, które zastąpi obecne, niejasne pojęcie „działki budowlanej”.

W dalszej części słownika, w zakresie części inwestycyjnej, zawarto definicje podstawowych pojęć z tego zakresu, dotychczas definiowanych w Pb, takich jak: obiekt budowlany, budynek, budowla, budowa, przebudowa itd.

#### 4.2. Zasady ogólne Kodeksu

W akcie o wysokim znaczeniu dla systemu prawa niezbędne było sformułowanie zasad ogólnych regulujących proces gospodarowania przestrzenią. Stanowią one ogólne dyrektywy interpretacyjne przepisów szczegółowych Kodeksu, ułatwiające w szczególności dokonywanie rozstrzygnięć w sprawach o charakterze uznaniowym albo takich, gdzie władztwo organu jest stosunkowo szeroko określone (np. uchwalanie aktów planowania przestrzennego). Najistotniejszą zasadą gospodarowania przestrzenią uczyniono, mającą swoje źródło w Konstytucji, zasadę zrównoważonego rozwoju, będącą determinantą działań podejmowanych na podstawie Kodeksu. Zasada ta służyć ma zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców poprzez takie kształtowanie działań organów władzy publicznej, które doprowadzi do osiągnięcia ładu przestrzennego, definiowanego jako harmonijne ukształtowanie przestrzeni zapewniające osiągnięcie szeregu celów określonych w Kodeksie.

Zasada ochrony prawnej istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego podkreśla publicznoprawny wymiar reglamentacji tzw. prawa do zabudowy. Należy przyjąć, że prawo do zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowi sferę regulacji publicznoprawnej. Organy władzy publicznej określają – w akcie planistycznym albo w decyzji administracyjnej, warunki zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, działając w interesie publicznym oraz dokonując wyważenia interesów wszystkich interesariuszy „gry o przestrzeń”. Określenie to stanowi najważniejszy przejaw władztwa planistycznego, stanowiącego element szerszego władztwa administracyjnego państwa do regulowania zasad społeczno-gospodarczych w zakresie, w jakim zostało to przekazane do jego właściwości.

Kolejna z zasad podkreśla ciągłość procesów gospodarowania przestrzenią. Wyrazem tej zasady jest systematyka przepisów kodeksowych, w której na pierwszy plan wysuwają się obowiązki analityczne (monitoring, prognozowanie przestrzennych potrzeb rozwojowych, bilansowanie terenów pod zabudowę). Samo opracowanie i uchwalenie aktu planistycznego jest w tej sytuacji działaniem wykonawczym w zakresie polityki przestrzennej, dla której rdzeniem kształtującym są omówione analizy.

W katalogu zasad ogólnych nie mogło zabraknąć wymogów związanych z koniecznością uwzględniania w procesie gospodarowania przestrzenią wartości wysoko cenionych, regulowanych co do zasady przepisami odrębnymi. Dotyczą one przede wszystkim sfery środowiskowej, ochrony krajobrazu, przyrody oraz zabytków, a także działań związanych ze zmianą klimatu oraz koniecznością dbałości o zdrowie publiczne. Realizacja tej zasady następuje przede wszystkim w procesie opracowywania i uchwalania aktów planowania przestrzennego oraz wydawania rozstrzygnięć administracyjnych.

Kolejne z zasad ogólnych poświęcone są procesom gospodarowania przestrzenią głównie w ujęciu planistycznym, determinując zarówno treść i jak sposób prowadzenia tych procesów. Gospodarowanie przestrzenią ma zatem przebiegać w sposób racjonalny, efektywny i zrównoważony, z wykorzystaniem istniejących zasobów obszarów już zurbanizowanych (tzw. brown fields), w tym w szczególności obszarów wymagających zorganizowanych działań planistyczno-inwestycyjnych. Dopiero w przypadku niemożności wykorzystania tych obszarów do zabezpieczenia potrzeb rozwojowych, następuje otwarcie na inwestowanie obszarów niezagospodarowanych (tzw. green fields). Polityka planistyczna powinna być prowadzona w taki sposób, aby obszary urbanizacji pozwalały na ograniczenie potrzeb transportowych oraz umożliwiały korzystanie ze środków transportu innych niż samochód. Służyć ma temu m.in. zapewnienie spójności działań planistycznych oraz działań inwestycyjnych w innych sferach. Obszar zurbanizowany powinien być obszarem skupienia działalności inwestycyjnej gminy, w celu zapewnienia jego mieszkańcom efektywnych usług publicznych. Z kolei w odniesieniu do obszarów innych niż zurbanizowane, Kodeks podkreśla konieczność ochrony tych obszarów, w szczególności ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, a także znajdujących się na tych obszarach gruntów rolnych i leśnych.

W aspekcie proceduralnym podkreślono wymogi związane z jawnością i partycypacyjnym charakterem procesów gospodarowania przestrzenią (głównie w aspekcie planowania przestrzennego). Zasady te znajdują rozwinięcie w szeregu norm kodeksowych, w szczególności zamieszczonych w osobnym dziale poświęconym partycypacji społecznej.

W zasadach ogólnych podkreślono również złożony charakter procesów planistycznych, które nie powinny stanowić wyłącznie obszaru władczego działania gminy, lecz być platformą porozumienia pomiędzy gminą, mieszkańcami oraz inwestorami. Służyć temu mają m.in. mechanizmy współpracy publiczno-prywatnej.

Kodeks, jako regulacja kompleksowa, wskazuje katalog celów publicznych (zastępując w tym zakresie art. 6 ugn). Najistotniejszą zmianą w tym zakresie jest dodanie do tego katalogu publicznego zasobu mieszkaniowego - wydaje się, że publiczne inwestycje mieszkaniowe, realizujące konstytucyjne zobowiązanie państwa, spełniają wszystkie przesłanki uznania ich za cel publiczny – zwłaszcza w świetle stwierdzonych problemów mieszkaniowych Polaków (patrz: diagnoza zawarta w Narodowym Programie Mieszkaniowym).

Katalog zasad ogólnych uzupełnia zasada niezbędności wyłączenia (wywodzona z zasady proporcjonalności) oraz odesłanie do stosowania przepisów procedury administracyjnej w zakresie nieuregulowanym Kodeksem. Należy podkreślić, że odesłanie do przepisów odrębnych dotyczy również zasad wymierzania kar administracyjnych - w tym zakresie zakłada się, że równolegle wejdzie w życie projekt nowelizacji Kodeksu postępowania administracyjnego wprowadzający te zasady.

#### 4.3. Wzmocnienie partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym

Najwyższa Izba Kontroli w dokumencie opublikowanym w dniu 26 kwietnia 2016 r.: „Elektrownie wiatrowe w świetle kontroli NIK – Analiza zabezpieczenia interesów społecznych

w procesie lokalizacji i budowy lądowych elektrowni wiatrowych”, wskazała partycypację społeczną jako kluczowe narzędzie kreowania otaczającej przestrzeni w sposób efektywny i zrównoważony, zapewniający zachowanie ładu (porządku) przestrzennego i wartości ekonomicznej przestrzeni, jak również zachowanie zasady jawności, transparentności i rzeczywistego udziału społeczeństwa w pracach nad dokumentami planistycznym i tym samym realizację interesu publicznego (ogółu społeczeństwa), a nie poszczególnych jednostek. W związku z częstą rozbieżnością poglądów i potrzeb różnych podmiotów biorących udział w procesie sporządzania oraz uchwalania aktów planistycznych (mieszkańców, JST i potencjalnych inwestorów), zapewnienie możliwości wyrażania własnych opinii w toku ich publicznego procedowania, przyczynia się do zrównoważenia rozłącznych interesów, co skutkuje ograniczeniem potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych. Ponadto zaangażowanie społeczeństwa w pracach nad kreacją przestrzeni, zwiększenia odpowiedzialności i potrzebę zachowania jej w jak najlepszym (harmonijnym) stanie.

W związku z powyższym w Kodeksie zaproponowano wprowadzenie następujących narzędzi mających na celu zwiększenie udziału społeczeństwa w gospodarowaniu przestrzenią:

- 1) zwiększenie zakresu konsultacji społecznych oraz zakresu uczestników konsultacji na etapie sporządzania projektu aktu planowania przestrzennego (w tym o osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych), w szczególności w przypadku sporządzania planu miejscowego na wniosek inwestora (narzędzie omówione w punkcie 4.6.2.);
- 2) doprecyzowanie wymogu jawności dokumentów wytworzonych w procesie programowania i realizacji polityki przestrzennej poprzez m.in. obowiązek:
  - a. zamieszczenia na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej lub stronie internetowej organu władzy publicznej, jeśli jest ona prowadzona niezależnie od BIP,
  - b. zamieszczenie w Rejestrze urbanistyczno-budowlanym (dalej: „Rejestr”),
  - c. obwieszczenie o terminie i miejscu zapoznania się z treścią podlegającą poddaniu do publicznej wiadomości;
- 3) rozszerzenie katalogu form sposobu oraz udziału społeczeństwa w sporządzaniu aktów planowania i lokalizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, poprzez m.in. złożenie wniosków i uwag ustnie do protokołu lub w formie elektronicznej bez konieczności opatrywania dokumentu bezpiecznym podpisem elektronicznym, oraz zapewnienie terminu, miejsca i sposobu przeprowadzenia dyskusji publicznej w sposób umożliwiający uczestnictwo jak największej liczby zainteresowanych osób, w tym również osób niepełnosprawnych ruchowo, niewidomych, głuchoniemych oraz zagrożonych wykluczeniem cyfrowym;
- 4) wprowadzenie obowiązku sporządzania aktów planistycznych w postaci bazy danych przestrzennych, co zapewni szerszy dostęp do informacji oraz umożliwi ich późniejsze wielokrotne wykorzystywanie.

Dotychczas obowiązujące przepisy prawne w zakresie partycypacji społecznej w procesie planowania przestrzennego skutkują przede wszystkim niskim poziomem zaangażowania społeczności w proces tworzenia aktów planistycznych. Główną konsekwencją powyższego jest niewystarczający poziom dostosowania ich do aktualnych i realistycznie określonych potrzeb społeczności, co przekłada się wprost na niską jakością tych aktów, jak również wydłużeniem czasu sporządzania projektów w wyniku eskalacji konfliktów społecznych na późnym etapie procedury planistycznej, spowodowanej często niedostateczną przejrzystością procedur i podjętych rozstrzygnięć.

#### 4.4. Monitorowanie i analiza stanu zagospodarowania przestrzennego i wynikających z tego potrzeb lub ograniczeń

Skuteczna polityka przestrzenna powinna reagować na czynniki i zjawiska warunkujące jej efektywną realizację. Spełnienie tego warunku oznacza konieczność prowadzenia równoległych działań obejmujących:

- 1) diagnozowanie stanu istniejącej sytuacji przestrzennej;
- 2) monitorowanie stanów, zjawisk i procesów zachodzących w przestrzeni;
- 3) analizę trendów rozwoju przestrzennego i wykrywanie mechanizmów ich powstawania;
- 4) prognozowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 5) wnioskowanie, ewaluację, ocenę i rekomendacje do polityki przestrzennej;
- 6) prognozowanie zmian i osiągniętych efektów przestrzenno-krajobrazowych.

Warunkiem zachowania ciągłości procesu diagnozowania, prognozowania, programowania i projektowania przekształceń przestrzennych, będącego podstawą podejmowania decyzji w zakresie polityki przestrzennej, jest stała obserwacja, czyli monitorowanie zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie analiz przestrzennych. Mając powyższe na uwadze organy kształtujące politykę przestrzenną będą zobowiązane do monitorowania istniejącego oraz planowanego zagospodarowania przestrzennego, prowadzonego w oparciu o dane referencyjne: krajowej infrastruktury informacji przestrzennej, zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, planowanego Rejestru, statystyki publicznej, systemów satelitarnej obserwacji Ziemi. Prowadzenie i utrzymywanie bazy danych o istniejącym zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującą dane pozyskane w wyniku monitorowania przez organy władzy publicznej, będzie należało do zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Zadanie to będzie realizowane na podstawie wieloletnich programów przyjmowanych przez Radę Ministrów i z wykorzystaniem danych i informacji z systemu teleinformatycznego do prowadzenia planowanego Rejestru. Ponadto operacyjnym narzędziem monitorowania będą regionalne systemy informacji przestrzennej.

#### 4.5. Przepisy wspólne regulujące akty planowania przestrzennego

Kolejnym przejawem kodyfikacji jest opracowanie przepisów wspólnych dla wszystkich aktów planowania przestrzennego, obejmujące zarówno akty gminne, jak i wojewódzkie, krajowe oraz sporządzane dla obszarów funkcjonalnych. Wspólne przepisy podkreślają jednolity charakter działań planistycznych oraz pozwalają na ustanowienie standardów interoperacyjności, co ma istotne znaczenie w projektowanym systemie, zakładającym spójność działań planistycznych na wszystkich poziomach oraz mechanizmy przenoszenia ustaleń aktów planistycznych.

Pierwszą grupą przepisów w tym zakresie są normy o charakterze technicznym. Zasadą jest, że akt planowania przestrzennego składa się z części graficznej i tekstowej, jednocześnie jednak zakładana jest dla niego planistyczna baza danych, zawierająca ustandaryzowany zapis treści planistycznej. Sporządzanie części graficznej aktu planowania przestrzennego w formie cyfrowego opracowania kartograficznego tworzonego na podstawie bazy danych planistycznych służyć będzie zwiększeniu skuteczności i efektywności prowadzenia polityki przestrzennej.

Baza danych planistycznych umożliwi tworzenie danych w ramach procedury planistycznej, wg spójnych standardów dla poszczególnych typów aktów planowania przestrzennego. Ścisłe zdefiniowana struktura bazy danych przestrzennych dla obiektów planistycznych zapewni możliwość bezpośredniego włączania treści tych baz do zbiorów infrastruktury informacji przestrzennej i tym samym wyeliminowanie potrzeby dodatkowych prac polegających na harmonizacji zbiorów danych. Opracowanie spójnego katalogu obiektów planistycznych pozwoli na uwzględnienie relacji występujących między obiektami planistycznymi w różnych typach aktów planistycznych. Opracowany katalog obiektów planistycznych stanowić będzie podstawę dla całościowej standaryzacji prowadzącej do struktury bazy danych dla przechowywania i udostępniania informacji o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Takie rozwiązanie pozwoli na analizę zmian zachodzących w ww. zakresie, ocenę skuteczności regulacji związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, ułatwi opracowywanie nowych dokumentów planistycznych. Powiązanie z referencyjnymi zbiorami danych wpłynie na jakość i zmniejszy czas opracowywania projektów dokumentów planistycznych.

Udostępnienie zawartości bazy danych planistycznych, w tym informacji przestrzennych, służyć będzie upowszechnieniu informacji o zagospodarowaniu przestrzennym a tym samym wzmocni partycypację społeczną oraz umożliwi monitorowanie stanu zagospodarowania przestrzennego. Standardy interoperacyjności bazy danych planistycznych zagwarantują bezpośrednie włączenie danych i informacji w niej gromadzonych do Rejestru, a tym samym wymianę tych danych z innymi systemami również tymi, które powstawać będą w przyszłości oraz możliwość ponownego wykorzystania tych danych.

Wprowadzenie krajowej klasyfikacji przeznaczenia terenu oraz reguł jej przyporządkowania do europejskiej klasyfikacji HILUCS przyczyni się do standaryzacji zapisów ustaleń dokumentów planistycznych, ułatwiając ich analizę oraz percepcję.

W ramach regulacji wspólnych wskazano również, że zasadą jest finansowanie aktu planowania przestrzennego ze środków organu, który akt ten opracowuje. Sformułowano wyraźny zakaz pośredniego lub bezpośredniego finansowania takich aktów w sposób inny niż określony w przytoczonej zasadzie. Sankcją za naruszenie tego przepisu jest nieważność aktu. Regulacja ta stanowi odpowiedź na korupcjogenne praktyki udziału inwestora w pracach planistycznych, który bardzo często sprowadza się do przedstawienia gminie gotowego projektu aktu, uwzględniającego interesy podmiotu go finansującego. Kodeks jednocześnie w sposób transparentny uregulował zasady współpracy publiczno-prywatnej w planowaniu przestrzennym.

Kodeks określa również wspólne wymagania stawiane osobom sporządzającym akty planowania przestrzennego. Wymagania te stosowane są również do innych szczegółowych czynności wynikających z Kodeksu, wymagających wiedzy i umiejętności w zakresie planowania przestrzennego.

W skład zespołu sporządzającego akty planistyczne na poziomie województwa, obszarów funkcjonalnych oraz gmin muszą wchodzić osoby spełniające odpowiednie kryteria w zakresie wykształcenia w kierunku planowania i zagospodarowania przestrzennego (analogicznie do obecnie obowiązujących przepisów) oraz posiadać minimum dwuletnie doświadczenie w czynnym projektowaniu tych aktów. Zaproponowano w tym zakresie utrzymanie honorowania uprawnień nabytych na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów, jak również uwzględnianie zobowiązań międzynarodowych Polski, z których wynika obowiązek honorowania uprawnień nabytych w krajach członkowskich UE i EOG.

W zakresie aktów planowania przestrzennego, stanowiących środek regulacji normatywnej, wprowadzono dodatkowo wymóg związanych z uczestnictwem w zespole opracowującym osoby dysponującej umiejętnościami legislacyjnymi. Osoba ta stwierdzać będzie zgodność projektu aktu planowania przestrzennego z prawem, tym samym zapewniając jego poprawność pod względem legislacyjnym, co poprawi normatywną jakość tych aktów.

Dodatkowo uregulowano, budzącą kontrowersje w doktrynie, sytuację zmiany granic podziału administracyjnego i jej wpływu na akt planowania przestrzennego. Wskazano w tym zakresie, że zmiana ta nie powoduje utraty ważności albo mocy obowiązującej aktu planowania przestrzennego obejmującego obszar, którego dotyczy zmiana granic. Zmiana tego aktu następuje – w zakresie zmienionej właściwości miejscowej - przez organ, który stał się właściwy wskutek dokonanej zmiany.

## 4.6. Lokalne planowanie przestrzenne

### 4.6.1. Program rozwoju przestrzennego gminy a studium rozwoju.

Studium stanowiące podstawę prowadzenia polityki przestrzennej na poziomie gminy, nie pełni w chwili obecnej swojej statutowej funkcji. Zgodnie z intencją autorów upzp studium miało być sporządzane w sposób racjonalny, w oparciu o uwarunkowania endo- i egzogeniczne, ale przede wszystkim mając na uwadze potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Równocześnie miało stanowić jej oś rozwoju przestrzennego, wskazując kierunki rozwoju m.in. zabudowy, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony dóbr cennych. Aktem wykonawczym do studium jest plan miejscowy, który zgodnie z upzp musi być nim zgodny. Jednakże z uwagi na złożony i czasochłonny proces ich sporządzania i uchwalania, politykę przestrzenną gminy realizują się w oparciu o decyzję WZ, których treść nie musi być zgodna z zapisami studium, co wprost przekłada się na problemy występujące w polskiej przestrzeni (zostały one opisane w rozdziale 2).

Wobec wskazanych dysfunkcji, w Kodeksie podjęto decyzję o konieczności zmiany podejścia do programowania rozwoju gminy, w tym również przestrzennego. Podstawą wyznaczenia osi wzrostu w postaci studium rozwoju będzie program rozwoju przestrzennego gminy (dalej: program rozwoju”), stanowiący (o ile gmina posiada) element strategii jej rozwoju. Program ten ma zawierać diagnozę uwarunkowań rozwoju przestrzennego, przygotowaną w oparciu o systematycznie prowadzony monitoring zagospodarowania przestrzennego (pkt 4.4) oraz prognozę przestrzennych potrzeb rozwojowych gminy (dalej: „prognoza rozwoju”) – sporządzaną w perspektywie nie dłuższej niż 20 lat, zawierającą zapotrzebowanie na nowe tereny rozwojowe, w oparciu o dane demograficzne i gospodarcze oraz niesprzeczną z prognozą na poziomie województwa lub obszaru funkcjonalnego. Obejmuje on informacje odnośnie:

- 1) obszarów zurbanizowanych i ich chłonności, wyznaczonych w oparciu o faktyczny stan zagospodarowania, stanowiący zwarty układ przestrzenny,
- 2) limitu obszarów nowej urbanizacji wynikających z bilansu stanowiącego różnicę prognozy rozwoju oraz chłonności terenów niezabudowanych na obszarach zurbanizowanych, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy na terenach położonych poza obszarami zurbanizowanymi oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych na terenach położonych poza obszarami zurbanizowanymi,
- 3) stopnia aktualności i realizacji aktów lokalnych,
- 4) uwarunkowania polityki finansowej wynikającej z realizacji tych aktów.

Z uwagi na dynamikę zmian przestrzennych, program rozwoju sporządzany będzie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w każdym pierwszym roku kadencji rady gminy, która po zaopiniowaniu przez komisję urbanistyczną oraz zgłoszeniu i rozpatrzeniu uwag przez lokalną społeczność, uchwali go, jednocześnie wyznaczając wykonawcy kierunki działań związanych z jego realizacją. Ponadto zobowiąże wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do cyklicznego (co 6 miesięcy) raportowania o stanie realizacji tych działań.

Wyznaczenie obszarów zurbanizowanych oraz nowej urbanizacji w oparciu w wskazane opracowania, na których będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, umożliwi ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, skutkującego zwiększeniem transportochłonności i kosztów nowej urbanizacji, co w praktyce przełoży się na:

- 1) racjonalne planowanie rozwoju z uwzględnieniem bilansu obszarów urbanizacji, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju poprzez dostosowanie wielkości obszarów urbanizacji do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz możliwości realizacji na ich terenie niezbędnych dróg, infrastruktury technicznej i społecznej,

- 2) realizację inwestycji w oparciu o plany miejscowe, uproszczone plany miejscowe lub w przypadku ich braku – w postępowaniu o wydanie zgody inwestycji,
- 3) znaczące, w stosunku do obecnego, wynikające z „przewymiarowania” terenów pod nową zabudowę, zmniejszenie kosztów budowy dróg, infrastruktury technicznej i społecznej zwiększających wielkość przyszłych zobowiązań finansowych gmin,
- 4) przy założeniu pokrywania planami miejscowymi przede wszystkim obszarów pod nową zabudowę – urealnienie ich zasięgu, również w odniesieniu do planów miejscowych już obowiązujących – poprzez ich uchylenie bez skutków odszkodowawczych.

W celu wzmocnienia rangi studium rozwoju Kodeks przewiduje zwiększenie jego szczegółowości poprzez zawarcie ustaleń i obligatoryjnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, które będą stanowić podstawę przy sporządzaniu planów miejscowych, a część z nich posłuży jako warunki brzegowe w przypadku udzielania zgody inwestycyjnej na obszarach bez planu miejscowego. Studium rozwoju zostało uszczegółowione poprzez wskazanie lub określenie:

- 1) obszarów urbanizacji (obszary zurbanizowane i wyznaczone do urbanizacji – tylko i wyłącznie w przypadku dodatniego bilansu oraz na obszarach posiadających jak najmniejsze ograniczenia środowiskowe, przyrodnicze i gospodarcze, niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nowoprojektowanej tkanki miejskiej);
- 2) stref funkcjonalnych, w tym zasad ich zagospodarowania m.in. usługowej, przemysłowej, mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej;
- 3) obszarów, na których mogą być uchwalane uproszczone plany miejscowe;
- 4) obszarów ochrony środowiska, przyrody itp.;
- 5) obszarów wymagających remediacji;
- 6) standardów urbanistycznych w zakresie m.in. zieleni publicznej, systemu edukacji czy opieki zdrowotnej;
- 7) sposobu zagospodarowania terenów inwestycji:
  - a) wskaźnika powierzchni zabudowy,
  - b) wskaźnika powierzchni obiektów budowlanych,
  - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - d) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) minimalnej i maksymalnej wysokości obiektów budowlanych,
  - f) miejsc postojowych,
  - g) kolorystyki obiektów budowlanych;
- 8) minimalnej powierzchni terenów inwestycji;
- 9) kierunków i obszarów rozwoju lokalnego systemu transportowego, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i usług infrastrukturalnych;
- 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszarów oraz zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 12) mitygacji i adaptacji do zmian klimatu;
- 13) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym parków kulturowych;
- 14) chłonności obszarów urbanizacji.

Wzmocnienie roli studium rozwoju zagwarantuje wzmocnienie ładu przestrzennego oraz wyeliminowanie nieracjonalnego i nieekonomicznego zagospodarowania terenu i substandardowej zabudowy, na terenach o strukturze własności nieodpowiadającej funkcji terenu.



Studium rozwoju dokonywać będzie zasadniczego podziału gminy na strefy funkcjonalne. Najistotniejsze regulacje studium rozwoju stanowiąc będą ustalenie wiążące także na obszarze bez planu miejscowego. Jednocześnie, uwzględniając orzecznictwo Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, wprowadzono mechanizmy uniemożliwiające dokonanie w studium rozwoju tzw. zarezerwowania inwestycyjnego terenów na cele publiczne – są one zawarte w regulacjach dotyczących zgody inwestycyjnej na obszarze bez planu miejscowego.

Dodatkowo oprócz własnych ustaleń, w studium rozwoju będzie istniała konieczność uwzględnienia wiążących ponadlokalnych treści planistycznych zawartych w studium ramowym, planie województwa, krajowym planie rozmieszczenia oraz decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### 4.6.2. Plan miejscowy

W projekcie Kodeksu powtórzono aktualnie obowiązującą zasadę koniczności zapewniania zgodności planu miejscowego z dokumentem planistycznym wyższego rzędu (studium rozwoju), co wprost przyczyni się do poprawy jakości przestrzeni, poprzez konsekwentnie realizowaną przez organy gminy politykę rozwoju. By zapewnić harmonijną i zrównoważoną kreację przestrzeni, zdecydowano się zwiększyć, w stosunku do stanu obecnego, katalog obszarów, na których realizacja inwestycji może nastąpić tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Do wskazanego katalogu należą obszary:

- 1) wymagające dostosowania struktury gruntowej;
- 2) przestrzeni publicznych;
- 3) koncentracji funkcji nierolniczych w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich;
- 4) udokumentowanych złóż strategicznych;
- 5) szczególnego zagrożenia powodzią położone na obszarach urbanizacji;
- 6) wymagające przekształcenia urbanistycznego;
- 7) nowej urbanizacji;
- 8) stref funkcjonalnej letniskowej;
- 9) stref ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 10) Pomników Zagłady wraz ze strefami ochronnymi;
- 11) objęte ochroną krajobrazową w parkach narodowych i rezerwach przyrody;
- 12) inne, wskazane w studium rozwoju ze względu na przewidywane istotne trudności w ich prawidłowym zagospodarowaniu bez planu miejscowego.

Wskazane obszary, ze względu na swoją charakterystykę oraz znaczenie społeczne wymagają podejścia kompleksowego, które pozwoli na zachowanie lub podkreślenie wartości unikatowych, albo stworzenie warunków pozwalających na prawidłowe funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki. Nie tylko ww. obszary, ale również niektóre rodzaje inwestycji, które powodują znaczące ingerencję w strukturę przestrzenną i warunki życiowe mieszkańców, wymagają również kompleksowego, analogicznego podejścia. Dlatego też zdecydowano o obowiązkowym obowiązku sporządzania planów miejscowych dla następujących inwestycji:

- 1) instalacji wytwarzające energię z OZE, inne niż mikroinstalacje i małe instalacje, a w przypadku elektrowni wiatrowych - inne niż mikroinstalacje (w rozumieniu art. 2 pkt 18 i 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. poz. 478 i 2365 oraz z 2016 r. poz. 925; dalej: „ustawa OZE”);
- 2) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) uciążliwych zapachowo, w tym ferm;

- 4) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) innych inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan miejscowy dla wskazanych obszarów i inwestycji będzie musiał zostać sporządzony w sposób pozwalający na kompleksową regulację zagadnień funkcjonalno-przestrzennych oraz będzie obejmować co najmniej obszar, na którym projektowana inwestycja spowoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania. Powyższe zagwarantuje pełną partycypację w procesie jego sporządzania i uchwalania przez osoby, na które faktycznie oddziałuje projektowana inwestycja, co zmniejszy konflikty przestrzenne. Dodatkowo, w stosunku do wskazanych obszarów, zapewni to realną możliwość podjęcia działań ochronnych oraz inwestycyjnych w celu zagwarantowania ich prawidłowego i zgodnego z przeznaczeniem funkcjonowania.

Realizacja spójnej polityki przestrzennej na poziomie gminy została dodatkowo podkreślona w projekcie Kodeksu, poprzez wskazanie treści obligatoryjnych (wymaganych w celu zapewnienia ładu przestrzennego) oraz fakultatywnych (ustalanych przez gminę, w zależności od potrzeb), które powinny zostać zawarte w planach miejscowych (Tabela nr 1). Konsekwencją wprowadzonego podziału będzie ich standaryzacja, co znacznie zwiększy czytelność, jak również umożliwi sprawne prowadzenie Rejestru na terenie całego kraju. Należy jednakże podkreślić, że ustalenia te będą musiały być zgodne z tymi zawartymi w studium rozwoju.

Tabela 1. Ustalenia dla planów miejscowych zawarte w projekcie Kodeksu

Ustalenia dla planów miejscowych	
Obligatoryjne	Fakultatywne
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie terenów;</li> <li>2) zagospodarowanie terenów inwestycji:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wskaźnik powierzchni zabudowy,</li> <li>b) wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych,</li> <li>c) wskaźnik intensywności zabudowy,</li> <li>d) linie zabudowy</li> <li>e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w tym w podziale na jej rodzaje,</li> <li>f) minimalna i maksymalna wysokość obiektów budowlanych,</li> <li>g) miejsca postojowe,</li> <li>h) kolorystyka obiektów budowlanych;</li> <li>i) geometria dachów,</li> <li>j) powierzchnia i szerokości terenu inwestycji,</li> <li>k) na terenach położonych w strefie funkcjonalnej mieszkaniowej wielorodzinnej – procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni urządzonej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;</li> </ol> </li> <li>3) usytuowanie budynków w stosunku do dróg</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zagospodarowanie terenu inwestycji:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszczalna liczba budynków,</li> <li>b) liczba kondygnacji,</li> <li>c) gabaryty obiektów budowlanych;</li> </ol> </li> <li>2) kompozycja przestrzenna nowej zabudowy i harmonizacja planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;</li> <li>3) charakterystyczne cechy elewacji budynków, w tym materiały budowlane dla elewacji i dachów oraz stopień przeszklenia;</li> <li>4) ciągi komunikacyjne piesze i rowerowe oraz powiązania komunikacyjne terenu inwestycji z otoczeniem;</li> <li>5) usytuowanie obiektów budowlanych na terenie inwestycji:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sposób usytuowania budynków w stosunku do granic działek sąsiednich lub innych elementów zagospodarowania,</li> <li>b) sposób usytuowania innych niż budynki obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, granic działek sąsiednich oraz innych elementów</li> </ol> </li> </ol>

<p>i innych terenów publicznie dostępnych;</p> <p>4) w przypadku dostosowania struktury gruntowej – obszar objęty tym dostosowaniem</p> <p>5) dopuszczalność oraz warunki podziału nieruchomości;</p> <p>6) obszar ulepszenia nieruchomości,</p> <p>7) obsługa komunikacyjna terenów inwestycji;</p> <p>8) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>9) ochrona środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu;</p> <p>10) lokalizacja ICP wraz z określenie ograniczeń dla innych terenów, w tym stref bezpieczeństwa;</p> <p>11) obsługa terenów inwestycji przez infrastrukturę techniczną, w tym warunki, ograniczenia i zakazy dotyczące korzystania z indywidualnych źródeł lub odbiorników zastępujących infrastrukturę techniczną;</p> <p>12) obszary wymagających remediacji;</p> <p>13) kształtowanie i zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenie i sytuowanie zieleni;</p> <p>14) zagospodarowanie form ochrony przyrody wyznaczanych przez gminę;</p> <p>15) zagospodarowanie obszarów, terenów i obiektów, o których mowa w art. 64;</p> <p>16) zagospodarowanie innych obszarów podlegających ochronie, w szczególności korytarzy ekologicznych;</p>	<p>zagospodarowania,</p> <p>c) sposób usytuowania elewacji z otworami okiennymi i drzwiami lub bez nich;</p> <p>6) zakaz i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;</p> <p>7) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę.</p>
---	---

Ponadto plany miejscowe będą mogły:

- 1) wskazywać odmiennie przeznaczenie i sposób zagospodarowania przestrzeni położonej pod i nad poziomem gruntu lub na różnych poziomach względem poziomu gruntu;
- 2) przewidywać zakaz realizacji wszystkich albo wybranych rodzajów inwestycji, w tym zakaz budowy;
- 3) przewidywać zasady i warunki realizacji inwestycji w zakresie tymczasowego i sezonowego sposobu zagospodarowania, w tym wobec obiektów budowlanych;
- 4) przewidywać wygaśnięcie wydanych zgód inwestycyjnych niezgodnych z jego ustaleniami.

Pozwoli to na dostosowanie planów miejscowych do obecnie pojawiających się potrzeb, które wymagają od nich większej elastyczności w realizacji inwestycji kształtujących przestrzeń. Tym samym okres ich aktualności znacznie się wydłuży. Powyższe stanowi obecnie jedną z głównych wad procesu gospodarowania przestrzenią, w związku ze stosunkowo długim okresem sporządzania i uchwalania przez organy gminy planów miejscowych, co zniechęca je do podejmowania ww. inicjatywy.

Główną formą realizacji ww. wymagań w zakresie treści planu miejscowego, będzie podział obszaru nim objętego na tzw. tereny inwestycyjne (działkę lub działki gruntu, na których realizowana będzie inwestycja, a także w niektórych przypadkach część działki gruntu), dla których można określić różne sposoby, warunki i wskaźniki zagospodarowania. Każdy wskazany w planie miejscowym teren inwestycyjny (dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej będzie to jedna działka gruntu lub nieruchomości gruntowa) będzie musiał mieć zagwarantowany bezpośredni dostęp do drogi publicznej (przez zjazd). Dodatkowo będzie istniała możliwość późniejszego podziału wyznaczonych terenów inwestycyjnych, o ile będzie to zgodne z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego oraz tylko i wyłącznie na zasadach w nim określonych. Wyjątkiem wobec powyższego będą tereny inwestycyjne wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – w Kodeksie uniemożliwiono ich późniejszy podział.

#### Dostosowanie struktury gruntowej

Struktura gruntowa kraju będąca w głównej mierze pozostałością rolniczej działalności produkcyjnej (długie i wąskie działki), stanowi obecnie jeden z głównych problemów polskiej przestrzeni. Realizacja inwestycji (w szczególności zabudowy mieszkaniowej) na działkach gruntu o wskazanych wymiarach, powoduje znacznie zwiększenie kosztów ich obsługi, poprzez konieczną budowę nowej infrastruktury technicznej, gdyż występująca w pobliżu nie może zostać ponownie wykorzystana, oraz znacząco utrudnia późniejsze funkcjonowanie (np. dojazd służ ratowniczych przez wąskie i często nieutwardzone drogi wewnętrzne). Obowiązujące przepisy dające możliwość scalenia i podziału takich nieruchomości praktycznie nie są stosowane. Spowodowane jest to koniecznością uwzględnienia w toku postępowania interesów wielu podmiotów, co zazwyczaj jest głównym powodem jego niewyszczynania – łatwiej jest bowiem dostosować jedną nieruchomość do projektowanej funkcji w drodze decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej jej podział, niż rozpocząć skomplikowaną i czasochłonną procedurę. Mając powyższe na uwadze, w Kodeksie wskazano obowiązek dostosowania struktury gruntowej terenu objętego planem miejscowym w całości lub w części, w sytuacji gdy:

- 1) istniejąca struktura gruntowa uniemożliwia realizację ustaleń zawartych w planie miejscowym,
- 2) co najmniej 30% obszaru stanowią użytki rolne, a plan miejscowy przeznaczają je pod zabudowę inną niż siedliskową.

Dostosowanie struktury gruntowej, polegające na scaleniu i podziale lub podziale działek gruntu, zapewni wyznaczenie terenów inwestycji o parametrach umożliwiających zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem i wskaźnikami zagospodarowania obszaru oraz umożliwi realizację dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Instytucja dostosowania struktury gruntowej co do zasady opiera się o obowiązujące regulacje dotyczące scalenia i podziału, także w zakresie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy.

#### Plan miejscowy ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko

Projektodawcy proponują instytucję dotychczas nieobecną w polskim systemie prawnym, pozwalającą na zintegrowanie dwóch procedur: strategicznej oceny oraz oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stopień szczegółowości planu miejscowego wydaje się uzasadniać próbę przeprowadzenia w ramach procedury jego uchwalania obu ocen w sposób zintegrowany. Nie wydają się również stać temu na przeszkodzie przepisy dyrektyw nakładających w tym zakresie obowiązki na państwa członkowskie. Pośrednio na dopuszczalność takiego rozwiązania wydaje się również wskazywać Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który w wyroku z dnia 22 września 2011 r. w sprawie C-295/10 stwierdził: „Artykuł 11 ust. 1 i 2 dyrektywy 2001/42 należy interpretować

w ten sposób, że ocena wpływu na środowisko zrealizowana zgodnie z dyrektywą 85/337/EWG z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko zmienioną dyrektywą Rady 97/11/WE z dnia 3 marca 1997 r., nie zwalnia z wymogu przeprowadzenia takiej oceny na podstawie dyrektywy 2001/42. Jednakże do sądu odsyłającego należy zbadanie, czy ocena, która została przeprowadzona na podstawie zmienionej dyrektywy 85/337, może być uznana za wyraz skoordynowanej lub wspólnej procedury i czy obejmuje ona już wszystkie wymogi dyrektywy 2001/42. Jeżeli okazałoby się, że taka sytuacja ma miejsce, to nie byłoby już wymagane przeprowadzenie nowej oceny zgodnie z tą ostatnią dyrektywą. Ponadto art. 11 ust. 2 dyrektywy 2001/42 nie zobowiązuje państw członkowskich do ustanowienia w ich systemie prawnym skoordynowanych lub wspólnych procedur, które spełniają wymogi dyrektywy 2001/42 i zmienionej dyrektywy 85/337.”.

#### Plan miejscowy na wniosek inwestora (umowa urbanistyczna)

Kodeks wprowadza mechanizm umożliwiający podmiotowi (inwestorowi) uprawnionemu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, lub który uzyskał zgodę właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego w przedmiotowej sprawie, wyrażoną w formie aktu notarialnego, skierowanie wniosku do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zawarcie umowy urbanistycznej, na mocy której zobowiąże się, w momencie uchwalenia planu miejscowego umożliwiającego realizację zamierzonej przez niego inwestycji, do finansowania lub realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji powiązanych (budowy lub przebudowy: systemu transportowego, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej, budynków lub lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkaniowego zasobu gminy). Umowa urbanistyczna zawarta w formie aktu notarialnego będzie zawierać szczegółowe informacje odnośnie współpracy na linii inwestor-gmina. Ponadto zostanie zaopiniowana przez komisję urbanistyczną oraz lokalną społeczność, mającą możliwość zgłaszania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej. Aby konsultacje te były realne, proponuje się, aby do wystąpienia była dołączana wizualizacja inwestycji, sporządzona w formie umożliwiającej publiczną prezentację. Plan będzie uchwalany w zwykłej procedurze uchwalania planu miejscowego.

Dodatkowo w celu zobowiązania inwestora do realizacji inwestycji powiązanych, by było to realnie i efektywnie egzekwowane, proponuje się wprowadzenie warunku, aby przystąpienie do użytkowania obiektów budowlanych realizowanych w ramach inwestycji wskazanej w wystąpieniu następowało wyłącznie po zrealizowaniu i nieodpłatnym przekazaniu ich gminie lub zrealizowaniu w pełni ustalonej partycypacji w kosztach. Należy wskazać, że obecnie obowiązujące przepisy, choć przewidują możliwość uchwalania planów miejscowych na wniosek zainteresowanych podmiotów, nie obligują one gminy do podjęcia jakiegokolwiek aktywności planistycznej, nie obligują też do rozpatrzenia takiego wniosku, jak również nie regulują ani nie zabezpieczają roli wnioskodawcy w procesie uchwalania aktów planistyczny.

#### Uproszczony plan miejscowy

W celu ułatwienia realizacji inwestycji na terenach zurbanizowanych o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, niewymagającej realizacji w zakresie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej (np. tzw. plomby w zabudowie) w Kodeksie zaproponowano możliwość uchwalenia uproszczonego planu miejscowego, który zawierać ma ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zagospodarowania terenów inwestycji oraz usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, oraz fakultatywnie – pozostałych ustaleń wymienionych w Tabeli nr 1. Jednakże pomimo położenia działki gruntu, na której projektowana będzie inwestycja, na ww. obszarze uproszczony plan miejscowy nie będzie mógł zostać sporządzony, gdy:

- 1) występują formy ochrony przyrody lub zabytków;
- 2) występuje potrzeba zawarcia w planie ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu,
- 3) realizacja inwestycji wymaga uchwalenia planu miejscowego;
- 4) nie można zapewnić każdemu terenowi inwestycji bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 5) uchwalenie i realizacja tego planu zagraża osiągnięciu albo utrzymaniu ładu przestrzennego.

Obszary, na których może być uchwalony uproszczony plan miejscowy wskaże komisja urbanistyczna i wyznaczy je w studium rozwoju.

#### Uchylenie planu miejscowego

Kodeks wprowadza możliwość uchylenia przez organy gminy uchwalonych planów miejscowych (zwykłych i uproszczonych) wyłącznie w przypadku gdy:

- 1) mimo upływu 5 lat od dnia wejścia w życie nie wszczęto postępowania w przedmiocie zgody inwestycyjnej dla inwestycji przewidzianych w tym planie;
- 2) plan miejscowy uchwalony został dla obszaru nowej urbanizacji, którego wyznaczenie zostało następnie uchylone w studium rozwoju wskutek zmian w programie rozwoju przestrzennego gminy albo rozmieszczenia ICP.

Uchwała uchylająca plan miejscowy będzie musiała zawierać uzasadnienie oraz skutki finansowe.

#### 4.6.3. Miejscowe przepisy urbanistyczne

W wyniku wzmocnienia w Kodeksie studium rozwoju oraz planów miejscowych poprzez zwiększenie ich zakresu oraz poziomu szczegółowości, przepisy w zakresie ochrony krajobrazu wprowadzone do prawodawstwa krajowego na mocy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) zostały zredukowane o treści przeniesione do ww. dokumentów. W konsekwencji miejscowe przepisy urbanistyczne (dalej: „MPU”) zawierają ustalenia w zakresie: tablic oraz urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury i ogrodzeń. Przepisy dotyczące zakresu stosowania, szczegółowych ustaleń oraz zasad dostosowania pozostały bez zmian w stosunku do oryginału.

#### 4.6.4. Postępowanie w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego

Potrzeba zapewnienia maksymalnej (kompleksowej) ochrony środowiska przyrodniczego i antropogenicznego oraz dóbr cennych przesądziła o wprowadzeniu w projekcie Kodeksu obowiązku przeprowadzania strategicznej oceny, o której mowa w dziale IV ustawy 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 2016 r. poz. 353, z późn. zm.; dalej: „ustawa ooś”)<sup>12</sup> do projektu aktu lokalnego innego niż MPU. Wyjątkiem wobec powyższego będzie sytuacja niewielkiej jego modyfikacji spełniającej łącznie następujące warunki:

- 1) przyjmowanego dla obszaru mniejszego niż 0,5 hektara;
- 2) nie przewidującego lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dotyczącego w całości obszaru zurbanizowanego.

#### Postępowanie zwyczajne

Wszczęcie procedury sporządzania i uchwalania aktu lokalnego nastąpi w drodze uchwały rady gminy, podejmowanej na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta albo z urzędu. Uchwała będzie zawierała mapę wskazującą granice obszaru nim objętego, opis celu, zakresu merytorycznego

---

<sup>12</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 831, 961 i 1250.

i planowanych ustaleń aktu oraz w przypadku planu miejscowego wstępną ocenę skutków regulacji, informację o zgodności z ustaleniami i planem wykonania studium rozwoju. W okresie 2 lat od dnia podjęcia ww. uchwały (może on zostać przedłużony jednokrotnie o kolejne 2 lata), w celu zapewnienia możliwości późniejszej sprawnej jego realizacji przez organy gminy, na obszarze nim objętym nie będzie udzielana zgoda inwestycyjna dla inwestycji kategorii 3-6 (punkt 4.2) a gmina uzyska prawo pierwokupu znajdujących się tam nieruchomości (chyba, że rada gminy w uchwale postanowi inaczej).

Procedura sporządzania i uchwalania planu miejscowego w sposób znaczący będzie bazowała na aktualnie obowiązujących przepisach regulujących tą materię, jednakże w Kodeksie dokonano wzmocnienia partycypacji społecznej oraz roli komisji urbanistycznej, zapewniając im "większe prawa głosu". Ponadto lokalne akty wymagać będą uzgodnienia i uzyskania opinii od różnego rodzaju organów i instytucji państwowych, których udział wprost będzie gwarancją zapewnienia spójności planowania przestrzennego na wszystkich szczeblach i umożliwi jego późniejszą realizację. Należy wskazać, że ww. organy wydadzą opinię i dokonają uzgodnienia na swój koszt, w terminie określonym przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta (nie mniej niż 14 dni, a w przypadku organów opiniujących w ramach oos - nie mniej niż 30 dni). W przypadku nie wydania postanowienia, nastąpi uzgodnienie aktu lokalnego w drodze tzw. milczącej zgody.

Dodatkowa przejrzystość procedury uchwalania aktu lokalnego zostanie zagwarantowana poprzez obligatoryjne wyłączenie z niej radnego, który jest m.in. właścicielem nieruchomości "objętej" ustaleniami tego aktu lub jest nim jego małżonek, krewny i osoba spowinowacana. Jeżeli ilość radnych wyłączonych z procedury skutecznie uniemożliwi przyjęcie aktu lokalnego, dokona tego wojewoda w drodze decyzji zastępczej. Niezwłocznie po ogłoszeniu planu miejscowego rada gminy zmieni uchwałę w sprawie budżetu oraz wieloletniej prognozy finansowej, uwzględniając w niej inwestycje stanowiące zadania własne gminy, podlegające obowiązkowi realizacji.

W celu przyspieszenia procedury planistycznej w przypadku, gdy w wyniku analizy zgodności przewidywanych ustaleń planu miejscowego ze studium rozwoju, stwierdzono brak tej zgodności, w Kodeksie dopuszcza się jednoczesne sporządzanie planu miejscowego albo jego zmiany i zmiany studium rozwoju. W takim przypadku:

- 1) projekt planu miejscowego albo jego zmiany może zawierać ustalenia niezgodne ze studium rozwoju;
- 2) projekt planu miejscowego albo jego zmianę sporządza się zgodnie z projektem zmiany studium rozwoju;
- 3) uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium określa zakres merytoryczny i cel planowanych zmian w sposób zapewniający zgodność sporządzanego planu miejscowego albo jego zmiany ze studium rozwoju.

Uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany będzie możliwe najwcześniej po dniu ogłoszenia studium rozwoju.

#### Postępowanie uproszczone

Postępowanie uproszczone będzie można zastosować w następujących przypadkach:

- 1) zmiany lokalnego aktu dokonywanej wyłącznie w celu wprowadzenia zmian wynikających z przepisów prawa albo wiążących organy gminy rozstrzygnięć wydanych na ich podstawie, w tym decyzji dokonującej lokalizacji ICP Klasy I;
- 2) uchwalenia albo zmiany MPU lub uproszczonego planu miejscowego;
- 3) zmiany lokalnego aktu w zakresie wynikającym z programu rozwoju przestrzennego gminy stwierdzającego brak jego aktualności;

- 4) zmiany planu wykonania studium rozwoju;
- 5) wydania lokalnego aktu przez wojewodę.

przy czym nie stosuje się go do zintegrowanej procedury oddziaływania na środowisko oraz do planów miejscowych dokonujących dostosowania struktury gruntowej. W stosunku do postępowania normalnego, zmniejszeniu ulegnie ilość etapów w procedurze ich sporządzania i uchwalania.

#### Odpowiedzialność odszkodowawcza za wejście w życie planu miejscowego

Omówione wcześniej problemy wynikające ze stosowania obowiązujących przepisów w zakresie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za wejście w życie planu miejscowego, jak również tocząca się w tym zakresie dyskusja przedstawicieli doktryny, prezentujących zasadniczo odmienne stanowiska w kwestii zakresu odszkodowań, skłoniły projektodawców do opracowania nowych zasad odpowiedzialności odszkodowawczej.

Przede wszystkim należy podkreślić, że dokonano wyraźnego rozróżnienia dyspozycji planistycznych polegających na przeznaczeniu nieruchomości pod cel publiczny. W takim przypadku, zgodnie z regulacjami zawartymi w księdze III, właściciel nieruchomości uzyskuje możliwość ubiegania się o wykup nieruchomości - nie jest on ograniczony czasowo, w szczególności nie wiąże się z okresem wprowadzenia zamrożenia inwestycyjnego nieruchomości, co wynika z charakteru planu miejscowego jako aktu mającego pokrycie w aktach planowania finansowego.

Takie uregulowanie zagadnienia skutku wejścia w życie planu miejscowego w zakresie ICP konsumuje w sposób pełny dorobek orzeczniczy Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawach przeciwko Polsce (w odniesieniu do bezterminowego zamrożenia nieruchomości w stanie prawnym przed 1994 r. - m. in. sprawy *Skibińscy przeciwko Polsce 52589/99*, *Rosiński przeciwko Polsce 17373/02*, *Buczkiewicz przeciwko Polsce 10446/03*), jak i wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 50/13, dotyczącej utrzymania zamrożeń inwestycyjnych ustanowionych przed rokiem 1994.

W odniesieniu do pozostałych ustaleń planu, innych niż opisane powyżej, a polegających na określeniu zasad zagospodarowania nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż publiczne - uznając, że takie ustalenie stanowi przejaw władztwa planistycznego gminy, realizującej zadanie publiczne w interesie społeczności, zaproponowano odmienne od obowiązujących zasady odszkodowawcze, przewidujące odszkodowanie od gminy przede wszystkim w przypadku określenia w planie miejscowym całkowitego zakazu zabudowy, a ponadto w przypadku wygaszenia uchwał udzielonych zgód inwestycyjnych (taką kompetencję gminy przewiduje Kodeks). Odpowiedzialność odszkodowawcza nie będzie ponoszona za te ustalenia planu, które jedynie odzwierciedlają obiektywnie istniejące okoliczności naturalne, takie jak np. ukształtowanie terenu albo fakt, że teren ma charakter zalewowy. Trudno w tym zakresie wskazać odpowiedzialność gminy za te okoliczności faktyczne.

#### 4.7. Realizacja polityki przestrzennej na poziomie krajowym

Aktualnie zauważalny jest brak efektywnej roli koordynacyjnej państwa w gospodarowaniu przestrzenią. Przyjęta przez Radę Ministrów KPZK posiada niejasno zdefiniowaną rolę w systemie planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy zawarte upzp nie określają relacji KPZK do średniookresowej strategii rozwoju kraju ani oddziaływania KPZK na inne strategie obejmujące dziedziny funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa. Zasadniczo sporządzane są one w oderwaniu od aspektów przestrzennych, stawiając je na miejscu podrzędnym w stosunku do przyjętych kierunków rozwoju. Brak jest również określenia jasnego wpływu KPZK na plany wojewódzkie



i akty lokalne oraz przepisów wskazujących sposób koordynacji ww. dokumentów (ich wzajemnej zależności i konieczności uaktualniania w przypadku dokonania zmian).

Mając powyższe na uwadze, zdecydowano się na zastąpienie KPZK dokumentem pn. Krajowa Strategia Rozwoju Przestrzennego (dalej: "KSRP") określającym cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego kraju oraz obejmujących okres obowiązywania średnio- i długoterminowych strategii rozwoju kraju, co skutkuje koniecznością aktualizacji wszystkim dokumentów w przypadku dokonania zmiany w jednym z nich.

#### Krajowy Program Rozmieszczenia

W gospodarowaniu przestrzenią na obszarze kraju można, w związku ze stosowaniem tzw. specustaw – dedykowanych poszczególnych rodzajom inwestycji liniowych i niektórych punktowych, obserwować brak koordynacji lokalizacji ICP z polityką przestrzenną JST. Obecnie obowiązujące mechanizmy i regulacje prawne stwarzają mało skuteczny tryb określania wstępnego przebiegu ICP o znaczeniu krajowym i sposobu przeniesienia tych postanowień na poziom aktów planowania przestrzennego wszystkich szczebli, co nie skutkuje „zamrożeniem” terenów i występowaniem konfliktów społecznych i przestrzennych. Dlatego też w Kodeksie wprowadzono Krajowy Program Rozmieszczenia (dalej: „KPR”), który stanowi dokument uchwalany przez RM określający wstępny przebieg (również w wielu wariantach) lub wskazujący obszary, na których dopuszczalna jest lokalizacja ponadlokalnych ICP. Przy rozmieszczeniu ICP podstawą będzie kierowanie się ideą zrównoważonego rozwoju i potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego, poprzez m.in. tworzenie tzw. korytarzy inwestycyjnych „wyposażonych” w więcej niż jedną ICP o charakterze liniowym lub punktowym, wskazanie warunków ich przecinania się, a także uwzględniając koszty realizacji i późniejszego funkcjonowania danej inwestycji, w celu wybrania wariantu i technologii opłacalnej pod względem ekonomicznym. Ujęcie w KPR ICP o znaczeniu ponadlokalnym stanowić będzie wiążące ustalenia przy sporządzaniu, zmianie lub uchwalaniu przez organy: województwa - planu województwa i wojewódzkiego planu rozmieszczenia (dalej: „WPR”), związku metropolitalnego – studium ramowego, oraz gminy – studium rozwoju, a w konsekwencji planów miejscowych. Powyższe zapewni koordynację pomiędzy planowaniem ICP na szczeblu ponadlokalnym i dostosowanie lokalnych aktów do ich przebiegu, co faktycznie przełoży się na zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu gospodarowania przestrzenią w Polsce oraz zmniejszy potrzebę uchwalania ustaw specjalnych, które działają de facto poza nim.

#### Komitet Rady Ministrów do Spraw Rozwoju Przestrzennego

Gospodarowanie przestrzenią stanowi proces niezwykle złożony w swojej materii, o charakterze interdyscyplinarnym i angażującym wiele środowisk: społeczeństwo, inwestorów, organy państwowe i jednostki naukowo-badawcze. W związku z dynamiczną zmianą jego części składowych, wymagany jest stworzenie organu sprawującego kontrolę nad zapewnieniem wspólnej wizji jego funkcjonowania. W związku z powyższym oraz faktem, że najważniejsze zmiany w tym obszarze zachodzą na poziomie prawnym, koniecznym wydaje się stworzenie organu pomocniczego RM – Komitetu RM do Spraw Rozwoju Przestrzennego (dalej: „Komitet”). Rola Komitetu będzie tożsama jak w przypadku Komitetu RM do Spraw Europejskich czy Komitetu RM do Spraw Cyfryzacji, czyli opiniowanie wszelkich aktów prawnych oraz dokumentów rządowych wpływających wprost na procesy gospodarowania przestrzenią. Tym samym zapewniona zostanie koordynacja wszelkiego rodzaju polityk i idei, co zapewni spójność systemu i wyeliminuje powstawania wewnętrznych konfliktów (np. sprzeczności przepisów).

#### Krajowa Rada Polityki Przestrzennej

W celu zapewnienia efektywnej pracy Komitetu, konieczne jest powołanie organu jego doradczego – Krajowej Rady Polityki Przestrzennej (dalej: „Rada”), do obowiązku której należeć będzie w szczególności:

- 1) opiniowanie projektu KSRP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 2) opiniowanie projektów aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju;
- 3) opiniowanie opracowań i dokumentów Unii Europejskiej, dotyczących spójności przestrzennej;
- 4) wyłanianie Komisji Mediacyjnej oraz nadzorowanie jej pracy;
- 5) formułowanie wniosków i zaleceń w sprawach mających znaczenie dla polityki przestrzennej kraju.

W skład Rady będą wchodzić przedstawiciele korporacji samorządowych, organizacji społecznych i zawodowych, eksperci w zakresie: planowania przestrzennego, prawa administracyjnego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska, polityki miejskiej i inni. Tak szeroki skład zespołu zapewni fachowe i kompleksowe podejście do tematyki planowania przestrzennego, przez co zapewniony i zabezpieczony zostanie interes każdej grupy odpowiedzialnej za jej sprawne funkcjonowanie. Fizycznie, Rada zastąpi aktualnie funkcjonującą Główną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną przy ministrze.

#### 4.8. Realizacja polityki przestrzennej na poziomie ponadlokalnym

##### Województwo

W opinii wielu ekspertów w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego obecnie uchwalone przez sejmiki wojewódzkie plany wojewódzkie nie spełniają żadnej roli kreacyjnej, gdyż stanowią jedynie zbiór treści zawartych w innych dokumentach, uwarunkowaniach i ustaleniach. Są bowiem swoistego rodzaju inwentaryzacją tego co funkcjonuje w polskim prawodawstwie, co powoduje ich marginalne znaczenie. Ze względu na obszar jaki plany wojewódzkie obejmują, powinny stanowić narzędzie koordynacji innych dokumentów planistycznych w płaszczyźnie wertykalnej: kraj – obszary funkcjonalne – gminy, oraz horyzontalnej: na poziomie poszczególnych jednostek administracyjnego podziału kraju i wyznaczonych obszarów funkcjonalnych.

W związku z ww. potrzebą, w projekcie Kodeksu zwiększono rolę koordynacyjną planowania przestrzennego na poziomie województwa poprzez wprowadzenie:

- 1) wymogu koordynacji planu województwa z innymi dokumentami strategicznymi, w tym ze strategią rozwoju województwa, KPR oraz raportem krajobrazowym, co zapewni realizację spójnej wizji rozwoju kraju;
- 2) ustaleń kierunkowych rozwoju województwa, przy uwzględnieniu potencjału endo- i egzogenicznego, uwarunkowań prawnych w zakresie ochrony obszarów cennych;
- 3) wiążących gminy treści ustaleń planu województwa.

Dotychczas plan województwa nie posiadał żadnych wiążących organy gminy ustaleń przy sporządzaniu lokalnych aktów, przez co pełnił w głównej mierze rolę inwentaryzacyjno-informacyjną. By uspołnić działania planistyczne prowadzone przez samorządy województw sąsiadujących oraz gmin wchodzących w ich skład, jak również gmin tworzących obszary funkcjonalne, zdecydowano się na wskazanie w planie województwa treści z zakresu kreacji przestrzeni, które samorządy gminne lub metropolitalne implementują obligatoryjnie do własnych dokumentów planistycznych. Należą do nich:

- 1) obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji OZE większych niż mała instalacja;
- 2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 5 000 m<sup>2</sup>;
- 3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze;

- 4) lokalizacja krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy;
- 5) limity obszarów rewitalizacji dla gmin o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk przestrzennych, wyższe niż określone w uor;
- 6) kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie terenu za obszar o skupionej zabudowie;
- 7) rozmieszczenie ICP o znaczeniu wojewódzkim oraz krajowym w wojewódzkim planie rozmieszczenia (dalej: WPR).

WPR stanowi wyodrębnioną część planu województwa i wiążącą również gminy oraz organy związku metropolitalnego, w zakresie inwestycji: krajowych (zgodnie z KPR), wojewódzkich, odnoszących się do obszaru funkcjonalnego (powiatowe i gminne o znaczeniu dla tego obszaru) oraz innych, wprowadzonych w wyniku uzgodnienia jednostek zainteresowanych.

Ponadto zagwarantowano możliwość określenia innych wiążących elementów o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności zasady lokalizacji usług infrastrukturalnych i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile zostaną one uzgodnione pomiędzy gminami i powiatami, których one dotyczą.

Sprawna koordynacji procesu uzgadniania pomiędzy gminami i związkami metropolitalnymi oraz sporządzania planu województwa (w tym WPR) zostanie zapewniona poprzez możliwość powołania Komisji Planu, składającej się z przedstawicieli marszałka województwa, organów wykonawczych gmin, powiatów oraz związku metropolitalnego, położonych na terenie województwa. W przypadku sporządzania WPR Komisja Planu zostanie rozszerzona o przedstawicieli inwestorów ICP o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

#### Obszary funkcjonalne

W Kodeksie została powielona obecnie funkcjonująca idea tworzenia obszarów funkcjonalnych, w momencie, gdy jest to niezbędne do prowadzenia polityki przestrzennej wobec obszaru szczególnego zjawiska lub przestrzennego, stanowiącego zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami, jednorodnością układu osadniczego i przestrzennego uwzględniającego więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju, a obszar ten nie pokrywa się z podziałem administracyjnym państwa. Obszary te RM wyznaczy obligatoryjnie dla ośrodków wojewódzkich (po uprzednim uzyskaniu opinii marszałków właściwych województw) i związków metropolitalnych, afakultatywnie w planie województwa - samorząd województwa dla innych obszarów.

#### Obszar funkcjonalny związku metropolitalnego

Utworzenie przez RM obszaru funkcjonalnego związku metropolitalnego powoduje automatycznie wygaszenie obszaru funkcjonalnego danego ośrodka wojewódzkiego. Politykę przestrzenną dla tego obszaru wykonują organy związku metropolitalnego, w zakresie niezastrzeżonym dla gmin, poprzez uchwalenie studium ramowego (wiążącego przy sporządzaniu i uchwalaniu studium rozwoju gmin tworzących ten związek) albo studium rozwoju przestrzennego związku metropolitalnego (zastępującego studia rozwoju gmin tworzących ten związek), przy jednoczesnym uwzględnieniu ponadlokalnych uwarunkowań rozwoju zawartych w aktach planistycznych wyższego rzędu. Ponadto, studium ramowe będzie mogło zawierać ustalenia w zakresie

- 1) rozmieszczenia ICP o znaczeniu dla związku metropolitalnego;
- 2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) wyznaczania w studium stref funkcjonalnych.

#### Współpraca samorządowa w planowaniu przestrzennym

Samorzady gminne znajdujące się poza granicami związku metropolitalnego będą mogły powołać związek międzygminny, któremu zostaną przekazane zadanie w zakresie programowania i kształtowanie polityki przestrzennej na ich obszarze. W tej sytuacji, analogicznie jak w przypadku obszaru metropolitalnego, związek międzygminny będzie mógł uchwalić ramowe studium rozwoju przestrzennego obszaru związku międzygminnego albo studium rozwoju – zastępujące studia gminne.

#### 4.9. Mediacja planistyczna

Mediacja planistyczna została wprowadzona do Kodeksu w celu stworzenia sposobności do rozstrzygnięcia sporów pomiędzy JST, organami administracji rządowej oraz inwestorami ICP w zakresie treści aktów planowania przestrzennego, w tym głównie lokalizacji infrastruktury technicznej i obiektów uciążliwych dla otoczenia np. składowiska czy spalarni śmieci. Należy nadmienić, że będzie to metoda jawna i pozasądowa, prowadzona przez okres 6 miesięcy przez Komisję Mediacji składającą się od 3 do 5 członków powoływanych przez Radę na wniosek ww. podmiotów, z możliwością przedłużenia za zgodą stron. Wniesienie wniosku przez podmiot zainteresowany z prośbą o mediację w zakresie projektu aktu planowania przestrzennego spowoduje zawieszenie procedury jego sporządzania. Mediacja skończy się sporządzeniem protokołu, zawierającego opis przebiegu postępowania i ustalenie między uczestnikami rozstrzygnięcia.

#### 4.10. Nadzór nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego

Z uwagi na obecnie obowiązujący dość krótki termin oceny zgodności z prawem uchwały: w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia aktu planowania przestrzennego oraz w przedmiocie aktu planowania przestrzennego wraz z załącznikami, wynoszącym 30 dni, który w opinii wojewodów jest zdecydowanie zbyt krótki, w Kodeksie zdecydowano o jego wydłużeniu do 60 dni.

Dodatkowo enumeratywnie wymieniono instytucje oraz osoby, które mogą wnieść skargi do sądu administracyjnego wobec aktu planowania przestrzennego. Są nimi: prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, wojewoda, gmina przez którą był on opiniowany oraz osoba, która w dniu jego uchwalenia była właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej tym aktem albo nieruchomości położonej poza tym obszarem, na którą ustalenia tego aktu oddziałują.

Postanowiono również, że w po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie aktu planowania przestrzennego sąd nie stwierdzi jego nieważności, w to miejsce stwierdzając jedynie wydanie aktu z naruszeniem prawa. Ponadto, jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody albo regionalnej izby obrachunkowej, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie aktu planowania przestrzennego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez JST, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga ta zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, albo jeżeli orzeczenie sądu administracyjnego o stwierdzeniu nieważności aktu planowania przestrzennego stanie się prawomocne, organy gminy mają obowiązek ponowienia czynności dotyczących tego aktu planowania przestrzennego w zakresie niezbędnym do doprowadzenia jego zgodności z prawem.

#### 4.11. Komisje urbanistyczne

Organy samorządu terytorialnego z uwagi na złożoność procesu gospodarowania przestrzenią zostały w Kodeksie wzmocnione organem doradczym w postaci komisji urbanistycznej, której głównym zadaniem jest opiniowanie aktów planowania przestrzennego. Zakres czynności komisji, w stosunku do obecnie posiadanych, został znacznie powiększony m.in. o możliwość wskazania obszarów, dla których może zostać uchwalony uproszczony plan miejscowy. Członkami tej komisji mogą być osoby posiadające specjalistyczną wiedzę i doświadczenie w zakresie planowania

przestrzennego, jednocześnie niebędące z organem powołującym w stosunku budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności (np. być zatrudnione, spokrewnione lub spowinowaczone). Podobnie jak to mam miejsce obecnie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może zlecić wykonywanie ww. zadań komisji urbanistycznej innej gminy albo związku metropolitalnego.

#### 4.12. OBSZARY SZCZEGÓLNE

##### Obszary rewitalizacji

W odniesieniu do obszarów rewitalizacji, które wyznaczane są na podstawie uor, Kodeks co do zasady przenosi obowiązujące rozwiązania normatywne. Przede wszystkim dla takich obszarów możliwe jest zawarcie zmodyfikowanej postaci umowy urbanistycznej - na podstawie obowiązku w tym zakresie wskazanego w planie miejscowym w odniesieniu do konkretnego terenu inwestycji. Utrzymano również katalog dodatkowych ustaleń dla planu miejscowego uchwalanego dla obszaru rewitalizacji, wynikających ze specyfiki działań rewitalizacyjnych - rezygnując jednocześnie z nazwy „miejscowy plan rewitalizacji”, sugerującej zasadniczą odmienność tego instrumentu od typowego planu, co wprowadzało niepewność adresatów norm.

##### Obszary zastrzeżone

Projektodawcy zdecydowali się na podjęcie działań związanych z istnieniem luki prawnej, niepozwalającej na skuteczne zabezpieczenie interesów obronności i bezpieczeństwa państwa w wymiarze przestrzennym. Roli tej nie spełniają w szczególności regulacje dotyczące terenów zamkniętych. W związku z tym wprowadzono nową szczególną kategorię obszarów - obszary zastrzeżone, których wyznaczenie wiąże się z dwoma zasadniczymi skutkami normatywnymi. Po pierwsze, następuje na tych obszarach wyłączenie (co do zasady) władztwa planistycznego gminy. Po drugie, istnieje możliwość wskazania dla tych obszarów strefy ochronnej wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie.

Obszary zastrzeżone, z racji na swoją charakterystykę, wyznaczane będą na gruntach Skarbu Państwa (dalej: „SP”) w drodze rozporządzenia Prezesa RM, Ministra Obrony Narodowej albo ministra właściwego do spraw wewnętrznych, biorąc pod uwagę wymogi obronności i zagospodarowania państwa. Gmina wobec przedmiotowych terenów nie będzie mogła wykonywać zadań w zakresie gospodarowania przestrzenią, chyba że zostanie zawarte porozumienie z właściwym organem. W aktach lokalnych wyznaczone zostaną jedynie granicę tych terenów wraz ze strefą ochronną, na terenie której będzie można ustalić ograniczenia:

- 1) w sposobie zagospodarowania terenu, w tym lokalizowaniu i dopuszczalnych parametrach obiektów budowlanych;
- 2) w faktycznym użytkowaniu terenu i gruntu w zakresie przebywania osób lub swobody poruszania się, używania rzeczy i wykonywania czynności.

W Kodeksie uregulowano ponadto odpowiedzialność odszkodowawczą organu ustanawiającego obszar zastrzeżony - za wprowadzone ograniczenia, a także procedurę uchwalania rozporządzenia w tej sprawie, uwzględniającą jego szczególny charakter dla społeczności lokalnej.

#### 4.13. Finansowanie urbanizacji. Wykonanie planu miejscowego przez gminę

Kodeks w zakresie finansowania procesów urbanizacji dokonuje zasadniczej zmiany systemowej. Przede wszystkim likwidacji ulegają obecne opłaty: planistyczna (zw. z wejściem w życie planu miejscowego) oraz adiacencka z tytułu przekształceń nieruchomości oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Wymienione opłaty są przedmiotem krytyki wynikającej z praktycznych doświadczeń w ich ustalaniu i pobieraniu. Pobór opłaty planistycznej wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości

uniemożliwia ocenę skutków finansowych planu, zaś sama instytucja zbycia jest nadużywana w celu ominięcia przepisów. Oparcie wszystkich ww. opłat o kryterium wzrostu wartości nieruchomości nie pozwala na ich spójne określanie, pozostawia również gminę w sytuacji braku jakichkolwiek danych odnośnie kosztów urbanizacji po jej stronie.

Z tych powodów ww. opłaty zostaną one zastąpione jedną opłatą, ustalaną w planie miejscowym, której wysokość oparta będzie o faktyczne koszty realizacji infrastruktury pozwalającej na zagospodarowanie terenów inwestycji. Pozwoli to na wprowadzenie transparentności i pewności w procesie finansowania urbanizacji - zarówno dla gmin jak i inwestorów oraz właścicieli nieruchomości.

Gmina dla zawartych w planie miejscowym inwestycji stanowiących jej zadanie własne, będzie zobowiązana w przeciągu 3 lat od dnia jego wejścia w życie planu uzyskać zgodę inwestycyjną pozwalającą na ich realizację, zaś w terminie 6 lat od tego dnia oddać je do użytkowania. W przypadku niewywiązania się gminy z powyższych obowiązków, w Kodeksie wprowadzono przepis prawny zabraniający uchwalania bądź zmiany planów miejscowych, z wyłączeniem tych, które nie nakładają na nią żadnych obowiązków inwestycyjnych.

Plan miejscowy przewidujący realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, będzie mógł zawierać ustalenia odnośnie: obszaru ulepszenia nieruchomości (w przypadku drogi publicznej są to nieruchomości mające dostęp do tej drogi, w przypadku pozostałych inwestycji – nieruchomości, do których możliwe jest ich przyłączenie, natomiast w przypadku dostosowania struktury gruntowej – nieruchomości utworzone w toku tego procesu), szacowanych kosztów realizacji tych inwestycji oraz stawki opłaty infrastrukturalnej dla ww. obszaru, stanowiącej wyraz partycypacji finansowej w kosztach realizacji planu miejscowego. Powyższe będzie mogło stanowić podstawę ustalenia i pobrania przez gminę od ww. właścicieli opłaty infrastrukturalnej.

Wysokość opłaty infrastrukturalnej będzie zróżnicowana dla obszarów nowej urbanizacji, w wyniku konieczności budowy infrastruktury praktycznie „od podstaw”, oraz obszarów pozostałych. Opłata rozdzielona zostanie pomiędzy właścicieli lub użytkowników wieczystych przedmiotowych nieruchomości, w oparciu o kryteria wskazane w przepisie.

Obowiązek uiszczenia przedmiotowej opłaty powstanie po upływie roku od dnia, w którym możliwe stało się przyłączenie do inwestycji nią objętych i realizowany jest w postaci od 5 do 10 rat rocznych niepodlegających waloryzacji.

#### 4.14. Inwestowanie na terenach nieobjętych planem miejscowym

Przepisy Kodeksu, pomimo zagwarantowania organom gminy szeregu narzędzi umożliwiających sprawne sporządzanie i uchwalanie planów miejscowych, dopuszczają możliwość lokalizacji inwestycji na obszarach nimi nieobjętych. Inwestowanie to będzie miało jednak charakter wyjątkowy i następować będzie zgodnie z zasadniczymi rozstrzygnięciami przestrzennymi gminy.

Dlatego też, co wskazano w punkcie 4.6.1, zwiększono szczegółowość studium rozwoju, gdyż realizacja inwestycji na ww. obszarach możliwa będzie wyłącznie zgodnie z określoną w nim strefą funkcjonalną i wskaźnikami oraz z MPU. Obszar analizowany, potrzebny do harmonijnego wkomponowania inwestycji w otoczenie wyznaczony zostanie w granicy 200 metrów od granicy terenu inwestycji, a w przypadku zabudowy pierzejowej będzie nim kwartał zabudowy, w którym znajduje się teren inwestycji, lub naprzeciwległa pierzeja. Należy jednak podkreślić, że inwestycja, w momencie braku planu miejscowego, nie będzie mogła zostać zrealizowana na obszarach, dla

których ustawowo istnieje obowiązek ich uchwalenia. Dodatkowo, teren inwestycyjny, na którym zrealizowana ma być inwestycja, musi spełnić następujące warunki:

- 1) jego powierzchnia odpowiada wskaźnikowi określonymu w studium rozwoju;
- 2) bezpośrednio graniczy z co najmniej jedną zabudowaną budynkiem służącym zasadniczej funkcji terenu działką gruntu, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej - bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;
- 3) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji;
- 5) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych i gruntów leśnych, odpowiednio na cele nierolnicze i nieleśne;
- 6) nie została w stosunku do niego wydana decyzja dokonująca lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 7) nie została w stosunku do niego wydana uchwała o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego w okresie 2 lat od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do uchwalenia albo jego zmiany.

W stosunku do nieruchomości już zagospodarowanych i zlokalizowanych na obszarze nieobjętym planem miejscowym, Kodeks dopuszcza następujące możliwości:

- 1) budowę budynku uzupełniającego, np. wiaty, garażu czy budynku gospodarczego, o powierzchni nie większej niż 35 m<sup>2</sup>, przy jednoczesnym spełnieniu warunków z pkt 4-7 akapitu znajdującego się powyżej;
- 2) zmianę sposobu użytkowania budynków, przy spełnieniu warunków z pkt 2-7 akapitu znajdującego się powyżej;
- 3) remontu i przebudowy istniejących budynków;
- 4) robót budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
  - a. przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b. poprawy bezpieczeństwa pożarowego;
  - c. poprawy warunków sanitarnych;
  - d. zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,
  - e. zamiany źródła energii na OZE lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,– nie prowadzących do zwiększenia oddziaływania obiektu na tereny sąsiednie, funkcji lub kolorystyki zewnętrznej.

Zwiększenie wymagań jakie musi spełniać projektowana inwestycja na terenach inwestycyjnych nieobjętych obowiązującymi planami miejscowym, ma na celu przeciwdziałanie obecnie występującym dysfunkcjom przestrzennym, powstałym w oparciu o realizację na podstawie decyzji WZ, która jak już wielokrotnie wskazano, nie musi być zgodna ze studium oraz spełniać warunków wynikających z tzw. dobrego sąsiedztwa.

#### 4.15. Wymagania podstawowe obiektów budowlanych oraz warunki techniczne obiektów budowlanych (procedura odstępstw)

Kodeks zawiera wymagania podstawowe stawiane obiektom budowlanym, ich projektowaniu, budowie i użytkowaniu, nieodbiegające zasadniczo od wymagań z art. 5 Pb. Z kolei szczegółowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, podobnie jak pod rządami Pb, zostaną ustalone przez właściwych ministrów w drodze rozporządzeń.

Na podkreślenie zasługuje, iż projektowany akt prawny wprowadza mechanizm, zgodnie z którym podmiot odpowiedzialny za przygotowanie projektu aktu prawnego ustalającego wymagane warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać określone rodzaje obiektów budowlanych (np.

minister), na etapie jego projektowania rozważać będzie, czy i w jakim trybie możliwe będzie zastosowanie innych rozwiązań technicznych, zapewniających równoważny stopień bezpieczeństwa i użyteczności. W zależności od „ciężaru gatunkowego” danej regulacji, projektodawca będzie mógł przewidzieć stosowanie rozwiązań zamiennych:

- 1) bez prewencyjnej kontroli podmiotów zewnętrznych (odpowiedzialność za adekwatność rozwiązania zamiennego spoczywać będzie wyłącznie na głównym projektancie)
- 2) po wcześniejszym uzyskaniu ekspertyzy odpowiedniego rzeczoznawcy,
- 3) po wcześniejszym uzyskaniu zgody organu administracji publicznej.

Możliwym jest także, że projektodawca w ogóle wykluczy możliwość stosowania rozwiązań zamiennych w przypadku najbardziej istotnych rozwiązań technicznych z punktu widzenia bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, ochrony zdrowia i życia użytkowników lub innych wartości o szczególnym znaczeniu. Podkreślenia wymaga, że w jednym akcie prawnym (np. rozporządzeniu) mogą być zawarte wszystkie ww. rodzaje przepisów technicznych.

W celu ochrony interesów nabywców nieruchomości, zwłaszcza lokali mieszkalnych, wprowadza się obowiązek, aby w projekcie budowlanym została zamieszczona informacja o zastosowanych rozwiązaniach zamiennych, co może być istotne dla osób, które stają się właścicielami budynku lub jego części, a nie były inwestorem oraz nie uczestniczyły w procesie inwestycyjnym i w podejmowaniu decyzji o odstępstwach od warunków technicznych określonych w przepisach.

Celem projektowanych regulacji w zakresie warunków technicznych jest przede wszystkim stworzenie dogodnych warunków prawnych do stosowania technologii innowacyjnych w budownictwie oraz dostosowania budynków do indywidualnych potrzeb użytkowników. W związku z faktem, że nie każde rozwiązanie zamienne będzie wymagało ekspertyzy lub udziału ministra, przyczyni się to do usprawnienia i uproszczenia procesu inwestycyjnego oraz zmniejszenia zaangażowania administracji publicznej.

#### 4.16. Zasady sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych

Kodeks przewiduje wprowadzenie jednolitego sposobu określania (w Kodeksie oraz przepisach odrębnych) zasad sytuowania obiektów budowlanych oraz ustanawiania wokół nich stref bezpieczeństwa (np. dla dróg publicznych, terenów kolejowych, gazociągów itp.), w których występować będą ograniczenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych. Dodatkowo wprowadzony zostanie jednolity i efektywny sposób dopuszczania wyjątków od tych przepisów. Należy podkreślić, że choć Kodeks określa podstawowe zasady sytuowania obiektów, nie czyni tego jednak w sposób bezwzględny. Dopuszcza bowiem odmienne określenie zasad sytuowania obiektów budowlanych w planie miejscowym albo w szczególnie uzasadnionych przypadkach w zgodzie inwestycyjnej (na obszarze nieobjętym planem).

Projektowane zmiany zwiększą elastyczność przepisów dotyczących usytuowania obiektów budowlanych dopuszczając wyjątki od zasad ogólnych na bardzo wczesnym etapie przygotowywania inwestycji. Ujednoczenie procedur dla wszystkich rodzajów inwestycji przyczyni się do uproszczenia etapu planowania i projektowania inwestycji, umożliwiając przyspieszenie momentu rozpoczęcia ich realizacji.

#### 4.17. Dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Przyłącza i zjazdy

W Kodeksie zaproponowano, aby do każdego terenu inwestycji zapewniony był obowiązkowo dostęp do drogi publicznej. W odniesieniu do budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ma on być realizowany poprzez bezpośredni zjazd lub przez drogę wewnętrzną o odpowiedniej szerokości. Dla



pozostałych inwestycji może być realizowany po spełnieniu odpowiednich wymagań, także poprzez służebność.

Z kolei w zakresie budowy przyłączy i zjazdów w Kodeksie przewidziano jednolitą procedurę uzyskiwania zgody na przyłączenie do infrastruktury technicznej i dróg oraz wprowadzono mechanizmy wymuszające na zarządcach dróg i gestorach sieci aktywne i odpowiedzialne uczestnictwo w procedurze sporządzenia planu miejscowego.

Kodeks wprowadza także jednolitą definicję przyłącza, jako budowli łącząca punkt rozdzielczy zlokalizowany na sieci z instalacją obiektu budowlanego, miejscem odprowadzania wód opadowych lub instalacją odnawialnego źródła energii. Natomiast szczegółowe określenie elementów technicznych składających się na poszczególne rodzaje przyłączy i instalacji obiektu budowlanego nastąpi w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Proponowane zmiany dotyczące zasad przyłączania terenu inwestycji do infrastruktury technicznej i dróg publicznych przyczynią się do przyśpieszenia procesu inwestycyjnego poprzez ujednolicenie obowiązujących procedur.

#### 4.18. Projekt budowlany

W projektowanych przepisach przewiduje się wyraźne rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji publicznej od elementami, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci.

W celu uczynienia bardziej czytelnym zakresu odpowiedzialności projektanta za poprawność projektu budowlanego, przepisy Kodeksu dotyczące uczestników procesu inwestycyjnego przewidują, że przy skomplikowanych inwestycjach konieczny będzie udział głównego projektanta, projektantów (branżowych) oraz projektanta sprawdzającego. Główny projektant będzie ponosił odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami wydanymi w toku procesu inwestycyjnego oraz zasadami wiedzy technicznej w zakresie zagadnień właściwych dla posiadanych przez niego uprawnień budowlanych oraz skoordynowanie techniczne i organizacyjne poszczególnych opracowań wchodzących w skład projektu budowlanego, opracowywanych przez innych projektantów. Natomiast za rozwiązania przyjęte w poszczególnych opracowaniach projektowych odpowiedzialność będą ponosić projektanci, którzy je sporządzili. Projektant sprawdzający natomiast będzie odpowiadał za projekt w zakresie odpowiadającym odpowiedzialności głównego projektanta.

Konsekwencją przyjętych rozwiązań będzie zwiększenie odpowiedzialności projektantów w zakresie zastosowanych rozwiązań technicznych oraz usprawnienie procesu wydawania zgody inwestycyjnej (urzędnicy nie będą oceniać projektu technicznego stanowiącego część projektu budowlanego).

Dla inwestycji zaliczanych do kategorii 2 polegających na budowie budynku lub budowli Kodeks przewiduje obowiązek sporządzenia, zamiast projektu budowlanego planu sytuacyjnego. Dokument ten sporządzany jest już w obecnym stanie prawnym w odniesieniu m.in. do przyłączy, przy czym jego forma nie została precyzyjnie opisana w Pb. Dokument ten będzie sporządzany przez inwestora. Natomiast rodzaj opracowań kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji do sporządzenia planu sytuacyjnego powinien być dostosowany do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych. W związku z tym plan sytuacyjny będzie sporządzany na mapie do celów projektowych albo innej mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy ewidencyjnej. Rodzaje opracowań kartograficznych wymaganych do sporządzenia planu

sytuacyjnego na potrzeby poszczególnych kategorii inwestycji, określone zostaną w rozporządzeniu RM. Regulacja ta spowoduje możliwość sporządzania planów sytuacyjnych dla niektórych rodzajów inwestycji na niepełnej mapie zasadniczej, której pozyskanie z zasoby będzie tańsze. Wylimitowane zostaną zarazem niejednoznaczności dotyczące opracowań geodezyjnych i kartograficznych niezbędnych do wykorzystania na etapie projektowania inwestycji budowlanych.

#### 4.19. Zmiany w zakresie prac geodezyjnych i kartograficznych

Zaproponowane rozwiązania dotyczą obsługi prac polegających na sporządzaniu map do celów projektowych, map z projektem podziału, geodezyjnego tyczenia obiektów w terenie oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

Projektowane przepisy wprowadzają fakultatywność procedury uzgodnień listy materiałów niezbędnych geodecie do wykonania zgłoszonych prac. O potrzebie i celowości uzgodnień decydował będzie wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych, któremu przyznaje się uprawnienie do złożenia w tym zakresie stosownego wniosku. W przypadku braku wniosku geodety o dokonanie uzgodnień organ, który otrzymał zgłoszenie pracy geodezyjnej lub kartograficznej będzie zobowiązany udostępnić geodecie materiały i dane wymienione przez niego w zgłoszeniu – niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych. Powyższe rozwiązanie umożliwi, w ocenie projektodawców skrócenie terminu oczekiwania przez geodetę na materiały i dane niezbędne mu do wykonania pracy geodezyjnej lub kartograficznej związanej z budowlanym procesem inwestycyjnym, jak również wyeliminuje fikcję w zakresie stosowania procedury uzgodnień listy materiałów występującą w przypadkach elektronicznej obsługi zgłoszeń prac.

Projektowana ustawa przewiduje określenie maksymalnego, nieprzekraczalnego terminu weryfikacji przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej zbiorów danych i materiałów będących wynikiem prac geodezyjnych wykonywanych na potrzeby budownictwa. W efekcie doprowadzi to do skrócenia terminu weryfikacji przez właściwe organy wyników prac geodezyjnych i kartograficznych wykonywanych w związku z budowlanym procesem inwestycyjnym.

#### 4.20. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie

W związku z projektowanymi regulacjami Kodeksu i uchynieniem Pb zachodzi potrzeba uchwalenia aktu prawnego, który obejmie swoim zakresem przedmiotowym w sposób całościowy kwestie dotyczące pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, wykonywania zawodów architekta i inżyniera budownictwa oraz funkcjonowania izb samorządów zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa, które dotychczas regulowane były przez kilka aktów prawnych.

Projekt Kodeksu przewiduje powstanie ustawy o zawodach architekta oraz inżyniera budownictwa, mającej na celu:

- 1) usystematyzowanie przepisów dotyczących osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie,
- 2) ujednoczenie niespójnych (zawartych w dwóch odrębnych ustawach) przepisów dotyczących odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinarnej w budownictwie poprzez objęcie wspomnianych dwóch rodzajów odpowiedzialności wspólnym trybem,
- 3) zwiększenie aktywności samorządów zawodowych w egzekwowaniu odpowiedzialności dyscyplinarnej związanej z nienależytym wykonywaniem zawodu,
- 4) zwiększenie aktywności izb architektów i inżynierów w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych swoich członków,

- 5) usunięcie wątpliwości co do konstytucyjności aktualnie obowiązujących przepisów regulujących zakres uprawnień budowlanych z uwagi na zawarcie ich w rozporządzeniu, a nie w akcie prawnym w randze ustawy,
- 6) uporządkowanie przepisów dotyczących specjalności, w jakich udzielane są uprawnienia budowlane.

#### 4.21. Zgoda inwestycyjna

W projektowanej regulacji przewiduje się zastąpienie decyzji o pozwoleniu na budowę nową instytucją prawną zgody inwestycyjnej, która oprócz decyzji zezwalającej na fizyczne rozpoczęcie procesu budowlanego, może zawierać również:

- 1) rozstrzygnięcie o dopuszczalności realizacji inwestycji na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy,
- 2) szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu inwestycji i prowadzenia robót budowlanych,
- 3) określenie czasu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych
- 4) określenie terminów rozbiórki istniejących obiektów budowlanych objętych wnioskiem,
- 5) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie,
- 6) rozstrzygnięcie o podziale nieruchomości.

Należy zauważyć, że zgoda inwestycyjna stanowić będzie rodzaj skonsolidowanego rozstrzygnięcia administracyjnego łączącego w sobie dzisiejszą decyzję o pozwoleniu na budowę, decyzję o warunkach zabudowy, a także decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości.

#### Kategorie inwestycji

Intencją przyświecającą projektodawcom jest jednoznaczne przesądzenie, jakie rodzaje inwestycji wymagają zgody organu administracji publicznej i w jakiej procedurze może być ona udzielona. W tym celu wprowadzony zostanie katalog 6 kategorii inwestycji. Kryteriami podziału determinującymi, w jakiej kategorii znajduje się dany rodzaj inwestycji będą, uwzględniając znaczenie inwestycji dla interesu publicznego: stopień jej skomplikowania technicznego, sposób oddziaływania na otoczenie, a także wysokość i powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego. Podział na kategorie nastąpi w rozporządzeniu RM.

Zakłada się dokonanie podziału kategorie według następującego schematu:

- Kategoria 1 – obejmuje zarówno roboty budowlane dotychczas nieobjęte ani procedurą zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę, jak i niektóre roboty budowlane wymagające aktualnie zgłoszenia albo pozwolenia na budowę. Są to najprostsze prace lub takie, które w powszechnym mniemaniu nie wymagają zgody inwestycyjnej np. remont wewnątrz obiektu budowlanego wymagający na gruncie Pb zgłoszenia.
- Kategoria 2 – co do zasady są to inwestycje wymagające obecnie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, ale także niektóre inwestycje, które wymagają pozwolenia na budowę np. budowa garażu o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>.
- Kategoria 3 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę, charakteryzujące się niewielkim stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią np. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>.
- Kategoria 4 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę, charakteryzujące się średnim stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią np. budowa budynku usługowego o powierzchni zabudowy od 100 do 1 000 m<sup>2</sup>.

- Kategoria 5 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę charakteryzujące się znacznym stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią np. budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego posiadającego od 5 do 10 kondygnacji.
- Kategoria 6 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydanego przez wojewodę charakteryzujące się najwyższym stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią np. budowa wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

#### Wymagania formalne dla poszczególnych kategorii inwestycji

Poziom wymagań formalnych w stosunku do poszczególnych inwestycji będzie stopniowo wzrastał wraz z kategorią inwestycji, przyczyniając się do lepszego wyważenia interesu inwestora z interesem publicznym, reprezentowanym przez organ. Rozszerzeniu w porównaniu z obecnym stanem prawnym ulegnie zbiór inwestycji, które będą mogły zostać zrealizowane w trybie tzw. milczącej zgody. Od tego do jakiej kategorii zostanie zakwalifikowana inwestycja zależeć będą także:

- 1) stopień szczegółowości wymaganego przez organ opracowania projektowego (projektu budowlanego albo planu sytuacyjnego),
- 2) terminy na wydanie poszczególnych rozstrzygnięć,
- 3) obligatoryjności rozstrzygnięcia o dopuszczalności lokalizacji inwestycji na obszarze bez planu miejscowego,
- 4) możliwości skorzystania z instytucji milczącej zgody,
- 5) organ właściwego do rozstrzygnięcia o zgodzie inwestycyjnej w pierwszej instancji,
- 6) obligatoryjności uzyskania rozstrzygnięć innych organów (np. Państwowej Straży Pożarnej).

Realizacja najprostszych inwestycji (zaliczanych do kategorii 1-2) nie ulegnie zasadniczej zmianie w stosunku do regulacji Pb. Inwestycje zaliczane do kategorii 1 będą mogły być realizowane bez poddawania się jakiegokolwiek procedurze administracyjnej. Z kolei odnośnie inwestycji z kategorii 2 inwestor będzie miał do wyboru, w jakiej formie chce, aby zostało zakończone postępowanie: w formie decyzji czy tzw. milczącej zgody (zbliżonej do obecnego zgłoszenia) – tj. w następstwie braku rozstrzygnięcia organu zrównanego przez ustawodawcę z wydaniem pozytywnego rozstrzygnięcia.

W przypadku wyboru trybu „milczącej zgody” organ na wydanie negatywnego rozstrzygnięcia będzie miał 14 dni. Dla wyżej wymienionych inwestycji brak planu miejscowe nie będzie przeszkodą w ich realizacji, a kwestia dopuszczalności ich lokalizacji będzie rozważana w toku postępowania przez organ. Ustawodawca wychodzi z założenia, że – co do zasady - inwestycje, które nie prowadzą do zwiększenia oddziaływania obiektu na tereny sąsiednie lub prowadzą do poprawy bezpieczeństwa pożarowego, zmniejszenia zapotrzebowania na energię czy przystosowania obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych, będą mogły być realizowane zawsze, także na obszarach nieobjętych planem miejscowym. Takie inwestycje w ogromnej większości będą zaliczane do kategorii 1 i 2.

W przypadku inwestycji zaliczanych do wyższych kategorii (3-6) tryb procedowania organu zależeć będzie od faktu obowiązywania albo nie obowiązywania na danym obszarze planu miejscowego. Na obszarach objętych planem inwestycje należące do kategorii 3 i 4 (średnio skomplikowane, o niewielkim oddziaływaniu na otoczenie) będą mogły być realizowane w trybie milczącej zgody (czas na wydanie decyzji odmownej przez organ wynosić będzie odpowiednio: 14 i 28 dni). Z kolei inwestycje z kategorii 5 i 6 trybowi milczącej zgody nie będą podlegać.

### Milcząca zgoda

Instytucja milczącej zgody, istniejąca już w obecnym stanie prawnym ulegnie w Kodeksie istotnej modyfikacji.

Z punktu widzenia skutków prawnych rozstrzygnięcie w kwestii wyrażenia zgody inwestycyjnej w sposób dorozumiany (milcząco) będzie równoważne z wydaniem decyzji administracyjnej. W konsekwencji stronie przysługiwać będzie prawo do kwestionowania takiej decyzji w trybie postępowania odwoławczego, jak i – na dalszym etapie – sądownoadministracyjnego która będzie mogła być wykorzystywana w odniesieniu do większego niż obecnie katalogu inwestycji podlegających regulacji ustawowej.

Z punktu widzenia technicznego instytucja milczącej zgody będzie jednym ze sposobów zwalczania beczynności i przewlekłości postępowania administracyjnego. W toku tego postępowania, do czasu upływu terminu na załatwienie sprawy organ będzie mógł wydać dowolne rozstrzygnięcie kończące postępowanie, np. decyzję udzielającą zgody inwestycyjnej, ale także decyzję odmowną lub umarzającą postępowanie. Natomiast brak wydania przez organ w wyznaczonym terminie (14 lub 28 dni) jakiegokolwiek rozstrzygnięcia, skutkować będzie wydaniem milczącej zgody.

### Zgoda inwestycyjna na obszarze nieobjętym planem miejscowym

Projektowane przepisy przewidują, że postępowanie prowadzone w następstwie wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaplanowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, składać się będzie z dwóch etapów. W pierwszym etapie organ administracji inwestycyjnej dokona oceny zgodności projektowanej inwestycji z przepisami prawa, w tym ustaleniami studium w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (obecnie zgodność ze studium nie jest warunkiem wydania decyzji WZ), na tym etapie inwestycja będzie też uzgadniana z innymi organami administracji publicznej. Etap ten zakończy się albo wydaniem postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji albo wydaniem decyzji odmawiającej zgody inwestycyjnej. Dopiero po uzyskaniu postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, inwestor wzywany będzie do dostarczenia dokumentów koniecznych do uzyskania zgody inwestycyjnej sensu stricto, m.in. projektu budowlanego. W tym czasie inwestor będzie mógł uzyskać także prawa do terenu inwestycji.

Skutkiem zaproponowane regulacji jest wprowadzenie dla przeważającej większości inwestycji zasady „jednego okienka” polegającej na tym, że jeden organ w toku postępowania w sprawie wydania zgody inwestycyjnej, oprócz wydania zgody na realizację inwestycji, będzie mógł rozstrzygać również o kwestii dopuszczalności lokalizacji inwestycji (na obszarach nieobjętych planem miejscowym) lub podziale nieruchomości. Dotychczas organem właściwym do decydowania o dopuszczalności lokalizacji inwestycji na obszarze bez planu miejscowego (decyzja WZ) oraz o podziale nieruchomości był wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W projektowanym stanie prawnym właściwość tę przejmie organ, który wydawać będzie zgodę inwestycyjną – starosta lub wojewoda.

Planowanym skutkiem projektowanych przepisów dotyczących zgody inwestycyjnej jest:

- 1) zmniejszenie ilości wydawanych rozstrzygnięć w procesie inwestycyjnym i czasochłonności uzyskania dokumentu uprawniającego do rozpoczęcia budowy, ponieważ ocena dopuszczalności inwestycji będzie elementem (pierwszym etapem) wydawania zgody inwestycyjnej, a nie jak obecnie osobną decyzją,
- 2) zapewnienie większej spójności między poszczególnymi etapami procesu inwestycyjnego,
- 3) zapewnienie równego traktowania inwestorów niezależnie od formy w jakiej uzyskali zgodę inwestycyjną,

- 4) zwiększenie pewności prawa w wyniku precyzyjnego określenia wymagań dla inwestycji realizowanych na obszarach nieobjętych planem miejscowym oraz bardziej elastycznych zasad dotyczących uzbrojenia terenu (np. możliwość zasilania inwestycji OZE).

#### 4.22. Strony postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej

Projektowana ustawa wyróżniać będzie dwie podstawowe sytuacje różniące się sposobem wyznaczania stron, przy czym pierwsza z nich będzie stanowić zasadę, a druga wyjątek od niej:

- a. w przypadku, gdy inwestycja znajduje się na obszarze objętym planem miejscowym albo należy do kategorii 2 (o niewielkim stopniu skomplikowania), niezależnie od tego, czy obowiązuje na danym obszarze plan miejscowy, stroną będzie wyłącznie inwestor;
- b. w przypadku, gdy inwestycja należąca do kategorii 3-6 (inwestycje o średnim lub wysokim stopniu skomplikowania) nie znajduje się na obszarze objętym planem miejscowym, stronami będą oprócz inwestora również gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym. Ponadto stronami będą organizacje społeczne, jeżeli jest to uzasadnione ich celami statutowymi.

Natomiast realizacja inwestycji należącej do kategorii 1 (najprostsze inwestycje) nie będzie podlegała żadnemu trybowi administracyjnemu, a zatem nie będzie potrzeby wyznaczania stron. Jeżeli jednak wolą inwestora będzie poddanie się procedurze zgody inwestycyjnej - wtedy będzie on jedyną stroną postępowania.

Bardziej adekwatne pojęcie obszaru analizowanego zastąpi nieostre, choć zdefiniowane na gruncie Pb, pojęcie obszaru oddziaływania. Obszar analizowany określać się będzie poprzez wyznaczenie wokół terenu inwestycji obszar o szerokości nie przekraczającej 200 metrów, pozwalający na ustalenie spełnienia warunków: wkomponowania się inwestycji w najbliższe sąsiedztwo, a także mieszczącego się w granicach ściśle określonych wskaźników zagospodarowania przestrzennego i zabudowy. Proponowane rozwiązanie ograniczy wątpliwości odnośnie tego, komu przysługuje status strony w danym przypadku, usprawniając i przyspieszając proces inwestycyjny. Szerszą niż dotychczas partycypację społeczną na obszarze bez planu miejscowego zapewnić ma rozciągnięcie prawa do bycia stroną na organizacje społeczne, jeżeli jest to uzasadnione ich celami statutowymi. W konsekwencji większej jednoznaczności przepisów zmniejszy się obciążenie pracowników organów administracji publicznej w związku z ustalaniem stron oraz liczba błędów w tym procesie. Wobec faktu, iż we wszystkich postępowaniach na obszarach objętych planem miejscowym stroną będzie wyłącznie inwestor, zmniejszy się znacząco ilość stron w postępowaniach o wydanie zgody inwestycyjnej. Należy jednak zauważyć, że ograniczenie kręgu stron równoważyc będzie zwiększona partycypacja społeczeństwa na etapie tworzenia planów miejscowych. Osoby znajdujące się w obszarze oddziaływania potencjalnej inwestycji (w rozumieniu przepisów uchylanego Pb), powinny bowiem czynnie uczestniczyć w planowaniu przestrzennym, korzystając z przysługujących im uprawnień, w tym uprawnień do wnoszenia wniosków i uwag do uchwalanych aktów planowania przestrzennego oraz inicjowania zmian tych aktów.

Warto odnotować, że w celu usunięcia wątpliwości pod jaki adres należy dokonywać doręczeń, Kodeks wprowadza rozwiązanie, zgodnie z którym podstawowym sposobem dokonywania doręczeń jest doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków. W interesie właścicieli nieruchomości będzie zatem upewnienie się, czy stan uwidoczony w ewidencji odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Dopiero w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych

osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub zarządcy nieruchomości, zawiadomienia dokonywane będzie w drodze obwieszczenia.

#### 4.23. Organy administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

Z wejściem w życie Kodeksu powiązane jest wejście w życie nowej ustawy o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego. W toku prac nad Kodeksem koniecznym stało się dostosowanie obecnie obowiązującej struktury organów administracji budowlanej do przepisów w nim zawartych. Proponowane zmiany wynikają również z analizy dotychczasowej struktury organów i dostrzeżonej potrzeby jej reformy.

Podział na administrację inwestycyjną i nadzór budowlany, zwłaszcza w kontekście ich kompetencji, jest logiczny i w pełni uzasadniony. Stąd planowane jest jego pozostawienie. W związku z nomenklaturą zastosowaną w Kodeksie, w tym ustanowieniem zgody inwestycyjnej, jako instytucji organizującej cały proces inwestycyjny, zmienione zostaną nazwy organów.

W skład administracji inwestycyjnej (odpowiadającej administracji architektoniczno-budowlanej) wejdą: starosta, wojewoda oraz minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W skład nadzoru budowlanego wejdą: Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego oraz okręgowi inspektorzy nadzoru budowlanego (powołani na bazie zlikwidowanych powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego).

Szczegółowe regulacje dotyczące organów administracji inwestycyjnej oraz nadzoru budowlanego zawarte zostaną w odrębnej ustawie.

#### 4.24. Inwestycje celu publicznego

Jednym z zasadniczych celów projektodawców Kodeksu jest kodyfikacja przepisów regulujących zasady lokalizacji i realizacji ICP o znaczeniu krajowym i ponadlokalnym, dla których obowiązują dedykowane akty prawne w formie ustaw specjalnych (tzw. specustaw). Zastąpienie specustaw jednolitym trybem przygotowania i realizacji ICP, zakładającym podział tych inwestycji na trzy klasy, pozwoli na systemowe osadzenie tego zagadnienia w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Brak tego osadzenia wskazuje się powszechnie jako największą wadę systemową specustaw.

Ponadto, uwzględniając tezy zawarte w wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 23/05, opracowano mechanizmy integrowania ICP, zwłaszcza dużych przedsięwzięć ponadlokalnych, z lokalnym porządkiem planistycznym. Etapy tej integracji dostosowane są do etapów przygotowania inwestycji, w ramach którego następuje stopniowe precyzowanie ustaleń przestrzennych.

Przepisy dotyczące lokalizacji ICP należy analizować łącznie z omówionymi wcześniej regulacjami w zakresie rozmieszczenia tych inwestycji - tworzą one kontekst planistyczny inwestycji, dla których nie podjęto jeszcze rozstrzygnięcia lokalizacyjnego. Rozmieszczenie jest również platformą porozumienia między inwestorami, zwłaszcza w przypadku, gdy inwestycje krzyżują się oraz wobec uznania, że inwestycje mogą zostać zlokalizowane we wspólnym korytarzu inwestycyjnym. Dla gmin stopień związania planami rozmieszczenia związany jest z zasadniczymi decyzjami o rozwoju przestrzennym, dotyczącymi wyznaczenia obszarów nowej urbanizacji. Pozwoli to na harmonijne planowanie rozwoju, uwzględniającego późniejszą realizację i funkcjonowanie tych inwestycji. Kodeks wprowadza podział ICP na klasy, dla których mogą obowiązywać różne regulacje w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji:

- 1) Klasa I – obejmuje ICP o znaczeniu strategicznym, do których zalicza się m.in.: drogi krajowe i wojewódzkie, linie kolejowe, lotniska użytku publicznego, gazociągi wysokiego ciśnienia oraz sieci przesyłowe, dystrybucyjne energii elektrycznej o napięciu 110 kV lub wyższym,
- 2) Klasa II – obejmuje m.in.: gminne oraz powiatowe drogi publiczne, linie tramwajowe, sieci dystrybucyjne energii elektrycznej o napięciu niższym niż 110 kV,
- 3) Klasy III – obejmująca ICP o nieliniowym charakterze, inne niż wymienione w punkcie 2.

Lokalizacja ICP będzie przeprowadzana zgodnie z KPR i WPR (dla Klasy I jest to obowiązkowe) i nastąpi w planie miejscowym (możliwe dla wszystkich Klas, obligatoryjnie dla Klasy III), decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej (dalej: „decyzja ŚL”) albo decyzji zintegrowanej (wyłącznie Klasa I i II przy spełnieniu odpowiednich warunków). Ponadto dla ICP sporządzona będzie ooś (o ile kwalifikuje się do tego zgodnie z ustawą ooś), przeprowadzanej w ramach postępowania o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Udzielenie zgody inwestycyjnej będzie następowało na wniosek inwestora w drodze decyzji zintegrowanej albo na zasadach ogólnych.

#### Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna integruje rozstrzygnięcie w zakresie określenia środowiskowych uwarunkowań realizacji inwestycji (regulowane przepisami odrębnymi) oraz w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji. Pozwala to na dokonanie na tym etapie kompleksowej oceny zasadności realizacji inwestycji w danym wariantcie, także biorąc pod uwagę skutki typowo urbanistyczne, związane z konsekwencjami dla lokalnej polityki przestrzennej oraz funkcjonowania istniejących inwestycji.

Wniosek o wydanie decyzji ŚL dla całej lub fragmentu ICP zgłaszany przez inwestora zawiera enumeratywnie wymieniony w Kodeksie katalog dokumentów (w tym opinię urbanistyczną, która ocenia wpływ inwestycji na ład przestrzenny na poziomie lokalnym, w szczególności zgodność ICP z lokalnymi aktami planowania przestrzennego i konieczność ich zmiany oraz wpływ na istniejące i planowane zagospodarowanie przestrzenne) oraz opinii właściwych instytucji, organów i urzędów (wydawanych w terminie 60 dni od daty otrzymania wniosku, albo 30 dni dla ICP Klasy I). Organ wydając decyzję ŚL (po uprzedniej analizie załączonych do wniosków dokumentów), dokona w niej jej lokalizacji oraz określi dodatkowe warunki przeprowadzenia procesu inwestycyjnego na każdym jego etapie (również kompensacji za wykonane szkody np. wobec środowiska przyrodniczego). Decyzja ta, stanowić będzie również podstawę do wykonania prac przygotowawczych tj. wycinki drzew, przeprowadzenia badań archeologicznych lub geologicznych i uprawnia do nieodpłatnego wejścia na teren, na którym koniecznym jest wykonanie ww. prac.

Z dniem, w którym decyzja ŚL stanie się ostateczna dokonuje się swoistego rodzaju „rezerwacja terenów” nią objętych, przez okres jej ważności, gwarantując tym samym możliwość jej realizacji, tym sposobem:

- 1) nieruchomości stanowiące własność SP lub JST nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego,
- 2) nie wydawane są inne decyzje ŚL oraz decyzje zintegrowane, za wyjątkiem inwestycji powiązanych,
- 3) nie realizują się innych inwestycji, poza powiązanymi z inwestycją objętą decyzją ŚL (przez okres 5 lat dla ICP Klasy I albo 3 lat dla ICP pozostałych Klas)
- 4) na obszarach morskich wstrzymuje się wszelkie inwestycje infrastrukturalne, poza powiązanymi.

Decyzja ŚL będzie wiązać gminy przy sporządzaniu lub zmianie studium ramowego oraz planów miejscowych. Tryb tej zmiany został w Kodeksie uregulowany, z możliwością interwencji



wojewody w przypadku braku realizacji przez gminę ww. obowiązku. Dopiero dostosowanie planów miejscowych pozwoli na przejście do fazy realizacji inwestycji.

#### Decyzja zintegrowana

Decyzja zintegrowana jest decyzją administracyjną zastępującą kilka rozstrzygnięć wydawanych przez różne organy administracyjne. Przede wszystkim udziela zgody inwestycyjnej na realizację ICP, jak również dokonuje podziału nieruchomości, wywłaszczenia lub ograniczenia w korzystaniu z niektórych nieruchomości, ustala obowiązek i wysokość odszkodowania za nabycie praw rzeczowych do nieruchomości oraz stanowi tytuł prawny do dysponowania terenem na cele inwestycyjne. W przypadku, gdy w planach miejscowych albo decyzji ŚL nie dokonano lokalizacji inwestycji, poza nielicznymi wyjątkami przewidzianymi w Kodeksie, dokonuje tego decyzja zintegrowana.

Organ wydający decyzję zintegrowaną dokona analizy wniosku inwestora zawierającego niezbędne dokumenty wymienione enumeratywnie w Kodeksie, następnie uzgodni go z właściwymi organami. Należy również wskazać, że od momentu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiocie jej wydania, do dnia w który stanie się ona ostateczna dokonuje się "rezerwacji terenu" analogicznie jak w przypadku decyzji ŚL. Organ wydający decyzję zintegrowaną nada jej rygor natychmiastowej wykonalności z urzędu (ICP Klasy I) albo w pozostałych przypadkach na wniosek inwestora uzasadniony istotnym interesem społeczno-gospodarczym. Powyższe zobowiąże do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń na rzecz inwestora i uprawni go do objęcia ich w faktycznie posiadanie i rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali określać będzie decyzja zintegrowana, jednak nie będzie on mógł być krótszy niż 90 dni dla ICP Klasy I i 120 dni dla pozostałych ICP, liczonych od dnia, w którym ta decyzja stała się ostateczna. W tym okresie właściciele lub użytkownicy wieczysti ww. nieruchomości będą mogli użytkować je bezpłatnie. W przypadku, gdy wywłaszczenie obejmować będzie nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo budynkiem o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, inwestor będzie miał obowiązek zagwarantowania dotychczasowemu właścicielowi lokalu zamiennego, chyba że właściciel ten nie zachowa terminu wydania albo opróżnienia lokali – wtedy obowiązek ten nie wystąpi.

#### Nabywanie praw do nieruchomości

Kodeks dokonuje integracji przepisów z zakresu nabywania praw do nieruchomości w związku z realizacją ICP. Zaproponowane regulacje uwzględniają jednak szczególny (masowy) charakter inwestycji liniowych, w tym inwestycji Klasy I, mających strategiczny charakter. Stąd zachowano różnice m. in. w zakresie oddzielenia decyzji wywłaszczeniowej od decyzji odszkodowawczej.

Na wstępie należy wskazać, że przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny w planie miejscowym lub decyzji dokonującej jej lokalizacji będzie podstawą nabycia przez inwestora prawa własności lub innego prawa rzeczowego nieruchomości albo ustanowienia na niej ograniczonego prawa rzeczowego w drodze umowy, lub do umownej zamiany nieruchomości, po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji. W przeciwnym wypadku nabycie praw do nieruchomości nastąpi w decyzji zintegrowanej.

#### Negocjacje

Przed nabyciem nieruchomości proces negocjacji będzie przeprowadzany pomiędzy inwestorem i właścicielem nieruchomości, w tylko i wyłącznie przypadku realizacji na terenie jego nieruchomości ICP Klasy III oraz celów publicznych niezwiązanych z realizacją inwestycji, jeszcze przed złożeniem przez inwestora wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej. W ramach negocjacji, trwającej nie więcej

niż 2 miesiące, oprócz warunków finansowych możliwe będzie zaproponowanie właścicielowi nieruchomości zamiennej. Zaznaczyć należy, że nie będzie obowiązku przeprowadzania negocjacji w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, jeżeli w ciągu 2 miesięcy od opublikowania ogłoszenia we właściwych publikatorach nie zgłoszą się osoby uprawnione do ich przeprowadzenia.

### Wywłaszczenie

Wywłaszczenie nieruchomości, w całości albo części, podobnie jak to ma miejsce obecnie, możliwe będzie tylko i wyłącznie na rzecz SP albo JST. Nieruchomości stanowiącej własność SP nie będą podlegały wywłaszczeniu, przy czym nie będzie to dotyczy wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających przedmiotową nieruchomość. W przypadku, gdy wywłaszczona zostanie tylko część nieruchomości, co spowoduje brak możliwości prawidłowego wykorzystania zgodnie z aktualnym przeznaczeniem jej pozostałej części, właściciel lub użytkownik wieczysty będzie miał prawo żądania nabycia jej w całości.

Z dniem, w którym decyzja zintegrowana stanie się ostateczna, prawo własności nieruchomości przejdzie na rzecz SP lub JST, a użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe wygasną. Natomiast umowy: dzierżawy, najmu oraz użyczenia dotyczące wywłaszczanych nieruchomości mogą być wypowiedziane przez inwestora ze skutkiem natychmiastowym (ICP Klasy I) albo z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (w przypadku pozostałych inwestycji), przy czym inwestor zostanie zobligowany od wypłaty odszkodowania za straty spowodowane rozwiązaniem tych umów.

W sytuacji gdy ICP zostanie zrealizowana, a postępowanie w sprawie wywłaszczenia nie zostanie zakończone przed dniem wydania ostatecznej decyzji zintegrowanej, orzekać się będzie o nabyciu praw na rzecz SP albo JST za odszkodowaniem.

### Ustanowienie publicznych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości

Institucja ustanowienia publicznych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości zastępuje zarówno regulacje zawarte obecnie w art. 124 i nast. ugn, jak i podobne regulacje pojawiające się w specustawach.

Zawarte w Kodeksie możliwości ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mają na celu zagwarantowanie inwestorowi ICP jej sprawną realizację, w tym przygotowanie i przeprowadzenie procesu inwestycyjnego, oraz późniejszą eksploatację. W związku z powyższym właściciel lub użytkownik nieruchomości, na którą nałożono takie ograniczenia ma obowiązek udostępnić ją w celu wykonania ICP oraz jej późniejszej eksploatacji. Inwestor w stosunku do ww. nieruchomości będzie zobowiązany do przywrócenia do stanu pierwotnego po zakończeniu prowadzonych przez siebie prac, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, może zostać wezwany przez właściciela albo użytkownika wieczystego do jej nabycia.

W Kodeksie zapewniono, w sytuacji wstąpienia siły wyższej lub nagłej potrzeby uniknięcia powstania znacznej szkody, możliwość czasowego zajęcia nieruchomości, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. Podobnie jak ma to miejsce w ww. przypadku, podmiot, który zajął nieruchomość będzie miał obowiązek przywrócenia jej do stanu poprzedniego, wypłaty odszkodowania na rzecz właściciela albo użytkownika wieczystego, albo nawet do nabycia praw do niej.

### Odszkodowanie

Za wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu, podobnie jak w obecnym stanie prawnym, będzie przysługiwać odszkodowanie, które zostanie ustalone w decyzji zintegrowanej (ICP Klasy II i III) albo decyzji odszkodowawczej (ICP

Klasy D). Do jego zapłaty zobowiązany będzie inwestor, przy czym wartość będzie podlegać waloryzacji na dzień zapłaty. W sytuacji, gdy decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

Podstawą ustalenia odszkodowania będzie stanowić wartość rynkowa wywłaszczonych praw, a w przypadku gdy na nieruchomości wywłaszczanej istnieć będą inne prawa rzeczowe, odszkodowanie to będzie pomniejszane o kwotę równą wartości tych praw. Dodatkowo, w przypadkach określonych w Kodeksie, wartość ta będzie powiększana o pewien „bonus”.

Wysokość odszkodowania ustalać się będzie wg stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej, przy czym jako „stan nieruchomości” należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, z wyjątkiem sytuacji gdy ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej. W tym przypadku podstawą ustalenia wysokości odszkodowania będzie wartość odtworzeniowa nieruchomości.

W ramach odszkodowania właścicielowi nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna, należąca do zasobu nieruchomości SP, albo innych JST i agencji rządowych.

Odszkodowanie przysługiwać będzie również w przypadku ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w wysokości wynagrodzenia za oddanie nieruchomości do korzystania, oraz w sytuacji późniejszych szkód związanych z udostępnieniem nieruchomości.

#### Postępowanie administracyjne dla ICP

Uznając, że specustawy wprowadziły szereg regulacji niezbędnych dla usprawnienia postępowań administracyjnych, zwłaszcza w przypadku inwestycji o masowym charakterze, zdecydowano się na skodyfikowanie szczególnych zasad proceduralnych w tym zakresie.

Kwestia ustalania stanu prawnego nieruchomości została uregulowana analogicznie do przepisów dotyczących postępowania administracyjnego w procesie inwestycyjnym.

W projektowanych przepisach uregulowano sposób zawiadomienia o wszczęciu postępowania oraz doręczania decyzji i zawiadamiania o jej wydaniu.

Projektowane przepisy przewidują, iż w razie śmierci jednej ze stron lub jej przedstawiciela nie trzeba zawieszać postępowania. Regulacja ta ma na celu przyspieszenie i usprawnienie postępowania. Została wprowadzona gdyż w postępowaniach dotyczących lokalizacji ICP, szczególnie liniowych może występować wiele stron, a dotychczas śmierć chociażby jednej ze stron, czy pełnomocnika blokowała na długi okres wydanie rozstrzygnięcia. Wprowadzenie projektowanego przepisu umożliwi dalsze procedowanie bez zawieszania postępowania.

Również w celu usprawnienia i przyspieszenia postępowania wyłączono stosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących ustanowienia kuratora dla spadków nieobjętych i wyznaczenia przedstawiciela dla osób nieobecnych lub niezdolnych do czynności prawnych. Przepis, w sytuacji gdy zajdzie potrzeba ustanowienia kuratora lub przedstawiciela nadaje to uprawnienie organowi prowadzącemu postępowanie.

W celu przyspieszenia postępowania dotyczącego lokalizacji ICP określono terminy na rozpatrzenie skargi na decyzję przez wojewódzki sąd administracyjny, a także na rozpatrzenie skargi kasacyjnej przez Naczelny Sąd Administracyjny.

Przepisy Kodeksu mają na celu wzmocnienie stabilności decyzji dotyczących lokalizacji ICP. Niejednokrotnie zdarza się, że na skutek złożonych środków zaskarżenia, w tym środków nadzwyczajnych (takich jak np. wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji lub o wznowienie postępowania zakończony decyzją ostateczną) po rozpoczęciu inwestycji, a nawet i po ich zakończeniu, decyzje te zostają wyeliminowane z obrotu prawnego na skutek decyzji organów lub orzeczeń sądów. Projektowane przepisy w przypadku rozpoczęcia inwestycji w praktyce uniemożliwiają wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji na podstawie, które ta inwestycja jest realizowana. W najgorszym razie inwestor przed rozpoczęciem inwestycji będzie miał świadomość, że decyzja może zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

#### Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

W Kodeksie uregulowano również zasady zwrotu nieruchomości wywłaszczonych w momencie, gdy pomimo upływu określonego czasu nie rozpoczęto robót budowlanych związanych z realizacją ICP, nie przystąpiono do jej użytkowania albo podjęto zamiar o użyciu jej na cel inny niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia. Sytuacja ta, nałoży obowiązek poinformowania uprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy nieruchomości o możliwości jej zwrotu. Niemniej jednak w przypadku zwrotu przedmiotowej nieruchomości, uprzedni właściciel lub jego spadkobiercy zobowiązani są do zwrotu otrzymanego odszkodowania, po wcześniejszej jego waloryzacji, albo nieruchomości zamienną, którą otrzymali. Należy również nadmienić, że przedmiotowa nieruchomość zwracana jest w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu. Tym samym nie będzie konieczne przywrócenie jej do stanu poprzedniego.

Regulacje w zakresie zwrotów wywłaszczonych nieruchomości co do zasady powtarzają obowiązujące regulacje, zawarte w ugn. Regulacje kodeksowe wykonują ponadto wyrok TK w sprawie SK 26/14, w którym TK stwierdził, że obecne regulacje dotyczące zwrotów nieruchomości w zakresie, w jakim uzależniają przewidziane w nich żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców, są niezgodne z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 21 ust. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.<sup>13</sup> Zaproponowane przepisy regulują zagadnienie zwrotu nieruchomości w przypadku współwłasności nieruchomości, jak również w przypadku dziedziczenia tego prawa.

#### Przepisy szczególne dla publicznego zasobu mieszkaniowego

W odniesieniu do nowo wprowadzanego celu publicznego w zakresie inwestycji mieszkaniowych zdecydowano o nałożeniu na inwestorów tych inwestycji szczególnych obowiązków związanych z ich lokalizacją. Przede wszystkim wskazano, że zarówno na etapie lokalizacji, jak i realizacji inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego należy uwzględnić możliwie szeroki dostęp tej inwestycji do infrastruktury technicznej i społecznej, a także możliwość obsługi mieszkańców przez system transportowy, w szczególności zbiorowy transport publiczny. Uznano również, że niezbędnym elementem jest nałożenie obowiązków w zakresie zapewnienia spójności społecznej, w szczególności poprzez harmonijne osadzenie inwestycji w otoczenie oraz zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej sprawności, w szczególności osób starszych. Warto nadmienić, że możliwość realizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminnego w ramach inwestycji komercyjnych została również przewidziana w instytucji umowy urbanistycznej.

---

<sup>13</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 1039.

Ponadto wskazano, że inwestycje w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego lokalizuje się na obszarze zurbanizowanym, zaś w gminach, w których wyznaczono obszar zdegradowany, dąży się do zlokalizowania tych inwestycji na obszarze zdegradowanym.

Kodeks przewiduje ponadto dla ministra możliwość określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowych kryteriów lokalizacji i wymogów technicznych inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego.

#### 4.25. Utrzymanie obiektów budowlanych i katastrofa budowlana.

W zakresie utrzymania obiektów budowlanych Kodeks nie wprowadza diametralnych zmian. Na uwagę zasługuje sposób zróżnicowania obowiązków dotyczących corocznych kontroli okresowych. Nowe przepisy przewidują, że właściciele obiektów budowlanych należących do kategorii 1-3 będą zwolnieni z ww. obowiązku, z tym zastrzeżeniem, że minister będzie mógł rozciągnąć go na poszczególne rodzaje obiektów budowlanych należące do kategorii 3. W następstwie powyższego, tylko inwestycje z kategorii 4-6 będą wymagały prowadzenia książki obiektu budowlanego stanowiącej dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Kodeks przewiduje ponadto efektywną metodę egzekwowania obowiązków nałożonych przez organ nadzoru inwestycyjnego (odpowiednik nadzoru budowlanego) na właściciela obiektu budowlanego w ramach kontroli stanu technicznego obiektu, takich jak:

- 1) nakaz przeprowadzenia kontroli obiektu budowlanego w odpowiednim ze względu na rodzaj potencjalnego zagrożenia zakresie lub przedstawienia ocen technicznych, ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu,
- 2) nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących obiektu budowlanego mogących powodować zagrożenie dla enumeratywnie określonych dóbr albo wynikających ze stanu technicznego obiektu,
- 3) nakaz rozbiórki nieużytkowanego lub niewykończonego obiektu nienadającego się do remontu, odbudowy lub wykończenia.

W przypadkach stwierdzenia, że nie jest możliwe wykonanie nałożonego obowiązku przez właściciela, zastępczo, na koszt właściciela, będzie go wykonywać gmina. Kodeksowa regulacja problematyki katastrofy budowlanej nie będzie zasadniczo odbiegać od rozwiązań przyjętych w Pb.

#### 4.26. Naruszenie przepisów Kodeksu

W związku z wprowadzeniem szerokiej definicji inwestycji, obejmującej zarówno wykonywanie robót budowlanych, jak i zmianę zagospodarowania terenu, możliwe będzie określenie jednej procedury legalizacyjnej dla wszystkich rodzajów samowoli. W zakresie kar za dokonanie samowoli, intencją ustawodawcy jest odejście od dotychczasowych opłat legalizacyjnych określonych na podstawie tabeli załączonej do ustawy. W to miejsce przewiduje się wprowadzenie innych, bardziej elastycznych zasad legalizacji inwestycji. Szczegółowe propozycje w tym zakresie zostaną przedstawione w ustawie - przepisy wprowadzające.

#### 4.27. Rejestr urbanistyczno-budowlany

Istniejące zbiory urzędowych danych dotyczących gospodarowania przestrzenią podlegać będą integracji w postaci Rejestru urbanistyczno-budowlanego. Będzie on prowadzony w systemie teleinformatycznym, zapewniając interoperacyjność z pozostałymi zbiorami danych, m. in. Zintegrowanym Systemem Informacji o Nieruchomościach.

Zakres danych gromadzonych w Rejestrze obejmuje

- 1) akty planowania przestrzennego i postępowań w przedmiocie ich uchwalenia, zmiany albo uchylenia;
- 2) zgody inwestycyjne;
- 3) zezwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych;
- 4) decyzje lokalizacji ICP;
- 5) rozporządzenia ustanawiające obszary zastrzeżone;
- 6) akty nadzoru nad działalnością JST;
- 7) rozstrzygnięcia wydane w postępowaniach w przedmiocie naruszenia przepisów Kodeksu.

Dostęp do danych w Rejestrze będzie możliwy za pomocą środków komunikacji elektronicznej, zaś przewidywane funkcjonalności Rejestru pozwolą m. in. na przeglądanie wszystkich danych dotyczących konkretnej nieruchomości.

Rejestr stanowić będzie narzędzie zapewnienia transparentności procesu planistycznego oraz inwestycyjnego, a także pozwoli na zwiększenie pewności inwestowania poprzez zebranie w jednym miejscu wszystkich istotnych informacji o warunkach realizacji inwestycji.

Utworzenie urzędowego Rejestru zapewni warunki do współpracy i efektywności wymiany danych oraz uproszczenie i automatyzację dostępu do informacji i danych rejestrowych.

## 5. WEJŚCIE W USTAWY W ŻYCIE. ZAGADNIENIA PRZEJŚCIOWE

Z uwagi na obszerność wymaganych regulacji przejściowych, dostosowawczych, a przede wszystkim wielość i obszerność zmian koniecznych do dokonania w innych ustawach, projektodawcy zdecydowali się na wprowadzenie Kodeksu za pomocą odrębnej ustawy - Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany. Najistotniejszymi regulacjami ustawy wprowadzającej będzie uchylenie ustaw, których obszar regulacyjny jest w całości przenoszony do Kodeksu (Pb, upzp). Częściowo uchyleniu podlegać będzie ugn, z której wyłączane są zagadnienia dotyczące podziałów, scaleń i podziałów, wywłaszczeń oraz opłat adiacenckich. Znaczne zmiany dotyczyć będą również w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.)<sup>14</sup> oraz szeregu innych ustaw (przewiduje się, że zmiany obejmą ok. 80 ustaw).

Przepisy przejściowe i dostosowujące opracowane zostaną w sposób pozwalający adresatom norm na harmonijne przejście na stosowanie Kodeksu. Dotyczy to będzie zarówno organów władzy publicznej, inwestorów jak i właścicieli nieruchomości.

Przewiduje się, że Kodeks wejdzie w życie z dniem 1 stycznia, co jest zgodne z § 1 ust. 1 uchwały Nr 20 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednoczenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych (M. P. poz. 205).

## 6. POZOSTAŁE INFORMACJE

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

---

<sup>14</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 831, 1137 i 2281 oraz z 2016 r. poz. 65, 352, 585, 903 i 1250.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404, z późn. zm.)<sup>15</sup>.

Projekt ustawy z chwilą przekazania do konsultacji publicznych oraz uzgodnień międzyresortowych został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 o działalności lobbingowej w procesie stosowania prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.)<sup>16</sup> oraz § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979). W Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji zamieszczone zostaną także zgłoszenia zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej i nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej.

---

<sup>15</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. Nr 93, poz. 585, z 2010 r. Nr 18, poz. 99, z 2011 r. Nr 233, poz. 1381 oraz z 2015 r. poz. 1830

<sup>16</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2009 r. Nr 42, poz. 337, z 2011 r. Nr 106, poz. 622, Nr 161, poz. 966 oraz z 2015 r. poz. 1893

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy – Kodeks urbanistyczno-budowlany</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Tomasz Żuchowski – Podsekretarz Stanu w MIB</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Daria Predko - Dyrektor Departamentu Polityki Przestrzennej <a href="mailto:daria.predko@mib.gov.pl">daria.predko@mib.gov.pl</a> tel.: (22) 522 56 00 Anita Oleksiak – Dyrektor Departamentu Budownictwa <a href="mailto:anita.oleksiak@mib.gov.pl">anita.oleksiak@mib.gov.pl</a> tel.: (22) 522 51 00</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 30 września 2016 r.</p> <p><b>Źródło:</b> wskazanie jako projekt kluczowy w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju</p> <p><b>Nr w wykazie prac: UD135</b></p>
--	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Analiza funkcjonowania przepisów regulujących gospodarowanie przestrzenią, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), dalej: „upzp”, prowadzi do wniosku, że konieczne jest kompleksowe uregulowanie zagadnień związanych z szeroko rozumianym gospodarowaniem przestrzenią, w tym z uwzględnieniem powiązań planowania przestrzennego, tworzącego ramy dla przyszłych procesów inwestycyjnych, a jednocześnie pełniącego funkcje ochronne wobec wartości wysoko cenionych z innymi ustawami i obszarami regulacji. Wielowymiarowość i złożoność procesów związanych z gospodarowaniem przestrzenią wymaga uwzględnienia wielu zagadnień pozostających z nim w ścisłym związku, a tym samym uzasadnia potrzebę szerszych regulacji, nieograniczających się do problematyki organizacji, procedur i podstawowych zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Kluczowym zagadnieniem są narastające koszty związane z rozlewaniem się zabudowy i nieskoordynowaniem przestrzennym procesów inwestycyjnych, w tym inwestycji celu publicznego, dalej: „ICP”, w szczególności budowy dróg, infrastruktury technicznej i społecznej, obciążające nadmiernie budżety gminne, jak również budżety innych jednostek samorządu terytorialnego, dalej: „JST”, i Skarbu Państwa. Wynikają one przede wszystkim z konieczności budowy infrastruktury w sposób niemający uzasadnienia ekonomicznego. Równie ważnym problemem jest brak regulacji prawnych wskazujących na konieczność racjonalnego planowania rozwoju, który bezpośrednio przekłada się na nieuzasadnione wyznaczenie zbyt dużych powierzchni terenów do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dalej: „studium”. Chłonność terenów mieszkaniowych w studiach przekracza średnio 4-6 krotnie aktualną liczbę ludności w Polsce, a efektem jest wspomniane powyżej rozpraszanie zabudowy i związane z tym zwielokrotnione kosztów ich obsługi. (koszt budowy infrastruktury technicznej w Polsce w skrajnych przypadkach określa się jako 16-krotnie wyższy niż w Londynie).

Nie mniej ważną kwestią jest brak regulacji umożliwiających gminom bilansowanie kosztów urbanizacji. Szacunki opracowane przez ekspertów w tej dziedzinie wskazują, że łączna kwota zobowiązań gmin wynikających z uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dalej: „plan miejscowy”, i potrzebnych głównie na wykup gruntów pod drogi publiczne to co najmniej 130 mld zł (dane pochodzące z innych badań wskazują na 90 686 mld zł)<sup>1</sup>. Ponadto, sporządzane akty planistyczne nie pełnią funkcji ochronnej w odniesieniu do ważnych z punktu widzenia interesu publicznego terenów i obiektów. Podobny problem dotyczy również właściwego poziomu ochrony wartości wysoko cenionych.

Równie ważną kwestią jest nieprawidłowe funkcjonowanie systemu prawnego w obszarze planowania przestrzennego - w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, wadliwą interpretacją zasady dobrego sąsiedztwa, właściciel nieruchomości na której znajduje się budynek, tak prywatny (jak na przykład dom jednorodzinny), jak i służący prowadzeniu działalności gospodarczej (jak na przykład mały sklep spożywczy), pozbawiony jest faktycznie jakichkolwiek zabezpieczeń służących zachowaniu prawidłowego dalszego ich funkcjonowania, czy prowadzenia działalności gospodarczej. Obecnie prymat jest przyznawany, tak przez doktrynę jak i judykaturę, inwestorom nowych inwestycji, z niemalże całkowitym pominięciem kwestii inwestycji już istniejących, co jest szczególnie silnie widoczne w przypadku nowych inwestycji silnych, dużych inwestorów, dysponujących zapleczem prawnym.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono konieczność wprowadzenia szeregu nowych regulacji mających na celu przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom w gospodarowaniu przestrzenią, do których należą w szczególności:

1. Nieproporcjonalnie wysokie koszty funkcjonowania sieci osadniczej i infrastruktury oraz poziom ukrytego długu planistycznego, będącego skutkiem nieracjonalnej gospodarki przestrzenią, rozlewania się zabudowy i przeliczowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.
2. Brak efektywnej roli koordynacyjnej państwa w gospodarowaniu przestrzenią - niejasna rola Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, dalej: „KPZK”, w systemie planowania przestrzennego, w tym niedostateczna spójność KPZK z dokumentami strategicznymi i aktami planowania.

<sup>1</sup> Sprawne Państwo Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce pod redakcją Piotra Kopycińskiego; raport o finansowych skutkach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią Andrzej Olbrysz, Igor Zachariasz.



3. Brak korelacji działań inwestycyjnych i przestrzennych w wyniku lokalizacji ponadlokalnych ICP – brak koordynacji działań rządowych i działań samorządowych wszystkich szczebli JST.
4. Brak ram instytucjonalnych dla koordynacji aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju na etapie prac Rady Ministrów (brak koordynacji lokalizacji różnych typów inwestycji, co powoduje kolizje przestrzenne, a często także opóźnienia i zwiększone koszty realizacji).
5. Niewystarczająca rola województwa w systemie planowania przestrzennego, w tym:
  - 1) niewystarczająca koordynacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dalej: „plan województwa”, z innymi dokumentami, w tym strategicznymi.
  - 2) brak koordynacji zwrotnej planu województwa z lokalnymi aktami planowania przestrzennego.
  - 3) niejasny zakres ustaleń wiążących plan województwa.
  - 4) znikomy wpływ planu województwa na ład przestrzenny.
6. Brak mechanizmów pozwalających sąsiadującym gminom lub regionom (wewnętrznie) na koordynację potrzeb rozwojowych, co przyczynia się do chaotycznego rozwoju sieci osadniczej i jednocześnie powoduje wzajemne blokowanie lokalizacji lub rozwoju inwestycji lokalizowanych w pobliżu granic danej gminy.
7. Brak regulacji jednoznacznie określających sposób ustalania obszarów wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy (tereny zamknięte i obszary zastrzeżone) i ich stref ochronnych oraz brak odpowiedzialności odszkodowawczej organu ustanawiającego strefę ochronną.
8. Niedostateczny dostęp do informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej, w tym do aktów planowania przestrzennego, rozstrzygnięć w procesie inwestycyjno-budowlanym i innych aktów, utrudniający sporządzanie projektów aktów planowania i innych rozstrzygnięć, służących kształtowaniu ładu przestrzennego. Dane planistyczne są obecnie rozproszone w różnych rejestrach i bazach utrzymywanych na wszystkich poziomach administracji kraju. Ułatwienie dostępu do zasobów planistycznych jest kluczowe z punktu widzenia efektywności prowadzenia procesu inwestycyjnego.
9. Zbyt wąski zakres partycypacji społecznej w gospodarowaniu przestrzenią, niski faktyczny poziom jawności i transparentności procesu, brak kontroli społecznej (wielokrotnie wykazywany przez Najwyższą Izbę Kontroli; dalej: „NIK”).
10. Nieprzestrzeganie przez gminy przepisów dotyczących obowiązku prowadzenia analiz, aktualizacji studium, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.)<sup>2</sup> w zakresie prognoz finansowych, a także nierzetelne przygotowywanie skutków finansowych do planów miejscowych skutkujące brakiem racjonalnych podstaw podejmowanych decyzji w dokumentach planistycznych na poziomie gminy, w szczególności monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego, zmian zachodzących w tym zakresie oraz bez analizowania uzyskanych w tym zakresie danych, a także brakiem podejmowania realistycznych dyspozycji przestrzennych.
11. Urbanizacja gmin nie uwzględnia zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, zarówno na poziomie uchwalanych dokumentów planistycznych, jak przy i realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, co generuje konflikty przestrzenne zwłaszcza na terenach podmiejskich i uniemożliwia ich przyszłe racjonalne zagospodarowanie, a także powoduje utratę ich wartości ekonomicznej i zbyt często skutkuje znaczącymi trudnościami w utrzymaniu dotychczasowego komfortu zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej.
12. Niespójność systemu planowania przestrzennego z realizacją ICP na podstawie specustaw przy niewystarczającej sprawności procedur lokalizacyjnych w odniesieniu do pozostałych ICP. W szczególności brak mechanizmów umożliwiających szybką zmianę planów miejscowych w celu uwzględnienia lokalizacji inwestycji następujących na poziomie ponadlokalnym.
13. Istniejący deficyt mieszkaniowy oraz niewystarczająca dostępność mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających najem lub zakup mieszkania na zasadach komercyjnych.
14. Brak odpowiedniego wyposażenia terenów mieszkaniowych w niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturę społeczną, która gwarantowałaby odpowiedni standard życia w środowisku mieszkaniowym, w związku z brakiem kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania sieci osadniczej, w tym finansowania kosztów urbanizacji, co najmocniej obrazuje powstawanie nowych osiedli mieszkaniowych bez zapewnienia żłobków, przedszkoli, szkół, jak również miejsc wypoczynku (parki, place zabaw, tereny wspólne).
15. Brak kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu finansowania kosztów urbanizacji powodujący poważne zagrożenie nie tylko dla stabilności finansów gminy, ale także dla jej wypłacalności.
16. Konflikty przestrzenne i społeczne związane z lokalizowaniem niektórych rodzajów inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń (np. stacje nadawcze telefonii komórkowej, obiekty generujące odory, składowiska odpadów) oraz lokalizowaniem inwestycji na niektórych rodzajach przestrzeni istotnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy lub dla społeczności lokalnej niepodlegających ochronie wobec braku planu miejscowego (np. obszary przestrzeni publicznej) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, dalej: „decyzja WZ”.

<sup>2</sup> Tekst jednolity wymienionej ustawy został opublikowany w Dz. U. z 2013 r. poz. 938, z 2014 r. poz. 379, 911 i 1146, z 2015 r. poz. 238, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890 i 2150 oraz z 2016 r. poz. 195, 1257 i 1454

17. Chaos przestrzenny wywołany brakiem obligatoryjnych regulacji pozwalających na szczegółowe kształtowanie przestrzeni publicznie dostępnych.
18. Koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych na terenach przemysłowych, zdegradowanych, czy terenach o niewłaściwej strukturze własnościowej, niedostosowanej do planowanej funkcji terenu, w związku z brakiem szczególnych regulacji umożliwiających ich prawidłowe zagospodarowanie, w powiązaniu z niedostateczną szczegółowością ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego.
19. Nadmierna, pozbawiona perspektywicznego przewidywania skutków, swoboda gmin w wydawaniu decyzji WZ, w tym nieuzasadniona faktyczna uznaniowość, prowadzi do zbyt dużej samodzielnej jednoosobowej władzy w obszarze dyspozycji przestrzennych, nieograniczonej przez kontrolę społeczną występującą w procedurze planistycznej i uniezależnioną od rady gminy, co pogłębia niską aktywność gmin przy sporządzaniu planów miejscowych i przyczynia się do powszechności inwestowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego.
20. Brak możliwości ochrony przed nieobiektywnym stanowiskiem członka rady gminy w sytuacji, gdy jest osobiście zainteresowany określonym rozstrzygnięciem planistycznym.
21. Przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planem miejscowym, w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, co przyczynia się do faktycznego pozbawienia jakichkolwiek zabezpieczeń służących zachowaniu prawidłowego dalszego funkcjonowania istniejącego zainwestowania – prymat jest przyznawany nowym inwestycjom, z niemalże całkowitym pominięciem kwestii ich wpływu na funkcjonowanie obiektów już istniejących, w tym zabudowy mieszkaniowej, czy miejsc służących prowadzeniu działalności gospodarczej będącej podstawą utrzymania właściciela nieruchomości.
22. Brak aktualnych i wiarygodnych cyfrowych danych planistycznych tworzonych wg jednolitego krajowego standardu. Obecny system planowania przestrzennego oparty jest na niepełnych i nieustandaryzowanych danych. Pomimo pozornej mnogości danych przestrzennych prezentujących ustalenia planistyczne, występuje problem ich aktualności i wiarygodności. W rezultacie praca z danymi planistycznymi wymaga poniesienia dodatkowych nakładów pracy w celu dokonywania porównań i analiz na różnych poziomach zarządzania przestrzenią. Brak ten znacząco utrudnia także obywatelom i przedsiębiorcom dostęp do informacji o nieruchomości.
23. Niewystarczający nadzór wojewody nad prawidłowością i jakością gminnych aktów planowania przestrzennego.
24. Zagrożenia trwałości aktów planowania przestrzennego, spowodowane niejasnością regulacji, rozbieżnościami interpretacyjnymi, a także wynikające z jakości prawnej aktów. Niejasne przepisy dotyczące ustalania stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę (ustalenie obszaru oddziaływania obiektu).
25. Niejasne przepisy dotyczące ustalania stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę (ustalenie obszaru oddziaływania obiektu).
26. Istnieje znaczący katalog inwestycji, co do których zachodzi potrzeba przesądzenia, czy dla ich realizacji wymagana jest zgoda organu administracji publicznej i w jakim trybie może być ona udzielona.
27. Nadmiernie skomplikowana procedura udzielania zezwoleń na realizację inwestycji.
28. Nadmierne obowiązki administracyjne związane z realizacją mniej skomplikowanych inwestycji.
29. Brak spójnych, jednoznacznych oraz merytorycznie uzasadnionych przepisów dotyczących zasad realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.
30. Brak spójnych regulacji dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych lub granic działek. Brak jednolitych procedur udzielania odstępstw w tym zakresie.
31. Nadmierna regulacja i brak elastyczności przepisów techniczno-budowlanych, utrudniająca wykorzystywanie nowinek technologicznych oraz osiąganie maksymalnej efektywności i użyteczności obiektów budowlanych.
32. Nadmierna ingerencja organów administracji architektoniczno-budowlanej w treść projektu architektoniczno-budowlanego.
33. Brak spójności przepisów dotyczących osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.
34. Niespójność i niejednoznaczność przepisów dotyczących legalizacji samowoli budowlanych, brak przepisów dotyczących samowoli innych niż budowlane (zmian zagospodarowania terenu).
35. Występujące wątpliwości dotyczące sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej z wydzielonych działek terenu oraz skomplikowania procedura budowy przyłączy i zjazdów.
36. Zbyt długi czas oczekiwania przez geodetów na materiały i dane państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego niezbędne do wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych związanych z budowlanym procesem inwestycyjnym.
37. Zbyt długie terminy weryfikacji wyników prac geodezyjnych i kartograficznych przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej.
38. Niespójność i niejednoznaczność przepisów określających rodzaje opracowań geodezyjnych i kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji budowlanych.

39. Nieefektywne działania najniższego szczebla organów nadzoru budowlanego, związane z dużym rozdrobnieniem (377 powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego) oraz uzależnienie wynikającym z funkcjonowania inspektoratów w ramach administracji zespolonej (wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego powoływany przez wojewodę, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego powoływany przez starostę).

Celem Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, dalej: „Kodeks” jest:

- 1) przywrócenie i zapewnienie efektywnego prowadzenia polityki przestrzennej oraz wzmocnienie partycypacji społecznej w tworzeniu polityk przestrzennych na wszystkich poziomach planowania.
- 2) poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego,
- 3) efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych.

Cele te zostaną osiągnięte poprzez wprowadzenie mechanizmów zwiększenia aktywności planistycznej gmin wraz z narzędziami umożliwiającymi koncentrację inwestycji na terenach zurbanizowanych i wyposażonych w adekwatną infrastrukturę oraz zabezpieczenie interesów inwestorów, a także poprzez zwiększenie efektywności przepisów systemu planowania przestrzennego oraz nadzoru, a także kontroli społecznej.

W celu rozwiązania ww. problemów, w projekcie ustawy przyjęto następujące szczegółowe cele regulacji:

1. Wzmocnienie roli dokumentów poziomu krajowego w systemie planowania przestrzennego.
2. Zapewnienie spójności dokumentów i aktów służących kształtowaniu polityki przestrzennej na szczeblu krajowym, wojewódzkim / regionalnym i lokalnym.
3. Wprowadzenie wymogu monitorowania i programowania potrzeb rozwojowych.
4. Stworzenie systemu realizacji ICP.
5. Usprawnienie procedur planistycznych.
6. Zapewnienie szerszej partycypacji społecznej, jawności i przejrzystości procesu planowania przestrzennego.
7. Poszerzenie katalogu zasad obowiązujących w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego.
8. Ograniczenie konfliktów społecznych i przestrzennych związanych z lokalizacją inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń.
9. Wprowadzenie nowych zasad dotyczących skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w tym odszkodowań.
10. Zapewnienie zgodności zagospodarowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy, w tym odejście od instytucji decyzji WZ i postawienie szeregu wymagań dotyczących lokalizacji inwestycji innej niż ICP bez planu miejscowego, tak by inwestycja ta wpisywała się najbliższe sąsiedztwo, miała zapewnioną infrastrukturę techniczną i społeczną oraz jej funkcjonowanie nie stanowiło uciążliwości dla sąsiadów.
11. Znaczące przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego i zmniejszenie obciążeń administracyjnych – dla terenów objętych planami miejscowymi proces od decyzji inwestora o realizacji inwestycji do pozwolenia na budowę nie powinien trwać dłużej niż miesiąc.
12. Wprowadzenie obowiązku prowadzenia ujednoliconych planistycznych baz danych gromadzących: informacje prezentowane przez akt planistyczny, w tym informacje przestrzenne, a także informacje o tym akcie.
13. Utworzenie centralnego punktu dostępowego do rejestru publicznego o planowanym zagospodarowaniu przestrzennym, prowadzonego w systemie teleinformatycznym.
14. Eliminacja istniejących rozbieżności w interpretacji i stosowaniu przepisów.

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

l.p.	Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji.	Opis problemu	Oczekiwany efekt
1	2	3	4
1.	Wprowadzenie obowiązku programowania rozwoju przez gminy (program rozwoju przestrzennego gminy, zawierający m.in. wyznaczenie obszaru zurbanizowanego oraz limit obszarów nowej urbanizacji) na podstawie monitoringu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzanych analiz oraz prognozowanie przestrzennych potrzeb rozwoju, będącego niezbędnym elementem programowania rozwoju. Powiązanie programu rozwoju	Nieproporcjonalnie wysokie koszty funkcjonowania sieci osadniczej i infrastruktury oraz poziom ukrytego długu planistycznego, będącego skutkiem nieracjonalnej gospodarki przestrzenią, chaotycznego rozlewania się zabudowy i przeszacowywania terenów przeznaczanych pod zabudowę.	Racjonalizacja planowania przestrzennego tak, aby służyło realizacji faktycznych, aktualnych potrzeb społeczności.  Znaczące ograniczenie ponoszonych przez gminy – i w efekcie przez mieszkańców – kosztów rozwoju sieci osadniczej.  Skutkiem regulacji będzie nowy obowiązek regulacyjny dla gmin, można

	<p>z prognozami sporządzanymi przez województwo.</p> <p>Ponadto, inwestorzy będą mogli zawrzeć z gminą umowę urbanistyczną (uchwalanie planu miejscowego w zamian za zobowiązania inwestora w zakresie realizacji infrastruktury).</p>		<p>się jednak spodziewać, że nie będzie on stanowił istotnego obciążenia dla JST. Zadania te będą mogłyby wykonywane w ramach istniejących zasobów, np. w związku z uwolnieniem etatów, które zajmowały się prowadzeniem postępowań administracyjnych dla lokalizacji zabudowy na obszarach nieobjętych planem miejscowym (decyzje WZ).</p> <p>Dzięki wyznaczeniu już na etapie prognozowania obszaru zurbanizowanego, w późniejszym etapie nastąpi przyspieszenie prac nad studium i jego zmianą.</p>
2.	<p>Zastąpienie koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju Krajową Strategią Rozwoju Przestrzennego, dalej: „KSRP”.</p>	<p>Brak jest efektywnej roli koordynacyjnej państwa w gospodarowaniu przestrzenią.</p> <p>Niejasna jest rola KPZK w systemie planowania przestrzennego - przepisy upzp nie określają relacji KPZK do średniookresowej strategii rozwoju kraju ani oddziaływania KPZK na inne dziedziny funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa, strategii dotyczące których co do zasady nie uwzględniają aspektów przestrzennych planowanych działań. Brak jest również określenia wpływu KPZK na plany wojewódzkie i miejscowe oraz przepisów określających sposób koordynacji ww. dokumentów.</p>	<p>Wprowadzenie dokumentu strategicznego na poziomie krajowym, wyznaczającego kierunki rozwoju kraju i koordynującego strategię sektorowe oraz dokumenty strategiczne niższych szczebli.</p> <p>Skutkiem regulacji będzie wprowadzenie, w miejsce aktualizacji KPZK – nowego dokumentu strategicznego, na poziomie krajowym. Dokument ten będzie pozbawiony wad KPZK związanych z brakiem uspołniania i koordynacji strategii sektorowych w ich wymiarze przestrzennym.</p>
3.	<p>Wprowadzenie:</p> <p>1) Krajowego Planu Rozmieszczenia, dalej: „KPR” (w miejsce programów zadań rządowych)</p> <p>2) wojewódzkich planów rozmieszczenia, dalej: „WPR” (jako wyodrębniona część planu województwa); wojewódzki plan rozmieszczenia będzie mógł zawierać również inwestycje zgłoszone w wyniku uzgodnienia pomiędzy gminami i powiatami.</p>	<p>Brak korelacji działań inwestycyjnych i przestrzennych w wyniku lokalizacji ponadlokalnych ICP – brak koordynacji z polityką przestrzenną JST.</p> <p>Zauważalny jest brak skutecznego trybu określania wstępnego przebiegu ICP o znaczeniu krajowym w sposób wiążący dla aktów planowania przestrzennego na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego, a zarazem brak skutku „rezerwacji” terenów. Powoduje to utrudnienie realizacji strategicznych inwestycji, wymuszając konieczność wprowadzenia odrębnych ustaw regulujących lokalizację inwestycji w oderwaniu od uwarunkowań przestrzennych i planistycznych, przy czym brak jest skutecznych uregulowań dla dostosowania aktów planowania przestrzennego do rozmieszczenia ponadlokalnych ICP.</p>	<p>Dokumenty te pozwolą na ustalenie wstępnego przebiegu lub wskazanie obszarów dopuszczalnej lokalizacji ponadlokalnych ICP oraz na zapewnienie:</p> <p>1) wpisania przestrzennych skutków realizacji ww. inwestycji w politykę przestrzenną JST, co będzie sprzyjać osiągnięciu ładu przestrzennego.</p> <p>2) wytworzenia korytarzy inwestycyjnych dających możliwość realizacji więcej niż jednej inwestycji liniowej we wspólnym przebiegu.</p> <p>Warunki wprowadzenia inwestycji do KPR (inwestycji krajowych), zastępującego programy, o których mowa w art. 48 upzp, uzgadniane będą przez utworzony Komitet Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego.</p> <p>Skutkiem regulacji dla gmin, w związku z ujęciem ICP w planie rozmieszczenia, będzie mniejsze obciążenie w związku z eliminacją konieczności automatycznej aktualizacji aktów planowania (aktualizacja nastąpi przy</p>

			<p>okazji innych zmian aktów).</p> <p>Rozwiązanie to pozwoli na prowadzenie efektywnej i racjonalnej polityki przestrzennej i inwestycyjnej na poziomie krajowym, a także ułatwi właścicielom nieruchomości uzyskanie informacji o inwestycji celu publicznego planowanej w ich sąsiedztwie.</p>
4.	<p>Utworzenie:</p> <p>1) Komitetu Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego, wzorem KSE, KRMC,</p> <p>2) Krajowej Rady Polityki Przestrzennej.</p>	<p>Brak jest ram instytucjonalnych dla:</p> <p>1) koordynacji rozmieszczenia ponadlokalnych ICP na szczeblu krajowym,</p> <p>2) koordynacji aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju na etapie prac Rady Ministrów, co sprzyja pogłębianiu braku spójności polityk sektorowych.</p>	<p>Zapewnienie koordynacji rozmieszczenia ponadlokalnych ICP na szczeblu krajowym, aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju, nadzór nad nową Komisją Mediacyjną, poprzez powołanie nowego ciała doradczego – Krajowej Rady Polityki Przestrzennej przy Premierze, w miejsce obecnej Głównej Komisji Urbanistycznej (przy MIB), co będzie się wiązało dla KPRM z kosztami obsługi kancelaryjno – organizacyjnej.</p> <p>Powołanie nowego organu pomocniczego Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego opiniującego w procesie legislacyjnym akty prawne pod kątem wpływu na politykę przestrzenną (wzorem KRMC) usprawnienie i koordynację polityk poszczególnych resortów mających wymiar przestrzenny, jak również wyeliminuje ryzyko pojawienia się trudnych lub niemożliwych do usunięcia kolizji na etapie realizacji inwestycji.</p>
5.	<p>W odniesieniu do planu województwa:</p> <p>1. Wprowadzenie wymogu koordynacji planu województwa z innymi strategiami, w tym sektorowymi</p> <p>2. Wprowadzenie wymogu aktualizacji studium równoległe ze zmianami planu województwa, przy jednoczesnym zapewnieniu współpracy JST oraz związków metropolitalnych przy jego tworzeniu (Komisja Planu skupiająca ich przedstawicieli, mediacja planistyczna)</p> <p>3. Uregulowanie zakresu ustaleń wiążących dla gmin oraz związku metropolitalnego, obejmujących:</p> <p>1) obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, dalej: „OZE” większych niż mała instalacja w rozumieniu art. 2 pkt 18 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. poz. 478 i 2365 oraz z 2016 r. poz. 925), dalej: „ustawa OZE”;</p> <p>2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży</p>	<p>Niewystarczająca jest rola województwa w systemie planowania przestrzennego, w tym:</p> <p>1. Niewystarczająca koordynacja planu województwa z innymi dokumentami strategicznymi. Jakkolwiek plan województwa stanowi zbiór informacji o ponadlokalnych uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego oraz analiz diagnostycznych i prognoz, ma znikomy wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej i nie spełnia w sposób satysfakcjonujący funkcji koordynującej w odniesieniu do planów i polityk sektorowych ze strategiami i programami rozwojowymi, z wyjątkiem strategii rozwoju województwa. Brak jest mechanizmu sprzężenia zwrotnego między ustaleniami dokumentów planistycznych i strategicznych tak, by zmiana jednego z nich oznaczała konieczność wszczęcia procedury zmiany drugiego, co powoduje, iż</p>	<p>Usunięcie dotychczasowych wad systemu poziomu regionalnego i wzmocnienie roli województwa w systemie planowania przestrzennego, poprzez:</p> <p>1. zwiększenie poziomu koordynacji planu województwa z dokumentami strategicznymi i aktami na wyższych szczeblach administracji</p> <p>2. zapewnienie spójności rozwiązań i ich adekwatności do potrzeb, w tym zwrotnej koordynacji studium z planem województwa</p> <p>3. zapewnienie czytelności i jednoznacznie wiążącego charakteru ustaleń planu województwa</p> <p>4. zapewnienie udziału województwa w kształtowaniu ładu przestrzennego.</p>

<p>przekraczającej 5 000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze;</p> <p>4) lokalizacja krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy;</p> <p>5) limity obszarów rewitalizacji dla gmin o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk przestrzennych, wyższe niż określone w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250), dalej: „<i>uor</i>”;</p> <p>1) kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie terenu za obszar o skupionej zabudowie.</p>	<p>strategie w zbyt małym stopniu uwzględniają wymiar przestrzenny.</p> <p>2. Brak koordynacji zwrotnej planu województwa z lokalnymi aktami planowania przestrzennego. Zgodnie z <i>upzp</i>, plan województwa jest podstawą negocjacji wprowadzenia ICP o znaczeniu ponadlokalnym do aktów prawa miejscowego, jednak w praktyce mechanizm ten nie funkcjonuje. Jakkolwiek ustalenia planu województwa są uwzględniane przez gminy w studiach, studia nie podlegają aktualizacji w sposób skorelowany z planem województwa. Ponadto, ponieważ sporządzanie planów miejscowych nie jest obligatoryjne, ustalenia planu województwa (a także aktów wyższego rzędu przeniesione do niego) nie są w wystarczającym stopniu uwzględniane w tych aktach prawa miejscowego. Ponieważ brak jest synchronizacji opracowywania planów województwa i studiów oraz brak mechanizmu obligującego do zmiany studiów i uspoźnienia ich z planem województwa, w efekcie, bez sankcji z tego tytułu, mogą powstać plany miejscowe sprzeczne z planem województwa.</p> <p>3. Niejasny zakres ustaleń wiążących planem województwa, co prowadzi do różnej ich interpretacji przez administrację na poziomie lokalnym i wojewódzkim. Ponadto, przepis art. 40 <i>upzp</i> nakłada na właściwego ministra wymóg wydania rozporządzenia w sprawie zakresu treści <i>pzpw</i>. Rozporządzenie to nie zostało jednak wydane od daty wejścia w życie <i>upzp</i>, tj. od 11 lipca 2003 r..</p> <p>4. Obecnie znikomy jest kreacyjny wpływ planu województwa sprowadzonego do roli odzwierciedlającej treść innych dokumentów, uwarunkowań i ustaleń na ład przestrzenny, w tym wyznaczanie kierunków rozwoju przestrzennego regionu. Wyrazem tego stanu jest również oderwanie od planu województwa audytu krajobrazowego, który obecnie jest jedynym dokumentem</p>	
--	--	--

		szczebla wojewódzkiego, zawierającym wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego.	
6.	Wprowadzenie prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych województwa, jako części strategii rozwoju województwa, opiniowanie projektu prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych gminy przez marszałka województwa.	Brak jest mechanizmów pozwalających sąsiadującym gminom na wzajemną koordynację potrzeb rozwojowych, brak także tej koordynacji na poziomie regionu, co przyczynia się do chaotycznego rozwoju sieci osadniczej i może wpływać negatywnie na prawidłowość bilansowania potrzeb rozwojowych w gminach.	Koordynacja potrzeb rozwojowych na poziomie wyższym, niż gminny, zapewniająca wyważenie kierunków rozwoju w województwie, również w kontekście potrzeb realizacji ponadlokalnych ICP.  Skutkiem będzie nowy obowiązek regulacyjny dla województw, niestanowiący istotnego obciążenia administracyjnego. Zadania te będą mogły być wykonywane w ramach istniejących zasobów.
7.	Jednoznaczne wskazanie w Kodeksie organów uprawnionych do ustanawiania „obszarów zastrzeżonych” (obecnie „tereny zamknięte”) oraz do ustanawiania strefy ochronnej dla tych obszarów.  Wyszczególnienie w Kodeksie rodzaju ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu, położonego w strefie ochronnej i jego użytkowania.  Za ustanowione w strefie ochronnej ograniczenia przysługuje odszkodowanie ustalone jak w przepisach odnoszących się do realizacji ICP.  Możliwość zawarcia porozumienia pomiędzy gminą a organem ustanawiającym obszar zastrzeżony dotyczącego wykonywania przez gminę zadań z zakresu gospodarki przestrzennej na tych obszarach.	Brak jest regulacji jednoznacznie określających sposób ustalania obszarów wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy i ich stref ochronnych. Brak odpowiedzialności odszkodowawczej organu ustanawiającego strefę ochronną.  Brak możliwości zawarcia przez gminę porozumienia z organem ustanawiającym obszar zastrzeżony dotyczącego wykonywania zadań z zakresu gospodarki przestrzennej na tych obszarach, w tym uchwalania aktów planistycznych. Obecnie zadania w tym zakresie mogą być wykonywane jedynie na terenach zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.  Brak jest również jednoznacznego określenia ograniczeń występujących w strefie ochronnej oraz możliwości modyfikacji, w tym zniesienia obszarów zastrzeżonych (terenów zamkniętych), które zostały utworzone w oparciu o decyzje, które zostały wydane na podstawie nieobowiązujących już ustaw.	Obszary zastrzeżone będą ustalone aktem w randze rozporządzenia (nie decyzji, jak obecnie), co zapewni właściwe usytuowanie tych aktów w systemie prawa, skuteczną ochronę realizacji celów związanych z bezpieczeństwem i obronnością państwa. W szczególności istotne jest uprawnienie organu ustanawiającego obszar zastrzeżony do ustalania w jego strefie ochronnej ograniczeń w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu. Ograniczenia te będą w tym przypadku dostosowane do potrzeb i celów jakim służy obszar zamknięty.  Jednocześnie właściciele i użytkownicy rzeczy nieruchomości, na których zostały ustanowione ograniczenia będą uprawnieni do otrzymania odszkodowania, co powinno podnieść poziom akceptacji społecznej dla tych rozstrzygnięć.  Jednocześnie, na mocy porozumień, możliwa będzie realizacja zadań z zakresu gospodarki przestrzennej na obszarach zastrzeżonych.
8.	Utworzenie rejestru urbanistyczno-budowlanego.	Brak jest powszechnego, otwartego i bezpośredniego dostępu do zasobów danych planistycznych. Obecnie dane planistyczne są utrzymywane i udostępniane w rejestrach i bazach utrzymywanych na różnych poziomach administracji kraju.  Jakkolwiek w gminach istnieje obowiązek prowadzenia rejestrów planów miejscowych, a poszczególne organy wydające decyzje lokalizacyjne są zobowiązane do prowadzenia rejestrów tych decyzji, rejestry te są rozproszone i często nie są udostępniane w sposób pozwalający na wgląd bez konieczności składania wniosku	Wsparcie procesu gospodarowania przestrzenią poprzez usprawnienie pozyskiwania informacji potrzebnych przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i innych rozstrzygnięć, przy jednoczesnym zapewnieniu jawności i przejrzystości procedur i rozstrzygnięć.  Uproszczenie procesu przygotowania wniosku o wszczęcie postępowania poprzez zniesienie obowiązku przedkładania przez wnioskodawcę wypisów i wrysów z dokumentów planistycznych.  Zmniejszenie obciążeń administracyjnych związanych z

		<p>o dostęp do rejestru. Nie istnieje baza danych i rejestrów pozwalająca na uzyskanie informacji dotyczących szerokiego zakresu planowania oraz lokalizacji inwestycji z jednego źródła.</p> <p>Niedostateczny dostęp do informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej, w tym do obowiązujących i sporządzanych aktów planowania przestrzennego, rozstrzygnięć w procesie inwestycyjno-budowlanym i innych aktów utrudnia pozyskiwanie informacji potrzebnych przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i innych rozstrzygnięć, a także pozostaje w sprzeczności z potrzebą zapewnienia jawności i przejrzystości procedur i rozstrzygnięć.</p>	<p>badaniem przez organ zgodności wniosku z przepisami o planowaniu przestrzennym i obciążeniach administracyjnych związanych z pozyskiwaniem przez inwestorów, przedsiębiorców i obywateli informacji o nieruchomościach.</p> <p>Zwiększenie świadomości społecznej w zakresie planowania przestrzennego poprzez zapewnienie powszechnego dostępu do informacji o zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Utworzenie rejestru wiązać się będzie z jednorazowym kosztem budowy, który zostanie przedstawiony w ocenie skutków regulacji do ustawy wprowadzającej Kodeks oraz z rocznymi kosztami jego utrzymania. Informacja o ww. kosztach została przedstawiona w pkt 6 OSR.</p> <p>Przedstawienie korzyści wynikających z prowadzenia rejestru zawiera załącznik nr 7.</p>
9.	<p>Wzmocnienie partycypacji społecznej poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zwiększenie zakresu konsultacji społecznych oraz zakresu uczestników konsultacji na etapie sporządzania projektu aktu planowania, w szczególności w przypadku sporządzania planu „na wniosek inwestora”,</li> <li>2) doprecyzowanie wymogu jawności dokumentów wytworzonych w procesie programowania i realizacji polityki przestrzennej,</li> <li>3) rozszerzenie katalogu form udziału społeczeństwa w sporządzaniu aktów planowania i przy lokalizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym,</li> <li>4) wprowadzenie obowiązku sporządzania aktów planistycznych w postaci bazy danych przestrzennych – szerszy dostęp do informacji.</li> </ol>	<p>Zbyt wąski zakres partycypacji społecznej w procedurze sporządzania aktów planistycznych oraz pojawienie się partycypacji dopiero na jednym z ostatnich etapów prac planistycznych, co także zniechęca gminy do uwzględnienia uwag zgłaszanych na tym etapie – ich uwzględnienie oznacza bowiem konieczność powtórzenia znacznej części procedury i przedłuża ją co najmniej o 2-3 miesiące.</p> <p>Niedostateczny zakres partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym skutkuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) niewystarczającym poziomem dostosowania aktów planowania do aktualnych i realistycznie określonych potrzeb społeczności, a tym samym – niską jakością aktów;</li> <li>2) niskim poziomem zaangażowania społeczności w proces tworzenia aktów planowania i – w rezultacie – brakiem kształtowania lokalnej tożsamości;</li> <li>3) wydłużeniem czasu sporządzania projektów aktów w wyniku eskalacji konfliktów społecznych na późnym etapie procedury planistycznej;</li> <li>4) niedostateczną przejrzystością procedur i rozstrzygnięć.</li> </ol> <p>Przykład: Obecnie niedostateczna partycypacja przyczynia się do zwiększenia ilości uwag na etapie wyłożenia oraz skarg po uchwaleniu</p>	<p>Oczekuje się zapewnienia lepszej jakości dokumentów planistycznych, w wyniku szerszego udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania studium i planu miejscowego, jak również w wyniku szerszego udostępniania informacji, istotnych dla podejmowanych decyzji planistycznych (w 2012 r., uchwalono 2 185 planów miejscowych, liczba wszystkich planów - 41 625, dane IGiPZ PAN). Ponadto oczekuje się zwiększenia poziomu wiedzy społeczeństwa z obszaru planowania przestrzennego, ładu, procesów inwestycyjnych oraz zwiększenia faktycznego nadzoru społeczności lokalnej nad działaniami władz gmin.</p> <p>Nastąpi ograniczenie konfliktów społecznych – zwiększenie zakresu konsultacji pozwoli na przeprowadzenie realnej dyskusji i wyjaśnienie przyczyn podejmowania określonych dyspozycji przestrzennych, a także ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z czynników niezależnych od gminy. Ponadto ustalenia aktów planowania będą uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących planowanym przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, co będzie podstawą do żądania wypłaty odszkodowania.</p> <p>Zakłada się, że szerszy zakres konsultacji społecznych pozwoli na skrócenie procedury planistycznej,</p>



		<p>planu.</p> <p>W badanych gminach średnie czasy sporządzania planów miejscowych (od przystąpienia do uchwalenia) wyniosły: 12 miesięcy (pow. do 0,02 ha); od 12 do 15 miesięcy (pow. od 0,02 ha do 20 ha); od 18 do 32 miesięcy (pow. powyżej 20 ha).</p>	<p>poprzez redukcję liczby ponownych wyłożeń (po korektach w wyniku uwag zgłoszonych przy pierwszych konsultacjach). Zakładając, że cykl korekty wynosi ok. 2-3 miesiące, uniknięcie ew. ponownych wyłożeń oznacza także faktyczne skrócenie procedury planistycznej.</p>
10.	<p>1. Wprowadzenie podziału obszaru gminy w studium na trzy obszary:</p> <p>1) obszar zurbanizowany (wskazany na podstawie programu rozwoju przestrzennego),</p> <p>2) obszar nowej urbanizacji (tworzenie nowych terenów inwestycyjnych przez gminy), na których będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, oraz</p> <p>3) pozostałych obszarów (z ograniczoną możliwością zabudowy).</p> <p>Na obszarach zurbanizowanych możliwa będzie realizacja zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenach objętych planem miejscowym,</li> <li>- w przypadku braku planu, po pozytywnym ocenie dopuszczalności inwestycji (w miejsce obecnej decyzji WZ).</li> </ul> <p>W przypadku tych terenów uchwalane będą mogły być uproszczone plany miejscowe (w procedurze uproszczonej).</p> <p>Na obszarach nowej urbanizacji inwestowanie może odbywać się tylko na podstawie planu miejscowego.</p> <p>Poza obszarami urbanizacji możliwa będzie wyłącznie lokalizacja zabudowy letniskowej (na podstawie planu miejscowego) oraz inwestycji związanych z produkcją rolną lub inną uciążliwą produkcją (na podstawie planu miejscowego).</p> <p>Na wszystkich obszarach możliwa będzie realizacja ICP i sportowo-rekreacyjnych.</p> <p>2. Możliwość uchylenia przez gminę planu miejscowego, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie nie nastąpiła realizacja ustaleń tego planu.</p> <p>3. Możliwość udostępnienia terenu pod inwestycje na wniosek inwestora przy zawarciu z gminą umowy urbanistycznej (w zamian za zobowiązania inwestora w zakresie realizacji infrastruktury).</p>	<p>Brak jest racjonalnych podstaw podejmowanych decyzji w dokumentach planistycznych na poziomie gminy. Przyczyną tego stanu jest nieprzestrzeganie przez gminy przepisów dotyczących obowiązku monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego oraz zmian zachodzących w tym zakresie, a także nierzetelne przygotowywanie skutków finansowych do planów miejscowych.</p> <p>Brak wyznaczenia w gminach obszarów podlegających urbanizacji oraz z niej (co do zasady) wyłączonych, uniemożliwia prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej. Obecnie funkcjonuje przekonanie, że cały obszar gminy podlega jednolitym regulacjom urbanistycznym. Jest to istotny błąd prowadzący do rozwoju chaotycznej zabudowy na obszarach pod nią nieprzeznaczonych. Decyzje planistyczne podejmowane są w związku z tym w sposób przypadkowy prowadząc do:</p> <p>1) przeznaczania terenów pod zabudowę w aktach planistycznych bez analiz: potrzeb rozwojowych gminy, sytuacji demograficznej i możliwości finansowych realizacji infrastruktury technicznej i społecznej.</p> <p>W wyniku tych działań tereny przeznaczone pod zabudowę pozbawione są infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej i społecznej. Ponadto, jak wykazały przeprowadzone analizy, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w studiach, oraz w planach miejscowych, znacznie przekraczają faktyczne potrzeby rozwojowe gminy, co przyczynia się do rozpraszania zabudowy, niemającego uzasadnienia ekonomicznego i przestrzennego.</p> <p>2) żywiłowej suburbanizacji (ang.: „urban sprawl” – por. załącznik nr 3 przedstawiający rozproszenie</p>	<p>Wyznaczanie obszarów zurbanizowanych i obszarów nowej urbanizacji, w celu koncentracji zabudowy na tych obszarach umożliwi ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, skutkującego zwiększeniem transportochłonności i kosztów nowej urbanizacji.</p> <p>Racjonalne planowanie rozwoju z uwzględnieniem bilansu obszarów urbanizacji, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju - dostosowanie wielkości obszarów urbanizacji do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz możliwości realizacji na ich terenie niezbędnych dróg, infrastruktury technicznej i społecznej.</p> <p>Znaczące, w stosunku do obecnego, wynikające z „przewymiarowania” terenów pod nową zabudowę, zmniejszenie kosztów budowy dróg, infrastruktury technicznej i społecznej zwiększających wielkość przyszłych zobowiązań finansowych gmin.</p> <p>Przy założeniu pokrywania planami miejscowymi przede wszystkim obszarów pod nową zabudowę – urealnienie zasięgu terenów pod nową zabudowę, również w odniesieniu do planów już obowiązujących - poprzez ich uchylenie bez skutków odszkodowawczych.</p> <p>Skutkiem regulacji będzie ograniczenie podaży niedostatecznie przygotowanych do zabudowy terenów inwestycyjnych w skali kraju, tj. wprowadzenie możliwości inwestycyjnych w zależności od kwalifikacji (wyznaczony 1 z 3 obszarów i funkcja) w studium.</p> <p>Skutkiem będzie konieczność aktualizacji studiów przez gminy w terminie określonym w przepisach wprowadzających ustawę. Koszt ten poniosą wszystkie JST, jednakże w różnym stopniu (gminy o mniejszej powierzchni studium do aktualizacji poniosą mniejszy koszt).</p> <p><i>Przykład: Gmina rozważając wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę dokonuje analizy informacji</i></p>

	<p>zabudowy na przykładzie Gminy Góra Kalwaria), ekspansji zabudowy na tereny niezurbanizowane, generującej wysokie koszty funkcjonowania transportu publicznego, destrukcję systemów przyrodniczych, niedostateczne wyposażenie w podstawowe usługi i infrastrukturę techniczną i społeczną oraz wysokie koszty realizacji tej infrastruktury (będące konsekwencją rozproszenia zabudowy), a także negatywne procesy rozwojowe w obszarze miast (np. wyludnianie się miast), co w znacznej mierze jest skutkiem funkcjonowania decyzji WZ.</p> <p><u>Powierzchnia istniejących terenów mieszkaniowych w Polsce to ok. 1,0% powierzchni kraju</u>, podczas gdy powierzchnia terenów mieszkaniowych <u>w planach miejscowych wynosi średnio 4,0%</u> tj. 4-krotnie więcej. W jeszcze większym stopniu dysproporcja ta występuje <u>w studiach</u> i stanowi 12-to krotność w stosunku do zabudowy istniejącej (por. załączniki nr 5 i 6). Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w studiach umożliwiają zabudowę dla ok. 200 mln – dane IGiPZ PAN – mieszkańców, co nie znajduje żadnego uzasadnienia w kontekście obecnej liczby mieszkańców kraju (ok. 38 mln), jak i sytuacji demograficznej. W 2050 r. liczba ludności Polski wyniesie 33 mln 951 tys. W porównaniu do stanu w roku bazowym 2013 oznacza to zmniejszenie liczby ludności o 4,55 mln tj. o 12% - dane GUS. Wyznaczanie w aktach planistycznych zbyt dużych powierzchni pod budownictwo mieszkaniowe przekłada się bezpośrednio na obciążenia finansowe gmin i jakość planowania. Przewymiarowanie terenów pod zabudowę na przykładzie Gminy Klembów obrazują załączniki nr 1 i 2. Dodatkowym utrudnieniem jest brak możliwości uchylecia „martwego” planu przez gminę.</p> <p><i>Przykłady:</i></p> <p>1. Ustalenia studiów, wyznaczające bardzo wysoki udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wg danych IGiPZ PAN – średnio 12-13% obszarów gmin, przyczyniają się do rozpraszania zabudowy i bardzo wysokich kosztów jej obsługi. Koszt</p>	<p><i>odnośnie stopnia realizacji obowiązujących planów miejscowych w powiązaniu z analizą trendów demograficznych, weryfikowanej przez pryzmat możliwości finansowych gminy.</i></p> <p><i>Wyniki analizy wykazują, iż stopień realizacji planów miejscowych zapewnia ilość terenów pod nową zabudowę pokrywającą zapotrzebowanie obliczone na podstawie prognozowanej liczby ludności, zatem gmina nie wyznacza obszarów nowej urbanizacji. Zobowiązania finansowe gminy, wobec braku konieczności opracowania nowych planów miejscowych nie ulegają zwiększeniu.</i></p>
--	---	---

realizacji infrastruktury technicznej na obszarach rozporoszonej zabudowy 2-krotnie, a koszt realizacji infrastruktury społecznej - 3-krotnie przekracza analogiczny koszt na terenach o dużej intensywności zabudowy.<sup>3</sup> Do końca 2010 r. uchwalono plany miejscowe dla terenów o łącznej powierzchni 8 242 500 ha. Szacunkowo obszary te mogą być zamieszkałe przez 77,480 mln mieszkańców. Do wyliczenia tej wartości przyjęto wskaźniki na poziomie 40 mieszkańców/1 ha powierzchni w zabudowie jednorodzinnej oraz 200 mieszkańców/1 ha dla zabudowy wielorodzinnej. Oszacowany potencjał mieszkaniowy dwukrotnie przekracza obecną liczbę mieszkańców kraju.<sup>4</sup>

2. W przykładowej gminie (województwo świętokrzyskie) zamieszkałej w 2006 r. przez 12 800 osób, tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową są przeznaczone dla 148 845 mieszkańców.

3. Gmina objęła ok. 40% terenu planami miejscowymi dopuszczającymi zabudowę, podczas gdy prognozy rozwojowe gminy wskazują na spadek liczby ludności, a limit zobowiązań ujęty w wieloletniej prognozie finansowej nie pozwala na określenie możliwości realizacji przez gminę infrastruktury technicznej dla obsługi planowanej zabudowy. Zabudowa ta następnie nie jest realizowana, lub jest realizowana w sposób przypadkowy, na nieruchomościach znacznie oddalonych od siebie. Jako zobowiązanie gminy pozostaje natomiast budowa infrastruktury technicznej, w tym dróg, dla obsługi terenów zabudowy. Wobec braku możliwości wyeliminowania „martwych” planów z obrotu prawnego, mimo braku realizacji zabudowy, zobowiązania gminy pozostają bez zmian.

<sup>33</sup> Analizy wykonane dla MIiR przez A. Olbrysa, (gm. Lesznówola, pismo z dnia 9.10.2014 r. oraz z dnia 22.10.2014 r.)

<sup>4</sup>Raport „Sprawne Państwo. Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce” pod redakcją Piotra Kopycińskiego (Kraków, 2015 r.)

11.	<p>Wymóg zgodności zarówno planów miejscowych, jak i rozstrzygnięć lokalizacyjnych na obszarach nieobjętych planem z funkcją oraz parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w studium.</p>	<p>Przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planem miejscowym, w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach bez planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, a tym samym w planie województwa.</p> <p>Urbanizacja gmin nie uwzględnia zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, zarówno na poziomie uchwalanych dokumentów planistycznych, jak i przy realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, co generuje konflikty przestrzenne zwłaszcza na terenach podmiejskich i uniemożliwia ich przyszłe racjonalne zagospodarowanie.</p>	<p>Wzmocnienie roli studium poprzez wskazanie zakresu jego ustaleń (strefa funkcjonalna, wskaźniki zagospodarowania terenu), które obowiązują również w przypadku lokalizacji inwestycji na obszarze nie objętym planem (tj. przy wydawaniu oceny dopuszczalności inwestycji), co umożliwi skuteczną realizację polityki przestrzennej gminy.</p> <p>Realizacja nowych inwestycji nie będzie uniemożliwiać kontynuowania dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich, ich zagospodarowania zgodnie ze strefą funkcjonalną w studium albo przeznaczeniem w planie, ani w inny sposób rażąco zwiększać uciążliwości dla tych nieruchomości.</p>
12.	<p>Integracja przepisów specustaw inwestycyjnych, z zastosowaniem do wszystkich ICP rozwiązań wypracowanych w tych przepisach, oraz rozwiązań nowych, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. podział ICP na 3 klasy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) klasa 1 to inwestycje o charakterze strategicznym (obecne spec ustawy)</li> <li>b) klasa 2 to inne inwestycje liniowe (np. wodociągi i kanalizacja, sieci elektroenergetyczne dystrybucyjne i gazowe)</li> <li>c) klasa 3 to inne inwestycje nieliniiowe gminne (np. szpital, szkoła), te inwestycje będą musiały być zlokalizowane w planie miejscowym. Do klasy 3 zaliczane będą także inwestycje w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego, które uznane zostaną za ICP.</li> </ol> </li> <li>2. utrzymanie obecnych warunków prowadzenia inwestycji i terminów na wydanie decyzji dla ICP klasy I (strategicznym), dla inwestycji pozostałych klas - skrócenie terminu do 30 dni;</li> <li>3. lokalizacja inwestycji dla klasy 1 i 2 nastąpi w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej i decyzji zintegrowanej (lub tylko w decyzji zintegrowanej, gdy brak obowiązku oceny oddziaływania na środowisko, dalej: „oos”), a dla klasy 3 w planie miejscowym;</li> <li>4. wyłączenie możliwości udzielenia innej zgody inwestycyjnej w okresie 4 lat od dnia wydania decyzji - dla inwestycji c. p. klasy I - albo w okresie 2 lat od dnia wydania decyzji - dla inwestycji c. p. klasy II,</li> </ol>	<p>Brak jest spójności systemu planowania z realizacją ICP, a także rozproszenie regulacji w tym zakresie w wielu specustawach, co utrudnia koordynację podejmowanych działań w tym zakresie. W szczególności brak mechanizmów umożliwiających szybką zmianę planów miejscowych w celu uwzględnienia lokalizacji inwestycji na podstawie specustaw.</p> <p>Wobec niedostatecznego pokrycia kraju planami miejscowymi (w tym spowodowanego potencjalnymi kosztami rezerwowania terenów pod ICP) i niskiego stopnia aktualności aktów planowania, znaczna część ICP realizowana jest w oderwaniu od systemu planowania przestrzennego, na podstawie specustaw branżowych. Pozostałe inwestycje ICP zlokalizowane są w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych (LICP), nieliczne – na podstawie planów miejscowych. Jakkolwiek wydanie decyzji LICP następuje z reguły szybciej, niż sporządzenia planu miejscowego, w przypadku zaistnienia konieczności zmiany przedmiotu bądź parametrów inwestycji zlokalizowanej w drodze decyzji LICP, powstają zbędne opóźnienia.</p> <p>Brak jest również rozwiązań wspierających samorządy przy tworzeniu zasobu mieszkaniowego, co skutkuje utrudnieniami w realizacji ich zadań własnych.</p> <p><i>Przykład (zastępcze wykonanie): Po wydaniu decyzji ustalającej lokalizację ICP na podstawie specustawy drogowej na terenie objętym obowiązującym planem</i></p>	<p>Dla klasy 1, czyli dla obecnych inwestycji realizowanych obecnie na specustawach – bez większych (odczuwalnych) zmian w zakresie czasu realizacji, liczba procedur bez zmian.</p> <p>Dla klasy 2 – skrócenie procesu (czasu realizacji, liczby procedur), w związku z umożliwieniem realizacji tych inwestycji jak na warunkach specustaw.</p> <p>Dla klasy 3 – inwestycje te będą musiały być zlokalizowane na podstawie planu miejscowego – co może wydłużyć procedurę.</p> <p>Dodatkowo publiczne inwestycje mieszkaniowe uznane zostaną za ICP klasy 3 – proces inwestycyjny dla nich będzie dłuższy niż obecnie, ponieważ będą musiały być realizowane na planie miejscowym.</p> <p>Jednakże nastąpi zwiększenie bezpieczeństwa prowadzenia nieliniiowych inwestycji gminnych z uwagi na wymóg lokalizacji w planie miejscowym.</p> <p>W wyniku oszacowania wpływu Kodeksu na czas trwania i liczbę procedur przeprowadzonego na przykładzie budowy sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej wysokiego napięcia, przewiduje się, że rozwiązania zawarte w Kodeksie przyczynią się do zmniejszenia ilości procedur oraz skrócenia czasu postępowania o ok. 40 % (od 1,5 do 3,5 roku) w stosunku do procedur przewidywanych przez obecne przepisy. Porównanie procedury poprzedzającej rozpoczęcie budowy obowiązującej obecnie oraz</p>

	<p>5. eliminacja blokady lokalizacji i realizacji inwestycji na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym,</p> <p>6. „milcząca zgoda” organów współdziałających przy przygotowaniu wniosku inwestora,</p> <p>7. możliwość nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności (uzasadniony interesem publicznym),</p> <p>8. możliwość ustanowienia publicznego ograniczenia praw do korzystania z nieruchomości objętej planem miejscowym, za odszkodowaniem,</p> <p>9. wprowadzenie obowiązku lokalizacji gminnych nieliniowych ICP na podstawie planu miejscowego wraz z możliwością sporządzenia planu w tym celu w procedurze uproszczonej.</p> <p>10. wprowadzenie obowiązku uwzględniania w studium i planach miejscowych decyzji ustalających lokalizację ICP, a w przypadku jego niewykonania – obowiązek marszałka zastępczego sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego i wydania zarządzenia zastępczego przez wojewodę.</p> <p>11. Plany rozmieszczenia: KPR i WPR, i wynikający z nich obowiązek uwzględniania inwestycji w aktach planowania.</p>	<p><i>miejscowym powstają niespójności pomiędzy rozstrzygnięciami planu i lokalizacją ww. inwestycji. Oprócz rozbieżności pomiędzy lokalizacją inwestycji ustaloną w planie i lokalizacją faktyczną, stan ten rodzi również ograniczenia dla sąsiednich terenów w planie (w tym terenów budowlanych). Wobec braku obowiązku aktualizacji planu dostosowującej akt do ustaleń decyzji lokalizacyjnej, część ustaleń planu na terenie zajęтым pod inwestycje drogową ma fikcyjny charakter. Działki budowlane po przejściu na własność inwestora budowy drogi nie umożliwiają realizacji zabudowy przewidzianej w planie, co jest mylące dla inwestorów sąsiednich nieruchomości. Ponadto, brak jest wprost wyrażonej podstawy np. dla stwierdzenia braku konieczności udzielania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości obiektów budowlanych od granic tych działek.</i></p>	<p>przewidzianej w Kodeksie znajduje się w załączniku nr 9.</p> <p><i>Przykład: Po wydaniu decyzji ustalającej lokalizację ICP na podstawie specustawy drogowej na terenie objętym obowiązującym planem, gmina przystępuje do zmiany planu, obejmującej obszar wpływu inwestycji drogowej na tereny sąsiednie, w tym system komunikacyjny i strukturę funkcjonalną terenów. Po zmianie planu, zainteresowani, oceniając możliwość inwestowania na terenie w sąsiedztwie realizowanej inwestycji drogowej, dysponują rzetelną i obiektywną informacją odnośnie docelowego przeznaczenia danego terenu.</i></p>
13.	<p>Wprowadzenie regulacji umożliwiających uproszczony tryb lokalizacji inwestycji w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, przy uwzględnieniu możliwie szerokiego dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej, obsługi mieszkańców przez system transportowy oraz spójności społecznej i przestrzennej lokalizowanych inwestycji, a także przy zapewnieniu dostępności dla osób o ograniczonej sprawności, w tym osób starszych.</p> <p>Inwestycja w zakresie społecznego budownictwa czynszowego może być zlokalizowana na obszarze przeznaczonym na ten cel w uproszczonym planie miejscowym. Wójt może powierzyć Narodowemu Operatorowi Mieszkaniowemu, dalej: „Operatorowi” sporządzenie i procedowanie projektu planu miejscowego pozwalającego na realizację inwestycji w uzgodnionej lokalizacji.</p> <p>Regulacje w tym zakresie stanowią instrument realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego, dalej: „NPM”.</p>	<p>Według szacunków, na koniec 2015 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 468 tys. mieszkań.</p> <p>Dane ilościowe dotyczące statystycznego deficytu mieszkaniowego pomijają fakt, że część gospodarstw domowych dysponuje samodzielnym lokalem mieszkalnym, które można określić jako substandardowe. Pomimo, że w okresie transformacji ustrojowej stan zasobów mieszkaniowych uległ znacznej poprawie, według danych NSP 2011 nadal ok. 1,3 mln mieszkań (10,6% ogółu), w których zamieszkiwało ok. 5,4 mln osób (14,1% społeczeństwa) były określane jako mieszkania substandardowe<sup>5</sup>.</p> <p>Oprócz istniejących deficytów ilościowych i jakościowych, podstawowym problemem jest dostępność mieszkań.</p>	<p>Wdrożenie nowego systemu realizacji potrzeb mieszkaniowych w oparciu o działalność Operatora, zwiększy podaż dostępnych mieszkań w ramach przedsięwzięć wykorzystujących zasoby gruntów Skarbu Państwa.</p> <p>Wprowadzone rozwiązania przyspieszą i usprawnią proces lokalizacji inwestycji w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w związku z zastosowaniem uproszczonych zasad sporządzania planu miejscowego przeznaczającego teren pod te inwestycje. Tym samym zwiększy się dostępność mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających najem lub zakup mieszkania na zasadach komercyjnych.</p> <p>Docelowo, do 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszcząca się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób<sup>4</sup>.</p>

<sup>5</sup> Dane zamieszczone w Narodowym Programie Mieszkaniowym

	<p>przyjętego w dniu 27.09.2016 r. przez rząd.</p> <p>Głównym celem NPM jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych.</p>		
14.	<p>Wprowadzenie standardów urbanistycznych w studium oraz wprowadzenie wymogów dot. dokumentowania sposobu ich realizacji na etapie sporządzenia planu miejscowego.</p>	<p>Brak jest odpowiedniego wyposażenia terenów mieszkaniowych w niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturę społeczną, która gwarantowałaby odpowiedni standard życia w środowisku mieszkaniowym, w związku z brakiem kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania sieci osadniczej, w tym finansowania kosztów urbanizacji. Ponadto, stan ten – poprzez niedostateczne pokrycie siecią usług publicznych – skutkuje zwiększeniem transportochłonności sieci osadniczej oraz brakiem miejsc pracy na obszarach podlegających urbanizacji.</p> <p><i>Wg prognozy demograficznej GUS w 2050 r. liczba osób w wieku starszym będzie stanowić ok. 1/3 populacji – brak standardów urbanistycznych powoduje brak dostępności podstawowych usług dla tej grupy wiekowej – w tym dostępnych terenów wypoczynku.</i></p> <p><i>Przykład: Powstawanie nowych osiedli mieszkaniowych na terenach o niewykształconej miejskiej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez zapewnienia żłobków, przedszkoli, szkół, jak również miejsc wypoczynku (parki, place zabaw, tereny wspólne).</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zapewnienie odpowiedniej jakości życia na obszarach zurbanizowanych, w tym dostępności usług publicznych.</li> <li>2. Redukcja transportochłonności sieci osadniczej.</li> <li>3. Eliminacja przypadków powstawania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach niewyposażonych w podstawową infrastrukturę, w tym infrastrukturę społeczną oraz przestrzenie publiczne niezbędne dla funkcjonowania lokalnej społeczności.</li> </ol>
15.	<p>Wprowadzenie kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu finansowania kosztów urbanizacji, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nowe zasady dotyczące odszkodowań z tytułu wejścia w życie planu miejscowego: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) odszkodowanie za szkodę rzeczywiście poniesioną,</li> <li>b) wprowadzenie rocznego terminu przedawnienia roszczeń,</li> <li>c) ograniczenie odszkodowań do sytuacji wygaszenia zgód inwestycyjnych i uniemożliwienia jakiegokolwiek zabudowy po zmianie planu (tj. sytuacji, gdy szkoda jest realna),</li> <li>d) eliminacja odszkodowań niewynikających z rozstrzygnięć planistycznych gminy, lecz regulowanych przepisami odrębnymi - przy jednoczesnej rezygnacji z tzw.</li> </ol> </li> </ol>	<p>Brak kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu finansowania kosztów urbanizacji, czego skutkiem jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zagrożenie dla stabilności finansów gminy związane jest z wysokimi kosztami odszkodowań wynikającymi z uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego, niezależnie od źródeł rozstrzygnięć przestrzennych zawartych w planie miejscowym oraz z brakiem rozwiązań prawnych umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji,</li> </ol> <p>Wpływy gmin z tytułu pobrania opłaty planistycznej do 2012 r. wyniosły 452 mln (dane IGiPZ PAN), podczas gdy szacunek max. wypłaconych odszkodowań (oparty</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Poprawa finansowego wyniku skutków wejścia w życie planu miejscowego poprzez zmniejszenie obciążeń dla budżetu gminy, eliminacja spekulacyjnych praktyk przy roszczeniach planistycznych.</li> <li>2. Zobowiązanie gmin do realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, stanowiących zadania własne gminy, w terminie ustalonym w Kodeksie – 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.</li> <li>3. Dostosowanie wielkości obszarów urbanizacji do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz możliwości realizacji na ich terenie niezbędnych dróg, infrastruktury technicznej i społecznej.</li> </ol>

<p>renty planistycznej.</p> <p>2) wprowadzenie terminu granicznego dla realizacji przez gminę inwestycji przewidzianych w planie miejscowym,</p> <p>3) powiązanie skutków finansowych uchwalanych aktów planistycznych z budżetem gminy, obowiązek sporządzenia oceny skutków regulacji do aktu planowania,</p> <p>4) wprowadzenie nowych zasad umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji:</p> <p>a) możliwość uchwalenia w planie miejscowym stawki procentowej opłaty infrastrukturalnej będącej udziałem w kosztach realizacji inwestycji gminnych, w szczególności: dróg gminnych (i powiatowych – w miastach na prawach powiatów), sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 30-75% - na obszarach nowej urbanizacji oraz 20-50% na pozostałych obszarach,</p> <p>b) możliwość zawarcia umowy infrastrukturalnej, w wyniku której inwestor realizuje niezbędną dla planowanej inwestycji infrastrukturę i przekazuje ją gminie, co umożliwi mu realizację inwestycji głównej,</p> <p>c) możliwość zawarcia umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiązuje się do realizacji określonej w umowie infrastruktury technicznej, drogowej lub społecznej albo do realizacji lokali, które następnie zostaną przekazane nieodpłatnie gminie (w tym do zasobu mieszkaniowego), co umożliwi mu realizację inwestycji głównej,</p> <p>d) możliwość uchylecia przez gminę planu miejscowego, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie nie nastąpiła realizacja ustaleń tego planu.</p> <p>Obowiązek określenia przez gminę sposobu realizacji polityki przestrzennej w studium - zgodnie z planem wykonania studium – określenie ram finansowych realizacji planów miejscowych i kolejności ich sporządzania,</p>	<p>na kategorii „inne wydatki związane z MPZP”) zrealizowanych do 2012 r. - wynosi 601 mln zł. Miasta wojewódzkie, które nie „asymilowały” ustaleń wydanych decyzji WZ do treści planów miejscowych, poniosły koszty finansowe w związku z wydaniem decyzji WZ, które po wejściu w życie planu miejscowego przewidującego inne ustalenia dla objętego nimi terenu, zostały wygaszone, przykładowo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 394 500 zł (Wyrok SA sygn.. akt I C 850/12)),</li> <li>- pozew o odszkodowanie na kwotę 8 749 900 zł, przyznana kwota odszkodowania - 4 374 968 zł (Wyrok SA sygn. akt II C 444/10),</li> <li>- pozew o odszkodowanie na kwotę 53 808 962 zł, przyznana kwota odszkodowania 19 448 500 zł, (Wyrok SA sygn. akt I ACa 676/12), przyznane kwoty odszkodowania stanowiły różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością przed uchwaleniem planu, ustaloną na podstawie decyzji WZ.</li> <li>- sprawa w toku dotyczy roszczenia na kwotę 4 943 000,00 zł,</li> <li>- roszczenia w innych analizowanych miastach na kwotę 9 510 695,46 zł (2011 r.); 2 111 141,75 zł (2012 r.); 21 493 012,74 zł (do 10.2014 r.).</li> </ul> <p>2) brak lub zbyt rozłożenie w czasie realizacji przez gminę inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy (niezbędnych dróg i infrastruktury technicznej) przewidzianych w planie miejscowym,</p> <p>3) brak faktycznego powiązania skutków finansowych uchwalanych aktów planistycznych z budżetem gminy (mimo istniejącego wymogu uwzględniania kosztów realizacji infrastruktury określonej w planie w wieloletniej prognozie finansowej gminy),</p> <p>4) brak regulacji z zakresu planowania przestrzennego</p>	<p>4. Zapewnienie w kosztach realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych partycypacji faktycznych użytkowników tej infrastruktury.</p> <p>5. Poprawa skutków finansowych urbanizacji, sprzyjająca zwiększeniu aktywności planistycznej gmin, a tym samym umożliwiająca wzmocnienie ładu przestrzennego i skrócenie procesu inwestycyjno-budowlanego.</p> <p>Skutkiem wprowadzenia opłaty infrastrukturalnej w miejsce opłaty adiacenckiej będzie partycypacja właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury w stopniu prawdopodobnie wyższym niż wynikający z wartości obecnej opłaty adiacenckiej, przy czym różnica ta będzie niwelowana poprzez brak obecnej tzw. renty planistycznej.</p> <p>Zmiana w ponoszeniu kosztów przez właścicieli nieruchomości (planujących zabudowę działki i nieplanujących), w przypadku sporządzenia planu miejscowego na nieuzbrojonym terenie.</p> <p>W obecnym stanie prawnym właściciele nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, wnoszą opłatę planistyczną, w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu. Wysokość opłaty stanowi do 30% wzrostu wartości nieruchomości, a stawka procentowa jest określana w uchwale w sprawie uchwalenia planu miejscowego. Oprócz tej opłaty, właściciele nieruchomości wnoszą 3 rodzaje opłat adiacenckich, również określane procentowo od wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podziału nieruchomości - 50 %,</li> <li>- scalenia i podziału nieruchomości - 50 %,</li> <li>- budowy infrastruktury technicznej lub drogowej - 50 %.</li> </ul> <p>Stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.</p> <p><u>W rozwiązaniach Kodeksowych rezygnuje się z pobierania opłaty planistycznej, jak również z wszystkich opłat adiacenckich, wprowadzając w to miejsce możliwość pobrania jednej opłaty infrastrukturalnej, związanej z realizacją przez gminę infrastruktury technicznej lub drogowej, pobieraną dopiero po upływie 1 roku od dnia, w którym powstała możliwość podłączenia do tej infrastruktury.</u></p>
--	---	---

	<p>umożliwiających zapewnienie partycypacji użytkowników w kosztach realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych,</p> <p>5) mimo, iż w art. 32 ust. 1 upzp zawarto obowiązek opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych (przepis nie określa wytycznych do ustalania ww. programu) - brak wewnętrznej koordynacji przy sporządzaniu planów, które obecnie nie są uchwalane zgodnie z aktualnymi, rzeczywistymi potrzebami gminy w zakresie utworzenia nowych terenów pod zabudowę, w kontekście możliwości finansowych realizacji przez gminę inwestycji infrastrukturalnych.</p> <p><i>Wg. danych IGiPZ PAN: wydatki zrealizowane, związane z uchwaleniem planów miejscowych stanowią zaledwie 50% wydatków prognozowanych, co świadczy o braku możliwości pokrycia całości kosztów związanych z urbanizacją. Najwyższa dysproporcja pomiędzy prognozowanymi a zrealizowanymi wydatkami dotyczy budowy dróg gminnych i kosztów budowy infrastruktury technicznej, które znacznie przekraczają prognozowane koszty. Oznacza to brak mechanizmów prawnych umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji.</i></p> <p><i>Ujemne saldo kosztów urbanizacji wskazuje, że prognozowane wydatki z budżetów gmin, (średnio) 2 krotnie przekraczają prognozowane wpływy, co świadczy o narastającym deficycie finansów publicznych w gminach. Różnica ta jest znacznie większa w przypadku porównania uzyskanych i planowanych dochodów i wydatków. Przykład: zakładane wpływy do budżetu z tytułu opłaty planistycznej wynoszą (w kraju) 10,4 mld zł., a zrealizowane wpływy z tego tytułu to zaledwie 0,4 mld zł.</i></p> <p><i>Zakładane w prognozach wydatki gminy związane z kosztami urbanizacji to 81,8 mld zł w skali kraju, podczas gdy zrealizowane wydatki to tylko 12,2 mld. zł. Dane te wskazują nie tylko na brak możliwości ponoszenia kosztów urbanizacji ale również w konsekwencji, na brak wyposażenia obszarów planowanego rozwoju w</i></p>	<p>Obowiązek ten jest rozłożony na 5-10 rat rocznych niepodlegających rewaloryzacji. Opłata infrastrukturalna jest formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury, a jej wysokość jest ustalana jako udział procentowy w tych kosztach i wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 – 30 % na obszarze innym niż obszar nowej urbanizacji,</li> <li>- 20 – 50 % na obszarze nowej urbanizacji<sup>6</sup>.</li> </ul> <p>Stawkę procentową opłaty infrastrukturalnej również ustala rada gminy w drodze uchwały.</p> <p>W Kodeksie wprowadzono ponadto możliwość finansowania przez zainteresowanego inwestora inwestycji infrastrukturalnych i drogowych (system transportowy) lub ich realizację i przekazywanie nieodpłatnie na rzecz gminy. Zarówno opłata adiacencka, jak infrastrukturalna nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne.</p> <p>W Sprawozdaniu z działalności RIO i wykonania budżetu przez JST w 2002 r. wskazano, iż w praktyce stosowanie opłat adiacenckich nie jest powszechnie stosowaną zasadą z powodów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- długotrwałej i skomplikowanej procedury ustalenia opłaty,</li> <li>- dużego kosztu postępowania, w szczególności wysokich wynagrodzeń rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość nieruchomości, przewyższających dochód z tego tytułu,</li> <li>- trudności związanych ze ściągalnością należności,</li> <li>- niekorzystności opłaty ze względów społecznych - mieszkańcy gminy upatrują w niej dodatkowe obciążenie finansowe, mimo, że wartość ich nieruchomości wzrosła,</li> <li>- partycypacji mieszkańców w kosztach inwestycji prowadzonych przez gminę,</li> <li>- wysokości środków finansowych wnoszonych przez mieszkańców przy realizacji inwestycji, która przewyższa wysokość ewentualnych opłat adiacenckich.</li> </ul> <p>Wskazano również partycypację mieszkańców w kosztach inwestycji jako korzystniejszą formę niż</p>
--	---	--

<sup>6</sup> Przedział procentowy, w jakim ustalona będzie opłata planistyczna, będzie przedmiotem symulacji na przykładach .



		<p><i>niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową.</i></p> <p><i>Należy zauważyć, że powyższe analizy nie obejmują również niezbędnej infrastruktury społecznej, w tym budowy szkół.</i></p> <p>Należy też zaznaczyć, iż drogi wyznaczone w planach miejscowych, które miały obsłużyć tereny przeznaczone pod zabudowę, a niezainwestowane (choćby z powodu przeszacowania nieruchomości pod zabudowę) stanowią źródło ukrytego długu publicznego.</p>	<p>przewodzenie postępowania w celu ustalenia opłat adiacenckich.</p> <p>W kontrolowanych przez RIO przypadkach stwierdzono, że opłata adiacencka w związku z budową infrastruktury technicznej lub drogowej stanowi od 10 do 30% wartości inwestycji, a w jednym przypadku – 50%, a w sytuacji gdy gmina nie pobierała opłaty adiacenckiej, w podobnej ilości przypadków, mieszkańcy gminy uczestniczyli w kosztach budowy infrastruktury technicznej w kwotach stanowiących od 10 do 30% tych kosztów, przy czym w kilku przypadkach kwoty te stanowiły od 30 do 61% wartości inwestycji, a więc w wysokości zbliżonej do proponowanych w Kodeksie.</p> <p>Na podstawie Sprawozdania RIO można stwierdzić, że wprowadzenie przez gminy opłaty infrastrukturalnej zapewni bardziej akceptowalny społecznie i skuteczny sposób pozyskiwania przez gminę środków na realizację infrastruktury technicznej i drogowej.</p> <p>Oszczędności gmin w kosztach budowy infrastruktury technicznej mogą sięgać do ok. 60 tys. zł/1 dom (łącznie oszczędności w koszcie budowy infrastruktury technicznej i społecznej mogą wynieść do ok. 50 tys./1 dom).<sup>7</sup></p>
16.	<p>1. Rozszerzony katalog obszarów, na których lokalizacja inwestycji może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego (obszary nowe – wyłuszczone), obejmujący:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obszary wymagające dostosowania struktury gruntowej;</li> <li>2) obszary przestrzeni publicznych;</li> <li>3) obszary koncentracji funkcji nierolniczych w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich;</li> <li>4) obszary udokumentowanych złóż strategicznych;</li> <li>5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone na obszarach urbanizacji;</li> <li>6) obszary wymagające przekształcenia urbanistycznego;</li> <li>7) obszary nowej urbanizacji;</li> <li>8) obszary strefy funkcjonalnej letniskowej;</li> <li>9) obszary strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;</li> <li>10) obszary Pomników Zagłady wraz ze strefami ochronnymi;</li> </ol>	<p>Konflikty przestrzenne i społeczne związane z lokalizowaniem niektórych rodzajów inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń (np. stacje nadawcze telefonii komórkowej, obiekty generujące odory, składowiska odpadów) oraz lokalizowaniem inwestycji na niektórych rodzajach przestrzeni istotnej dla funkcjonowania gminu lub społeczności lokalnej, a niepodlegających ochronie wobec braku planu miejscowego (np. obszary przestrzeni publicznej) wraz z lokalizowaniem inwestycji na niektórych rodzajach przestrzeni niepodlegających ochronie wobec braku planu miejscowego (np. obszary przestrzeni publicznej) na podstawie decyzji WZ.</p> <p>Wyeliminowania wymaga również praktyka sporządzania incydentalnych planów dla małych, pojedynczych działek ewidencyjnych – plany takie, nie zawierające</p>	<p>Wzmocnienie zasady lokalizowania inwestycji na obszarach wskazanych w Kodeksie wyłącznie na podstawie planu miejscowego, w przypadku obszarów wymagających ustalenia prawno-planistycznego porządku dla dokonywanych zmian w ich zagospodarowaniu oraz lokalizowania określonych inwestycji wyłącznie w planie miejscowym. Obszary te w części są objęte tym obowiązkiem.</p> <p>Umożliwiona będzie ochrona obszarów położonych poza obszarami urbanizacji w celu zachowania ich funkcji rolnej (w tym zachowania możliwości kontynuacji produkcji rolniczej) i leśnej.</p> <p>Mniejsza liczba konfliktów związanych z lokalizacją inwestycji będzie wynikiem szerszej partycypacji społecznej w trakcie procedury planistycznej. Oczekuje się również zmniejszenia występowania konfliktów społecznych związanych</p>

<sup>7</sup> Analizy wykonane dla MliR przez A. Olbrysza

	<p>11) obszary objęte ochroną krajobrazową w parkach narodowych i rezerwach przyrody;</p> <p>12) inne obszary, wskazane w studium ze względu na przewidywane istotne trudności w ich prawidłowym zagospodarowaniu bez planu miejscowego</p> <p>2. Wprowadzenie obowiązku objęcia planem całości obszaru, na którym planowana inwestycja generuje ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu, lub potrzeby w zakresie dostosowania systemu transportowego i infrastruktury technicznej (szczegółowe omówienie obiektów wymagających lokalizacji w planie miejscowym w pkt 4 OSR).</p> <p>3. Wprowadzenie obowiązku sporządzania planów miejscowych dla obszarów kompleksowo regulujących zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne (cała strefa funkcjonalna, całe sołectwo).</p>	<p>odniesienia do funkcjonalnego powiązania danego terenu i planowanego zagospodarowania z otoczeniem, nie służą kształtowaniu ładu przestrzennego.</p> <p><i>Przykład: inwestor uzyskuje pozytywną decyzję WZ dla budowy fermy na niezabudowanej, sąsiadującej z terenami leśnymi Skarbu Państwa nieruchomości, dla której w planie odnowy miejscowości ujęto realizację lokalnego centrum aktywności sąsiedzkiej. Społeczność lokalna nie była informowana o postępowaniu z uwagi na sposób ustalenia stron postępowania (faktyczne sąsiedztwo – brak własności prywatnej). Realizacja inwestycji uniemożliwia realizację planu odnowy.</i></p>	<p>z uciążliwością inwestycji oraz utratą wartości nieruchomości w ich sąsiedztwie. Zminimalizowane zostanie ryzyko realizacji inwestycji uniemożliwiającej racjonalne zainwestowanie sąsiednich nieruchomości a także kontynuowanie dalszego użytkowania zabudowy istniejącej.</p> <p>Wylimitowana zostanie praktyka tworzenia planów miejscowych nieuwzględniających szerokiego kontekstu (uwarunkowań wynikających z bezpośredniego otoczenia obszaru objętego planem).</p> <p><i>Przykład: Inwestor zainteresowany budową fermy może zlokalizować inwestycję wyłącznie na terenie objętym planem miejscowym. W przypadku, gdy plan nie przewiduje takiej inwestycji, może nastąpić (np. również na wniosek inwestora) wszczęcie procedury planistycznej, możliwość lokalizacji fermy jest ustalana przy aktywnym udziale społeczności lokalnej. Lokalizacja i realizacja takiej inwestycji, znacząco oddziałującej na warunki życia mieszkańców terenów sąsiednich, a także możliwość dalszego prowadzenia przez nich dotychczasowej działalności (np. agroturystyki), nie nastąpi bez ich wiedzy, czy też sprzecznie z polityką przestrzenną gminy.</i></p>
17.	<p>Uchwalanie dla całej gminy obligatoryjnych miejscowych przepisów urbanistycznych (dalej: "MPU") dotyczących małych obiektów jak: reklamy, ogrodzenia, obiekty małej architektury oraz wymóg zgodności aktów planowania i zgód inwestycyjnych z MPU.</p>	<p>Zdiagnozowany stan zagospodarowania przestrzeni publicznie dostępnych wskazuje na potrzebę wprowadzenia regulacji pozwalających na szczegółowe ich kształtowanie – w tym z zakresu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury i ogrodzeń, które – mimo niewielkiej skali tych obiektów – mają silny wpływ na estetykę przestrzeni. Odpowiedzią na zgłaszane potrzeby dot. wdrożenia przepisów umożliwiających estetyzację przestrzeni była ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, która wprowadziła nowe narzędzie dla gmin – tzw. uchwałę reklamową, regulującą również zasady sytuowania obiektów małej architektury i ogrodzeń. Podjęcie tej uchwały nie jest jednak obowiązkowe i nie wszystkie gminy zdecydowały się na podjęcie prac nad przygotowaniem takich przepisów. Ponieważ jednak uchwała taka może służyć kształtowaniu ładu</p>	<p>Wzmocnienie ładu przestrzennego – poprawa jakości przestrzeni publicznie dostępnych.</p> <p>Skutkiem regulacji będzie poprawa atrakcyjności terenów, w tym ich walorów turystycznych, w związku z ograniczeniami dotyczącymi reklam.</p> <p>W przypadku wprowadzenia w MPU w danej gminie istotnych ograniczeń dla reklam może nastąpić zmniejszenie przychodów producentów reklam i właścicieli nośników reklamy, jednakże sytuacje te powinny należeć do rzadkości. Celem MPU jest uporządkowanie nośników reklamowych, nie zaś ich wyeliminowanie z przestrzeni. Ponadto MPU będą podlegały nadzorowi analogicznemu jak plany miejscowe, tym samym naruszenie zasady proporcjonalności będzie mogło stanowić podstawę do wyrugowania takiego rodzaju regulacji.</p> <p>Dokument zostanie obligatoryjnie przyjęty przez gminy w terminie wskazanym przez przepisy wprowadzające ustawę.</p>

		przestrzennego również na obszarach nieobjętych planami miejscowymi, zasadne jest zobowiązanie gmin do wprowadzenia tych przepisów, a następnie zapewnianie zgodności z nimi innych sporządzanych aktów planowania i rozstrzygnięć lokalizacyjnych.	Wprowadzenie obowiązku uchwalenia miejscowych przepisów urbanistycznych zapewni gminom dochód z tytułu pobierania opłaty reklamowej, co pozytywnie wpłynie na budżet gmin. Rzetelne określenie skali poziomu wpływów będzie możliwe po lutym 2017 r. (planowane badanie poziomu wpływów z opłaty reklamowej wprowadzonej na podstawie przepisów tzw. ustawy reklamowej). Obecnie można wskazać, iż maksymalna opłata za wszystkie występujące obecnie w Polsce nośniki standardowej wielkości 12 m <sup>2</sup> wynosi 21,6 mln zł rocznie, przy stawce 1789 zł / nośnik rocznie.
18.	Zmiany zakresu ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego: 1. Większa szczegółowość studium (obligatoryjne określenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu) planów miejscowych. 2. Wprowadzenie do procedury planistycznej etapu scalenia i podziału (dostosowanie struktury gruntowej do zakładanej funkcji i przeznaczenia). 3. Uregulowanie w planie miejscowym zasad pobierania opłaty z tytułu budowy sieci infrastruktury i dróg (opłata infrastrukturalna).	Niedostateczna szczegółowość ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego nie zapewnia należytej jakości zagospodarowania terenów realizowanego na ich podstawie.  Koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych na terenach przemysłowych, zdegradowanych, czy terenach o niewłaściwej strukturze własnościowej, niedostosowanej do planowanej funkcji terenu, w związku z brakiem szczególnych regulacji uniemożliwia ich prawidłowe zagospodarowanie.  Brak uregulowania w planie miejscowym zasad pobierania opłaty z tytułu budowy sieci infrastruktury i dróg, w tym jednoznacznego określenia obszaru, na jakim ww. opłata może być pobrana, skutkuje bezrefleksyjnym, niepowiązaniem z aktualnymi potrzebami społeczności przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę. Funkcjonujące obecnie przepisy dot. opłaty adiacenckiej z tego tytułu nie są skutecznie egzekwowane przez gminy, które uchylają się od pobierania opłaty, a obecna czasochłonność postępowań w tych sprawach często przekracza termin uprawniający do pobrania opłaty.	1. Wzmocnienie ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie ramowych parametrów i wskaźników dla realizacji zabudowy na obszarach nieobjętych planem miejscowym. 2. Wyeliminowanie nieracjonalnego i nieekonomicznego zagospodarowania terenu i substandardowej zabudowy, na terenach o strukturze własności nieodpowiadającej funkcji terenu. 3. Urealnienie zasięgu terenów pod nową zabudowę poprzez powiązanie ich wyznaczania z partycypacją właścicieli nieruchomości w koszcie realizacji infrastruktury technicznej i dróg w opracowywanych planach miejscowych, przy zapewnieniu skrócenia i większej skuteczności procedur. 4. Eliminacja ryzyka, iż realizacja inwestycji na jednej z nieruchomości położonej na danym obszarze uniemożliwi zapewnienie ładu przestrzennego, racjonalny podział i zainwestowanie sąsiednich nieruchomości. 5. Zwiększenie pewności inwestycyjnej (dla nowych i istniejących inwestycji), znaczące skrócenie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę, zmniejszenie obciążeń administracyjnych tak inwestora, jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich.
19.	Regulacje usprawniające proces planistyczny i racjonalizujące rozstrzygnięcia przestrzenne:  1) Wprowadzenie regulacji w zakresie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jako zadania stałego oraz dokumentu wstępnego - programu rozwoju	Nadmierna, pozbawiona perspektywicznego przewidywania skutków, swoboda gmin w wydawaniu decyzji WZ, w tym nieuzasadniona faktyczna uznaniowość, prowadzi do zbyt dużej samodzielnej jednoosobowej władzy w obszarze dyspozycji przestrzennych, nieograniczonej	1. Usprawnienie i przyspieszenie sporządzenia studium. 2. Zwiększenie pokrycia planami miejscowymi terenów inwestycyjnych i terenów już zainwestowanych - zwiększenie przewidywalności przyszłego zagospodarowania oraz zwiększenie

<p>przestrzennego gminy wraz z prognozą przestrzennych potrzeb rozwojowych.</p> <p>2) Postępowanie uproszczone przy sporządzaniu planów miejscowych – w tym w przypadku wprowadzenia do aktów planistycznych gminy ustaleń wiążących aktów planowania ponadlokalnego oraz rozstrzygnięć lokalizacyjnych dla ICP kl. I (strategicznym), a także jeżeli zmiana aktu wynika z programu rozwoju przestrzennego gminy lub zmiany planu wykonania studium.</p> <p>3) Postępowanie uproszczone przy sporządzaniu planów miejscowych o treści analogicznej jak istniejący stan zagospodarowania przestrzeni, plany uchwalane na terenach już zagospodarowanych lub terenach charakteryzujących się występowaniem wartości wysoko cenionych – skrócenie procedury planistycznej o ok. 5 miesięcy.</p> <p>4) Plan uproszczony uchwalany na obszarach zurbanizowanych (uzbrojonych, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) – przyspieszenie procesu sporządzenia planu miejscowego – skrócenie procedury planistycznej o ok. 3 miesiące,</p> <p>5) Możliwość jednoczesnego (w określonym zakresie) procedowania sporządzania planu miejscowego i zmiany studium.</p> <p>6) Możliwość sporządzania planu miejscowego wraz ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko umożliwiającego otrzymanie zgody inwestycyjnej ograniczone czasowo (5 lat od wejścia w życie planu, z możliwością przedłużenia) bez konieczności uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.</p> <p>7) Możliwość przystąpienia do sporządzania planu miejscowego na wniosek zainteresowanego inwestora, z zastrzeżeniem wyłączności finansowania sporządzenia planu przez gminę i przy obowiązku partycypacji inwestora np. w kosztach budowy niezbędnej infrastruktury technicznej.</p>	<p>przez kontrolę społeczną występującą w procedurze planistycznej i niezależną od rady gminy, co pogłębia niską aktywność gmin przy sporządzaniu planów miejscowych i przyczynia się do powszechności inwestowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego.</p> <p>1. Brak regulacji w zakresie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz brak opracowań programowych utrudnia prowadzenie prac analitycznych będących wstępem do sporządzenia studium, a tym samym zwiększa czasochłonność i koszt jego opracowania.</p> <p>2. Zbyt duża czasochłonność procedury planistycznej pogłębia niską aktywność gmin przy sporządzaniu aktów planowania i przyczynia się do powszechności inwestowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego.</p> <p><i>Przykład: Sporządzenie planu miejscowego dla obszaru o wielkości 1 ha trwa średnio ok. 9 miesięcy, a przykładowy koszt opracowania to ok. 10 tys. zł. Wydanie decyzji WZ dla tego samego obszaru nie trwa dłużej, przy czym koszt postępowania jest wielokrotnie niższy. Gmina, nie decydując się na sporządzenie planu, wydaje decyzje o warunkach zabudowy na indywidualne wnioski, przy czym poszczególne decyzje dla tego samego tereny są wydawane dla inwestycji różniących się zakresem i parametrami, czasem kolizyjnym, np. zespół budynków mieszkalnych w zabudowie służącej produkcji rolnej, czy budowa uciążliwej produkcji w zabudowie mieszkaniowej.</i></p> <p>3. Procedura planistyczna jest długotrwała, niezależnie od intencji sporządzenia danego aktu, w wyniku czego zbyt długi w stosunku do potrzeb jest np. czas sporządzenia planu miejscowego dla gminnych ICP, co utrudnia pozyskiwanie środków zewnętrznych na ich finansowanie i wymusza konieczność uzyskania decyzji lokalizacyjnej w trybie indywidualnym (decyzja LICP).</p> <p>4. W przypadku zaistnienia braku zgodności sporządzanego planu miejscowego ze studium, w celu</p>	<p>bezpieczeństwa (pewności) inwestycji, a także znaczące skrócenie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę, zmniejszenie obciążeń administracyjnych tak inwestora, jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich.</p> <p>3. Umożliwienie łatwego stosowania funkcji ochronnej planu miejscowego, tak dla ochrony stanu zagospodarowania nieruchomości, zwłaszcza tych, na których znajdują się ICP, jak i wartości wysoko cenionych, np. obszaru cennego krajobrazu, determinującego turystyczny charakter gminy.</p> <p>4. Skrócenie trwania procesu inwestycyjno-budowlanego poprzez redukcję procedur – brak konieczności uzyskiwania rozstrzygnięcia dot. lokalizacji inwestycji.</p> <p>5. Nadanie ram prawnych obecnej praktyce równoległego sporządzania aktów planowania – uczynienie procedury przy jednoczesnym zapewnieniu faktycznej zgodności planu ze studium.</p> <p>6. Skrócenie trwania procesu inwestycyjno-budowlanego poprzez redukcję procedur – brak konieczności uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.</p> <p>7. Nadanie ram prawnych obecnej praktyce sporządzania planu miejscowego „na wnioski” sprzyjając będzie zwiększeniu przejrzystości procedur oraz pożądanemu zwiększeniu pokrycia planami miejscowymi oraz wyposażeniu w infrastrukturę techniczną terenów inwestycyjnych.</p> <p>Monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym będzie dodatkowym obowiązkiem administracji państwowej oraz samorządowej (gminy, województwa), jednakże jego prowadzenie jest konieczne do rzetelnej realizacji zadań własnych samorządów związanych z gospodarowaniem przestrzenią.</p>
--	---	--

		<p>przyspieszenia procedury, stosowana jest w gminach praktyka równoległego procedowania zmiany studium i planu miejscowego. Wobec braku regulacji dotyczących tego zjawiska, dochodzi np. do uchwalania obu ww. dokumentów podczas tej samej sesji rady gminy, co skutkuje fikcyjną zgodnością dokumentów. Stan ten jest przedmiotem krytyki w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, a także powodem stwierdzenia nieważności planów miejscowych.</p> <p>5. W przypadku lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie planu miejscowego, postępowanie środowiskowe jest dublowane – na etapie sporządzenia planu przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko planu miejscowego, a następnie – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – przeprowadzana jest ocena oddziaływania na środowisko konkretnej inwestycji. Stan ten skutkuje wydłużeniem procesu inwestycyjno-budowlanego</p> <p>6. W celu redukcji kosztów sporządzenia planu, stosowana jest w gminach praktyka finansowania sporządzenia planu przez inwestora, przy czym często inwestor nie partycypuje w faktycznych kosztach realizacji planu, np. w kosztach budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, tj. kosztach które są znaczące i realne i obciążają budżet gminy (na efektywność indywidualnej inwestycji składają się de facto wszyscy mieszkańcy gmin).</p>	
20.	<p>Rozwiązania w zakresie zapewnienia przejrzystości procedur i obiektywizmu aktów planowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wymóg wyłączenia radnego z głosowania w procedurze uchwalania aktu planowania przestrzennego.</li> <li>2) Stosowanie ww. wymogu również w odniesieniu do członków komisji urbanistycznej.</li> </ol>	<p>Obecnie w procedurze tworzenia aktów planowania brak jest możliwości ochrony przed nieobiektywnym stanowiskiem członka rady gminy w sytuacji, gdy jest osobiście zainteresowany w określonym rozstrzygnięciu planistycznym. Rodzi to ryzyko przyjmowania przez gminy aktów planowania w sposób sprzyjający wąskiemu gronu zainteresowanych i powodujący nieuzasadnione wydatkowanie środków publicznych. Stan ten pogłębia również obecna praktyka ustalania składu komisji urbanistyczno-architektonicznych z</p>	<p>Zwiększenie przejrzystości procedury planistycznej i zapewnienie należytego obiektywizmu przy tworzeniu aktów planowania jako regulacji wywierających znaczące skutki dla przestrzeni oraz dla budżetu gminy.</p> <p>Eliminacja sytuacji, gdy osoby bezpośrednio zainteresowane określonymi dyspozycjami przestrzennymi biorą aktywny udział w uchwalaniu planów miejscowych, podejmując również działania sprzeczne z interesem społeczności lokalnej lub gminy.</p>

		<p>udziałem osób pozostających w podległości służbowej wobec władz gminy, niezapewniająca należytego obiektywizmu rozstrzygnięć komisji.</p> <p><i>Przykład: zalecenia pokontrolne NIK: Udział radnego w głosowaniu nad przyjęciem planu miejscowego we własnej sprawie (własność nieruchomości objętej uchwalanym planem miejscowym pod OZE) mógł prowadzić do konfliktu interesów powodujących brak jasności i transparentności działania. (Źródło: „Elektrownie wiatrowe w świetle kontroli NIK – Analiza zabezpieczenia interesów społecznych w procesie lokalizacji i budowy lądowych elektrowni wiatrowych”)</i></p>	
21.	<p>Powiązanie oceny dopuszczalności inwestycji na terenie poza planem miejscowym ze strefą funkcjonalną oraz parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w studium.</p>	<p>Przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planami miejscowymi ma związek z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium.</p>	<p>Zapewnienie skutecznej realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium, w tym również na obszarze nieobjętym planem miejscowym.</p> <p>Zwiększenie roli społeczności lokalnej w podejmowaniu dyspozycji przestrzennych – studium, którego uchwalenie następuje w procedurze obejmującej konsultacje społeczne, będzie wiązało przy realizacji inwestycji. Zwiększenie bezpieczeństwa inwestycyjnego zarówno dla nowych inwestycji jak i obiektów istniejących (przewidywalność zagospodarowania terenów sąsiednich).</p>
22.	<p>Wprowadzenie obowiązku prowadzenia ujednoczonych planistycznych baz danych, gromadzących: informacje prezentowane przez akt planistyczny, w tym informacje przestrzenne, a także informacje o tym akcie.</p>	<p>Pomimo braku obowiązku prowadzenia planistycznych baz danych, wiele organów takie bazy zakłada, a nawet czasem powszechnie udostępnia. Brak jest wiarygodnych informacji o udziale liczby planistycznych baz danych w stosunku do liczby wszystkich obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Można szacować, że ok. 30% dokumentów (planów miejscowych, studiów) posiada wersje elektroniczne dokumentów, zgodne z istotą Dyrektywy INSPIRE (badanie GUS, PZP-1, 2015; monitoring własny MIB w zakresie INSPIRE, 2014).</p> <p>Brak jednolitego krajowego standardu planistycznych baz danych planistycznych uniemożliwia weryfikację rzetelności, aktualności i wiarygodności tak gromadzonych danych a także łączenie danych i porównywanie danych planistycznych.</p>	<p>Dla wszystkich nowopowstałych aktów będą tworzone bazy danych. Udostępnienie ujednoczonych zawartości baz, w tym informacji przestrzennych wzmocni partycypację społeczną oraz umożliwi monitorowanie stanu zagospodarowania przestrzennego poprzez zapewnienie odpowiednich danych do prowadzenia kompleksowych analiz przestrzennych, na każdym poziomie administracji kraju.</p> <p>Obowiązek prowadzenia ujednoczonych baz planistycznych przez gminy będzie dodatkowym obowiązkiem gmin. Wprowadzenie obowiązku prowadzenia ujednoczonych baz danych planistycznych, będzie przede wszystkim dotyczyć tworzenia baz wg ściśle określonego standardu, przyjętego przepisami wykonawczymi Kodeksu.</p>
23.	<p>1. Wydłużenie terminu dla wojewody na sprawdzenie zgodności uchwalonego</p>	<p>Niewystarczający nadzór wojewody nad prawidłowością sporządzania</p>	<p>Wzmocnienie realnego nadzoru nad uchwałami planistycznymi wraz</p>

	<p>aktu planowania z prawem do 60 dni.</p> <p>2. Sprecyzowanie przesłanek rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody oraz określonymi w Kodeksie kompetencjami Regionalnej Izby Obrachunkowej do oceny uchwały planistycznej i stwierdzenia nieważności uchwały planistycznej nie spełniającej wymogów Kodeksu w tym zakresie.</p>	<p>i jakością gminnych aktów planowania przestrzennego wywiera negatywny wpływ na jakość aktów oraz skutkuje kierowaniem przez wojewodów skarg do sądów administracyjnych. Rezultatem tego stanu jest zagrożenie trwałości aktów planowania oraz nadmierne obciążenie sądów administracyjnych postępowaniami w celu wyeliminowania uchwalonych wadliwych aktów z obrotu prawnego.</p> <p>Niefektywne narzędzia nadzorcze wojewodów nad działalnością gmin oraz brak nadzoru Regionalnej Izby Obrachunkowej nad dyspozycjami przestrzennymi, nawet w sytuacji, gdy rodzą one bezpośrednie skutki finansowe.</p> <p>Wobec stopnia złożoności dokumentacji formalno-prawnej aktów planowania oraz treści samych aktów, wojewoda niejednokrotnie nie dysponuje wystarczającą ilością czasu na sprawdzenie zgodności aktu z prawem, co skutkuje – wobec upływu terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego – zwiększeniem liczby skarg wojewodów do wojewódzkich sądów administracyjnych po upływie tego terminu.</p>	<p>z zapewnieniem poprawy jakości aktów.</p>
24.	<p>Rozwiązania zwiększające trwałość aktów planowania przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sprecyzowanie kręgu podmiotów uprawnionych do wniesienia do sądu administracyjnego skargi na uchwałę planistyczną.</li> <li>2. Możliwość stwierdzenia przez sąd administracyjny nieważności uchwały w sprawie aktu planowania tylko w terminie 2 lat od dnia jego wejścia w życie (obecnie brak terminu),</li> <li>3. Poprawa jakości prawnej aktów planowania, jako konsekwencja wprowadzenia obowiązku potwierdzania ich zgodności z prawem przez osoby posiadające wykształcenie prawnicze i dodatkowe kwalifikacje określone w Kodeksie.</li> <li>4. Ujednolicenie/ standaryzacja zapisów aktów planistycznych wynikająca z wprowadzenia obowiązku ich sporządzania zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej, określonymi przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa w drodze rozporządzenia.</li> <li>5. Uregulowanie problemu ważności aktów</li> </ol>	<p>Istnieje problem zagrożenia trwałości aktów planowania przestrzennego spowodowany:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wnoszeniem skarg na akty planowania przez podmioty faktycznie niedotknięte negatywnymi skutkami wejścia w życie planu, np. w celach spekulacyjnych,</li> <li>2) brakiem ograniczeń czasowych dla stwierdzenia przez sąd administracyjny nieważności uchwały w sprawie aktu planowania, co pozwala na podważanie planów miejscowych w dowolnym czasie, również przez nowych właścicieli nieruchomości, którzy świadomie nabyli nieruchomość o określonym przeznaczeniu, często za niską cenę podyktowaną występującymi ograniczeniami, dążą do wyrugowania planu miejscowego, by mieć swobodę zagospodarowania nieruchomości w oparciu o decyzję WZ,</li> <li>3) niską jakością prawną aktów planowania, spowodowaną m.in. brakiem zapewnienia niezbędnej interdyscyplinarności przy</li> </ol>	<p>Zwiększenie trwałości aktów planowania przestrzennego przy poszanowaniu wymogów ochrony interesu publicznego, w tym poprzez zapewnienie ich należytej jakości.</p> <p>Utrzymanie przewidywalności przyszłego zagospodarowania oraz zwiększenie bezpieczeństwa (pewności) nowych inwestycji, jak i funkcjonowania obiektów istniejących.</p> <p>Zapewnienie jednolitego (bez rozbieżności interpretacyjnych) odbioru ustaleń różnych aktów planistycznych i poprawną pod względem legislacyjnym ich redakcją</p> <p>Wprowadzony w Kodeksie wymóg zatrudnienia w zespole sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego osoby, która ukończyła magisterskie studia prawnicze oraz posiada dodatkowe kwalifikacje, określone w Kodeksie, i która potwierdza zgodność projektu aktu planowania z prawem, ma na celu uzyskanie wysokiej jakości prawnej aktów planowania przestrzennego. Potwierdzenie zgodności z prawem powinno wyeliminować negatywną ocenę aktu planistycznego przez wojewodę, sprawującego kontrolę nad</p>

<p>planistycznych w przypadku zmiany granic JST - nie powoduje utraty ważności aktu planistycznego.</p>	<p>sporządzaniu projektu,</p> <p>4) funkcjonowaniem w obrocie prawnym aktów planowania pozwalających na odmienne interpretacje ustaleń dla tego samego rodzaju zabudowy, co dodatkowo utrudnia wprowadzenie bazy danych planistycznych</p> <p><i>Przykład: określanie w poszczególnych planach miejscowych odmiennych definicji pojęć, np. definicji linii zabudowy, pojęć nieostrych, zaleceń niebędących ustaleniami itp.</i></p> <p>5) brakiem regulacji w zakresie skutków zmian granic administracyjnych JST dla obowiązywania aktów planowania przestrzennego.</p>	<p>uchwałami JST pod kątem zgodności z prawem. Jednocześnie, lepsza jakość prawna aktów planistycznych zapewni większą jednoznaczność formułowanych w nich norm, a tym samym wyeliminuje niejasności interpretacyjne, będące powodem rozbieżnych interpretacji przez organy odwoławcze i sądy administracyjne, przyczyniając się do zwiększenia pewności inwestycyjnej i usprawnienia procesu inwestycyjnego. Ponadto, ocena zgodności z prawem projektu aktu planowania przestrzennego na etapie jego sporządzania umożliwi wprowadzenie korekt na odpowiednio wczesnym etapie, a także jego weryfikację pod kątem poprawności legislacyjnej.</p> <p>Poprawa jakości prawnej aktów planistycznych przyczyni się również do zmniejszenia ryzyka stwierdzenia nieważności tego aktu przez wojewodę, czy przez sąd administracyjny.</p> <p>Analizując rozwiązania prawne w tym zakresie w innych krajach nie stwierdzono analogicznego obowiązku zatrudniania w zespole sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego osoby, która ukończyła magisterskie studia prawnicze i posiada dodatkowe określone w ustawie kwalifikacje.</p> <p>Spotkane rozwiązania odnoszą się do zagadnienia kontroli zgodności z prawem (przed uchwaleniem aktu planistycznego) w zróżnicowany sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wielka Brytania - Angielski odpowiednik planu miejscowego, tzw. development plan documents, podlega przed uchwaleniem kontroli ze strony Inspekcji Planistycznej. Ustalenia inspektora mają charakter wiążący<sup>8</sup>.</li> <li>- Republika Południowej Afryki - możliwość włączenia w prace nad dokumentem planistycznym wyznaczającym kierunki rozwoju gminy (municipal spatial development framework) komórki do spraw prawnych (w ramach fakultatywnego komitetu sterującego) - regulacja wewnętrzna gminy<sup>9</sup>,</li> <li>- Czarnogóra (prawo urbanistyczno-budowlane) - obowiązuje przedłożenie projektu aktu</li> </ul>
---	--	--

<sup>8</sup> Wolters Kluwer Prawne instrumenty zarządzania przestrzenią a zjawisko urban sprawl. Wybrane przykłady z ustawodawstwa Niemiec, Anglii oraz Stanów Zjednoczonych. 2010 r.

<sup>9</sup> Mbombela By-Law on Spatial planning and land use management



			<p>planowania z uzyskanymi opiniami oraz oświadczeniem o zgodności z przepisami prawa urbanistyczno-budowlanego celem sprawdzenia zgodności z przepisami ww. aktu oraz standardami i normami (dalsze opiniowanie), za pośrednictwem właściwego ministra, oprócz przedstawienia ministrowi uchwalonego aktu.</p> <p>Ponadto, prawnicy są wskazywani jako predystynowani do pracy w tej dziedzinie w pracowniach lub jako konsultanci - analiza zapotrzebowania na specjalistów poszukiwanych do pracy w dziedzinie planowania i urbanistyki w innych krajach (Wielka Brytania, USA).<sup>10</sup></p> <p>Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego, z formalnego punktu widzenia mają podobną rangę jak rozporządzenia wykonawcze do ustaw, które, nawet w przypadku, gdy zawierają wyłącznie regulacje techniczne, jak wzór koloru okładki dokumentu, wymagają opracowania przez osobę z wykształceniem prawniczym posiadającą odpowiednie kwalifikacje. Tym samym omawiane rozwiązanie jest spójne z polskim systemem prawnym.</p> <p>Możliwy jest wpływ obowiązku potwierdzania zgodności opracowań planistycznych z prawem przez prawnika na ceny i koszty sporządzenia tych opracowań.</p>
25.	<p>Wprowadzenie jasnych, prostych i przejrzystych zasad ustalenia tego, kto jest stroną postępowania, jaki jest jej adres do doręczeń oraz w jaki sposób powinna być zawiadamiana o czynnościach administracyjnych związanych z postępowaniem.</p> <p>Dla postępowań dotyczących terenów objętych planem miejscowym stroną będzie wyłącznie inwestor.</p> <p>W przypadku obszarów nieobjętych planem miejscowym krąg stron będzie szeroki, zbliżony do obecnego. Stronami w drugim przypadku będą oprócz inwestora również gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym. Nieprecyzyjne pojęcie obszaru oddziaływania zastąpi pojęcie obszaru analizowanego wyznaczonego wokół terenu inwestycji jako obszar o szerokości 200 metrów.</p> <p>Szczegółowe rozwiązania znajdują się w załączniku nr 8.</p>	<p>W obecnym stanie prawnym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Należy zwrócić uwagę, że definicja obszaru oddziaływania obiektu oraz sposób jej wyznaczania jest bardzo nieprecyzyjny i budzi szereg wątpliwości interpretacyjnych. W postępowania w sprawie pozwolenia na budowę trudności stwarza także konieczność ustalania adresów stron postępowania na zasadach wynikających z Kpa, podczas gdy w innych postępowaniach związanych z realizacją inwestycji adresy te ustalane są wyłącznie na podstawie ewidencji gruntów i budynków.</p>	<p>Skutkiem regulacji będzie ograniczenie kręgu stron postępowania o wydanie decyzji zezwalającej na inwestycję na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Kodeks zakłada bowiem większą partycypację społeczeństwa na etapie powstawania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i to na tym etapie, a nie na etapie uzyskiwania rozstrzygnięcia administracyjnego w kwestii pozwolenia na budowę obiektu, zainteresowani powinni wykazywać inicjatywę odnośnie obiektów, które można wznieść na działkach sąsiednich. Co więcej, z uwagi na zwiększenie szczegółowości treści planów miejscowych i jednoznaczności regulacji w nich zawartych, utrzymanie dotychczasowych zasad ustalania stron jest niezasadne.</p> <p>Na terenach nieobjętych planem miejscowym liczba stron nie ulegnie</p>

<sup>10</sup> Law on spatial development and construction of structures, Official Gazette of Montenegro 51/08

			<p>zasadniczej zmianie. Sztywna regulacja przesądzi jednak jednoznacznie, kto jest stroną postępowania.</p> <p>Nowe zasady ustalania stron zmniejszą zaangażowanie pracowników organów administracji publicznej w proces ustalania stron postępowania. Ograniczenie liczby błędów w ustalaniu kręgu stron postępowania, będących uchybieniami mogącymi skutkować wyeliminowaniem z obrotu prawnego decyzji zezwalających na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub innych robót budowlanych zwiększy pewność i trwałość wydanych decyzji, a także stabilności i pewności obrotu prawnego w zakresie pozwoleń właściwych organów na realizację inwestycji.</p>
26.	<p>Ujednoczenie siatki pojęciowej z zakresu prawa budowlanego oraz planowania przestrzennego. Jednoznaczne przesądzenie, w rozporządzeniu Rady Ministrów, jakie rodzaje inwestycji wymagają zgody organu administracji publicznej i w jakiej procedurze może być ona udzielona.</p> <p>Zostanie wprowadzonych 6 kategorii inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategoria 1 – obejmuje zarówno roboty budowlane dotychczas nie objęte ani procedurą zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę, jak i niektóre roboty budowlane wymagające aktualnie zgłoszenia albo pozwolenia na budowę. Są to najprostsze prace lub takie, które w powszechnym mniemaniu nie wymagają zgody inwestycyjnej (np. remont wewnątrz obiektu budowlanego wymagający zgłoszenia gruncie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165 i 1250; dalej: „Pb”).</li> <li>- Kategoria 2 – co do zasady są to inwestycje wymagające obecnie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, ale także niektóre inwestycje, które wymagają pozwolenia na budowę.</li> <li>- Kategoria 3 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę, charakteryzujące się niewielkim stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią.</li> <li>- Kategoria 4 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę, charakteryzujące się średnim stopniem skomplikowania technicznego,</li> </ul>	<p>W obecnym stanie prawnym istnieje znaczący katalog inwestycji, co do których występują rozbieżności interpretacyjnej czy wymagają one uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę albo zgłoszenia. Powoduje to niejednorodność orzecznictwa organów administracji publicznej oraz zwiększa ilość odwołań i skarg do sądów administracyjnych.</p>	<p>Zapewnienie jednolitego stosowania przepisów Kodeksu przez organy administracji publicznej. Zagwarantowanie inwestorowi pewności w zakresie procedury uzyskiwania zgody inwestycyjnej dla każdego rodzaju inwestycji.</p> <p>Wpływ zmian na inwestycje podlegające obecnie procedurze zgłoszenia będzie niewielki.</p> <p>Poziom wymagań formalnych w stosunku do inwestycji obecnie realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę będzie wzrastał wraz z kategorią inwestycji, przyczyniając się do lepszego wyważenia interesu inwestora z interesem publicznym, reprezentowanym przez organ.</p> <p>Skutki zmian dla procesu inwestycyjnego (wpływ na czas, liczbę procedur oraz ich ocena z punktu widzenia inwestora) zostały przedstawione w załączniku nr 8, na wybranych przykładach inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategoria 1 – remont budynku jednorodzinnego</li> <li>- Kategoria 2 – budowa garażu do 35 m<sup>2</sup></li> <li>- Kategoria 3 – budowa domu jednorodzinnego do 200 m<sup>2</sup></li> <li>- Kategoria 4 – budowa budynku usługowego o powierzchni 500 m<sup>2</sup></li> <li>- Kategoria 5 – budowa 6-o piętrowego budynku wielorodzinnego</li> <li>- Kategoria 6 – budowa centrum handlowego</li> </ul>

	<p>wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategoria 5 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę charakteryzujące się znacznym stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią.</li> <li>- Kategoria 6 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydanego przez wojewodę charakteryzujące się najwyższym stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią.</li> </ul> <p>Wymagania formalne stawiane inwestorowi będą tym wyższe, im wyższa będzie kategoria planowanej inwestycji budowlanej.</p> <p>Wstępny podział poszczególnych robót budowlanych na kategorie znajduje się w załączniku nr 10.</p>		
27.	<p>Zastąpienie obecnych decyzji WZ, o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia zamiaru budowy oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jednym rozstrzygnięciem – zgodą inwestycyjną, wydawanym w formie decyzji lub milczącej zgody (zawierające: dopuszczenie lokalizacyjne oraz pozwolenie na budowę).</p> <p>Postępowanie prowadzone w następstwie wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaplanowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, składać się będzie z dwóch etapów. W pierwszym etapie organ administracji inwestycyjnej dokona oceny zgodności projektowanej inwestycji z przepisami prawa, w tym ustaleniami studium (obecnie zgodność ze studium nie jest warunkiem wydania decyzji WZ), na tym etapie inwestycja będzie też uzgadniana z innymi organami adm. publicznej. Etap ten zakończy się albo wydaniem postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, albo wydaniem decyzji odmawiającej zgody inwestycyjnej. Dopiero po uzyskaniu postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, inwestor zwany będzie do dostarczenia dokumentów koniecznych do uzyskania zgody inwestycyjnej sensu stricto, m.in. projektu budowlanego.</p> <p>Kodeks przewiduje szeroki krąg stron postępowania dla inwestycji realizowanych na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy.</p>	<p>Obecnie, w sytuacji, gdy większość obszaru kraju nie jest objęta planami miejscowymi, wiele inwestycji realizowanych jest na podstawie decyzji WZ (obecnie ok. 50% pozwoleń na budowę jest wydawanych na podstawie decyzji WZ). Aby uzyskać decyzję WZ dla inwestycji planowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, należy spełnić warunki określone w ustawie. Jak pokazuje dotychczasowa praktyka, przepisy te mogą być omijane (np. warunek dotyczący nawiązania do zabudowy na sąsiednich działkach). Obowiązujące przepisy nie pozwalają na zapewnienie spójnego i planowego rozwoju obszarów zurbanizowanych, a sposób wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie pozwala na włączanie społeczności lokalnej w proces kształtowania przestrzeni.</p> <p>Obecnie inwestor w zależności od rodzaju planowanej inwestycji zobowiązany jest do uzyskaniu różnego rodzaju zezwoleń organów adm. publicznej, udzielanych w formie decyzji lub milczącej zgody. Katalogi inwestycji, dla których uzyskanie poszczególnych zezwoleń jest wymagane są nieprecyzyjne oraz porozrzucane w różnych aktach prawnych. Ponadto Pb zapewnia mniejszy stopień ochrony prawnej oraz inną procedurę realizacji inwestycji dla zezwoleń</p>	<p>Planowanym skutkiem przepisów jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zmniejszenie ilości wydawanych rozstrzygnięć w procesie inwestycyjnym i łącznej czasochłonności uzyskania dokumentu uprawniającego do rozpoczęcia budowy, ponieważ ocena dopuszczalności inwestycji będzie elementem (pierwszym etapem) wydawania zgody inwestycyjnej, a nie jak obecnie osobną decyzją,</li> <li>2) zapewnienie większej spójności między poszczególnymi etapami procesu inwestycyjnego,</li> <li>3) zapewnienie równego traktowania inwestorów niezależnie od formy w jakiej uzyskali zgodę inwestycyjną,</li> <li>4) zwiększenie pewności prawa w wyniku precyzyjnego określenia wymagań dla inwestycji realizowanych na obszarach nieobjętych planem miejscowym oraz bardziej elastycznych zasad dotyczących uzbrojenia terenu (np. możliwość zasilania inwestycji z OZE),.</li> </ol> <p>Dodatkowo, ustanowiona w Kodeksie procedura udzielania zgody inwestycyjnej umożliwia szeroką partycypację społeczną oraz uzyskanie opinii i uzgodnień od szerokiej grupy wyspecjalizowanych organów.</p> <p>Kryteria brane pod uwagę przy ocenie</p>

	<p>Kodeks przewiduje także, że warunki realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym będą zależeć od rodzaju inwestycji, stopnia jej skomplikowania i sposobu oddziaływania na otoczenie. Jednocześnie Kodeks zakłada, że pewne określone w przepisie inwestycje mogą być realizowane zawsze, niezależnie od tego czy na danym terenie obowiązuje plan miejscowy. Zatem inwestycje związane z istniejącymi obiektami budowlanymi, które m.in. nie prowadzą do zwiększenia oddziaływania obiektu na tereny sąsiednie lub prowadzą np. do poprawy bezpieczeństwa pożarowego, zmniejszenia zapotrzebowania na energię czy przystosowania obiektów do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, będą mogły być realizowane zawsze, także na obszarach nieobjętych planem.</p> <p>W zakresie obowiązku zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej Kodeks przewiduje, że będzie on spełniony także poprzez zastosowanie indywidualnych źródeł energii i odbiorników odpadów, np. poprzez zastosowanie ogniw fotowoltaicznych, albo przydomowych oczyszczalni ścieków.</p> <p>Podkreślenia także wymaga, że w odniesieniu do inwestycji o nieznacznym oddziaływaniu (zaliczanych do kategorii 2), Kodeks przewiduje jednolitą procedurę udzielania zgody inwestycyjnej zarówno na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, jak na obszarze bez planu.</p>	<p>wydawanych w formie milczącej zgody.</p>	<p>dopuszczalności inwestycji pozwolą na powiązanie nowych inwestycji z polityką gminy (nowa definicja „dobrego sąsiedztwa” oraz kryterium zgodności ze studium), będą jednak ciągle dość elastyczne, pozwalające na zabudowę w przypadku braku planu miejscowego na obszarze zurbanizowanym.</p>
28.	<p>Dostosowanie stopnia skomplikowania procedury administracyjnej do „ciężaru gatunkowego” inwestycji. Im bardziej inwestycja będzie skomplikowana i większy będzie jej wpływ na otoczenie, tym większe wymagania formalne i administracyjne będą stawiane przed inwestorem – procedura i wymagania formalne zależeć będą od rodzaju inwestycji i jej kategorii określonych w planowanym rozporządzeniu w sprawie kategorii inwestycji.</p>	<p>Obecne regulacje Prawa budowlanego zawierają szereg luźno powiązanych ze sobą przepisów, nakładających na inwestora wymagania dotyczące sposobu projektowania i realizacji inwestycji (np. obowiązek zapewnienia sprawdzenia projektu budowlanego przez projektanta sprawdzającego, katalog inwestycji wymagających ustanowienia kierownika budowy, katalog inwestycji wymagających ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, katalog istotnych odstępień od projektu budowlanego) co powoduje niepewność prawną inwestorów oraz zwiększa koszty jej realizacji.</p>	<p>Zwiększenie elastyczności systemu inwestycyjnego oraz koncentracja działań organów administracji publicznej na inwestycjach, których niezasadna lub wadliwa realizacja może spowodować znaczące negatywne skutki. Zmniejszenie obciążeń administracyjnych i finansowych dla mało skomplikowanych inwestycji (np. dla domu jednorodzinnego na etapie udzielania zgody inwestycyjnej wymagany będzie mniej szczegółowy projekt budowlany, a na etapie realizacji brak konieczności ustanowienia kierownika budowy czy inspektora nadzoru technicznego).</p>
29.	<p>Określenie w sposób spójny i precyzyjny zasad realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.</p>	<p>Obecne regulacje upzp określające warunki realizacji inwestycji zostały opracowane wyłącznie pod kątem budowy budynków i nie są odpowiednie w odniesieniu do innych rodzajów inwestycji. Co więcej sposób ich zredagowania oraz brak</p>	<p>Doprecyzowanie i zwiększenie spójności przepisów. Regulacje zostaną również dostosowane do inwestycji niebędących budynkami co będzie stanowiło mechanizm zabezpieczający zachowanie prawidłowego dalszego funkcjonowania istniejącej zabudowy</p>

		spójności z przepisami innych ustaw powoduje, że bywają one bardzo łatwe do ominięcia (powoływanie się na warunek dobrego sąsiedztwa również przy wydawaniu decyzji WZ dla budynków wysokościowych, które wyróżniają się w krajobrazie miasta), albo nie są w praktyce egzekwowane (warunek dostęp zapewnienia uzbrojenia terenu).	(ma to znaczenie np. przy zmianie terenu na parking, lądowisko dla helikopterów, czy las).  Projektowane zmiany usuną występujące obecnie luki prawne, przyczyniając się do zwiększenia możliwości skutecznego egzekwowania przepisów na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.
30.	Zmiana regulacji w zakresie warunków technicznych w odniesieniu do reguł sytuowania budynków i budowli, tj.: – wprowadzenie jednolitego sposobu określania w Kodeksie oraz przepisach odrębnych zasad sytuowania obiektów budowlanych oraz ustanawiania wokół nich stref bezpieczeństwa;  – wprowadzenie jednolitego i efektywnego sposobu udzielania „odstępstw” od tych przepisów, w tym na etapie sporządzania planu miejscowego;  – przeniesienie obecnie obowiązujących przepisów dotyczących zasięgów stref bezpieczeństwa wokół różnego rodzaju budowli, które określane są w różnych przepisach, w tym warunkach technicznych do Kodeksu .	Obecnie zasady sytuowania budynków określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Natomiast zasady sytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki są regulowane przez szereg ustaw i rozporządzeń, które zawierają różnego rodzaju przepisy określające minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od obiektów już istniejących, od granic działek ewidencyjnych, albo innych terenów o specjalnym statusie. Różne są sposoby formułowania tych przepisów oraz zasady udzielania od nich odstępstw. Znacząco utrudnia to projektantom i inwestorom projektowanie inwestycji. Ponadto przepisy te nie przewidują możliwości udzielania odstępstw w toku prac nad projektem planu miejscowego.  Dotychczasowa procedura, zgodnie z którą zgoda na odstępstwo od zasad sytuowania budynków wyrażana była przez starostę lub prezydenta miasta po uprzednim uzyskaniu upoważnienia od ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do udzielenia takiej zgody, okazała się nieefektywna.	Możliwość uzyskiwania „odstępstw” dotyczących usytuowania obiektów budowlanych na bardzo wczesnym etapie przygotowywania inwestycji, oraz ujednoczenie tych procedur dla wszystkich rodzajów inwestycji przyczyni się do uproszczenia etapu planowania i projektowania inwestycji oraz umożliwi przyspieszenie momentu rozpoczęcia ich realizacji.  Ustanowienie stref bezpieczeństwa wiązać się może z koniecznością ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich (sprawy te obecnie reguluje art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Obecnie, w stosunku do niektórych rodzajów inwestycji (np. dróg) obowiązek odszkodowań nie obowiązuje, choć ustawa przewiduje zakaz zabudowy o szerokości nawet 30 m wzdłuż drogi). Kodeks natomiast przewiduje ujednoczenie zasad dotyczących odszkodowań w odniesieniu wszystkich rodzajów inwestycji, z którymi wiąże się wyznaczenie stref bezpieczeństwa.
31.	Określenie w Kodeksie czterech poziomów związania projektanta przepisami technicznymi (od bezwzględного obowiązku ich stosowania, do względnej swobody stosowania rozwiązań alternatywnych).  Kodeks wprowadza mechanizm, w którym podmiot odpowiedzialny za przygotowanie projektu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych na etapie jego projektowania rozważać będzie, czy i w jakim trybie możliwe będzie zastosowanie zamiennych rozwiązań technicznych, zapewniających równoważny stopień	W obliczu obserwowanego postępu technicznego obowiązujące przepisy techniczno - budowlane sformułowane są w sposób, który utrudnia stosowanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych oraz dostosowanie obiektów do indywidualnych potrzeb inwestorów i użytkowników. Obecne przepisy przewidują także różne procedury uzyskiwania „odstępstw” od szeroko rozumianych warunków technicznych, które są długotrwałe i mało przejrzyste.	Proponowane regulacje umożliwią stosowanie technologii innowacyjnych, co pozwoli na sprawne wprowadzanie do użytku w budownictwie efektywnych i nowoczesnych rozwiązań technicznych, dostosowanie budynków do indywidualnych potrzeb użytkowników, a także , w związku z faktem, że nie każde rozwiązanie zamienne będzie wymagało ekspertyzy lub decyzji ministra przyczynią się do usprawnienia i uproszczenia procesu inwestycyjnego oraz zmniejszenia zaangażowania administracji

	<p>bezpieczeństwa i użyteczności obiektu budowlanego. W zależności od „ciężaru gatunkowego” danej regulacji, projektodawca będzie mógł przewidzieć stosowanie rozwiązań zamiennych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) bez prewencyjnej kontroli podmiotów zewnętrznych (odpowiedzialność za adekwatność rozwiązania zamiennego spoczywać będzie wyłącznie na inwestorze i projektancie)</li> <li>2) po wcześniejszym uzyskaniu ekspertyzy odpowiedniego rzeczoznawcy,</li> <li>3) po wcześniejszym uzyskaniu zgody organu administracji publicznej.</li> </ol> <p>Możliwym jest także, że projektodawca w ogóle wykluczy możliwość stosowania rozwiązań zamiennych. Podkreślenia wymaga, że w jednym akcie prawnym (np. rozporządzeniu) mogą być zawarte wszystkie ww. rodzaje przepisów technicznych.</p> <p>Z kolei procedura udzielania zgody organu administracji publicznej oraz opracowywania ekspertyzy określona została w Kodeksie.</p> <p>Zakres możliwości odstąpienia od wymagań określonych w przepisie będzie zależał od stopnia, w jakim dany element wpływa na bezpieczeństwo użytkownika obiektu budowlanego (np. w budynkach wysokich wymagania związane z ochroną przeciwpożarową będą dość sztywne i restrykcyjne natomiast rozwiązanie techniczne w zakresie np. systemu klimatyzacji będą mogły w większym stopniu zależeć od decyzji projektanta)</p>		<p>publicznej.</p> <p>Dodatkowo sformułowano obowiązek, aby w projekcie budowlanym została zamieszczona informacja o zastosowanych rozwiązaniach zamiennych, co może być istotne dla osób, które stają się właścicielami budynku lub jego części, a nie były inwestorem oraz nie uczestniczyły w procesie inwestycyjnym i w podejmowaniu decyzji o „odstępstwach” od warunków technicznych określonych w przepisach.</p>
32.	<p>Wyraźne rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ adm. publicznej od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci.</p>	<p>Niektóre organy administracji architektoniczno-budowlanej wykorzystują obecne przepisy do dokonywania weryfikacji projektu budowlanego w zakresie, w jakim stanowi on opracowanie inżynierskie, którego wykonanie i ocena wymagają odpowiedniej wiedzy oraz uprawnień. Jednocześnie jednak Prawo budowlane nie wymaga posiadania przez pracowników tych organów szczegółowej wiedzy w tym zakresie. Prowadzi to do powstawania konfliktów między projektantami, a pracownikami organów oraz powoduje znaczące opóźnienia w realizacji inwestycji poprzez nakładanie na projektantów obowiązków dokonywania wielu szczegółowych zmian w projekcie budowlanym.</p>	<p>Zdjęcie odpowiedzialności z urzędników administracji architektoniczno-budowlanej.</p> <p>Zwiększenie odpowiedzialności projektanta w zakresie poprawności przyjętych rozwiązań technicznych; usprawnienie procesu wydawania zgody inwestycyjnej (urzędnicy nie będą oceniać projektu technicznego stanowiącego część projektu budowlanego).</p>
33.	<p>Kodeks, inaczej niż Prawo budowlane, odstępuje od regulowania kwestii nabywania uprawnień budowlanych,</p>	<p>Przepisy dotyczące nabywania uprawnień budowlanych i wykonywania samodzielnych</p>	<p>Zostanie uchwalona ustawa o zawodach architekta oraz inżyniera budownictwa, w której nastąpi:</p>

	<p>pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz odpowiedzialności zawodowej członków samorządów zawodowych architektów i inżynierów budownictwa za przewinienia pozostające w związku z pełnieniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Regulacja powyższych zagadnień zostanie umieszczona w nowej ustawie – o zawodach architekta oraz inżyniera budownictwa, która zostanie opracowana w toku prac nad przepisami wprowadzającymi Kodeks.</p>	<p>funkcji technicznych w budownictwie oraz odpowiedzialności zawodowej za przewinienia członków samorządów zawodowych architektów i inżynierów związane z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych uregulowane są w trzech odrębnych aktach prawnych: Pb, ustawie z dnia 15 grudnia 200 r. o samorządach zawodowych architektów i inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946 oraz z 2016 r. poz. 65 i 1250) oraz rozporządzeniu w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Zachodzi potrzeba:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) usystematyzowania tych przepisów,</li> <li>2) ujednoczenia niespójnych (zawartych w dwóch odrębnych ustawach) przepisów dotyczących odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinarnej w budownictwie,</li> <li>3) zwiększenia aktywności samorządów zawodowych w egzekwowaniu odpowiedzialności dyscyplinarnej związanej z nienależytym wykonywaniem zawodu,</li> <li>4) zwiększenia aktywność izb architektów i inżynierów w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych swoich członków,</li> <li>5) usunięcia wątpliwości co do konstytucyjności aktualnie obowiązujących przepisów regulujących zakres uprawnień budowlanych z uwagi na zawarcie ich w rozporządzeniu, a nie w akcie prawnym w randze ustawy.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zintegrowanie przepisów bezpośrednio dotyczących architektów i inżynierów budownictwa w ramach jednej ustawy,</li> <li>2) uporządkowanie przepisów dotyczących odpowiedzialności dyscyplinarnej,</li> <li>3) wzmocnienie roli samorządów zawodowych poprzez rozszerzenie funkcji kontrolnej w zakresie wykonywania przez członków samorządów samodzielnych funkcji technicznych (w związku z planowanym w Kodeksie zwiększeniem ich obowiązków i kompetencji) oraz nałożeniem obowiązku zapewnienia szkoleń dla swoich członków (obecnie pomoc samorządu dla jego członka w podnoszeniu kwalifikacji jest jedynie jego prawem),</li> <li>4) wątpliwości dotyczące konstytucyjności regulowania zakresu uprawnień budowlanych w rozporządzeniu zostaną usunięte poprzez zamieszczenie tych przepisów w ustawie.</li> </ol> <p>Powyższe zmiany pozytywnie wpłyną na przygotowanie zawodowe architektów i inżynierów budownictwa oraz usprawnią proces egzekwowania odpowiedzialności za ewentualne błędy w wykonywaniu przez nich zawodu.</p>
34.	<p>Wprowadzenie definicji inwestycji, obejmującej zarówno wykonywanie robót budowlanych, jak i inną zmianę zagospodarowania terenu.</p> <p>W związku z wprowadzeniem szerokiej definicji inwestycji możliwe jest określenie jednej procedury legalizacyjnej dla wszystkich rodzajów samowoli.</p>	<p>Przepisy ustawy – Prawo budowlane dotyczące samowoli budowlanych są bardzo skomplikowane, a zarazem mało precyzyjne. Powyższe powoduje, że procedura legalizacji prowadzona jest w znacznej mierze nie w oparciu o przepisy prawa, ale o poglądy doktryny i orzecznictwo sądowe. Brak jest też precyzyjnych i spójnych przepisów dotyczących opłat legalizacyjnych. Sprawy związane z samowolnym wykonaniem obiektów budowlanych i innych inwestycji są w różny sposób uregulowane w poszczególnych przepisach Pb oraz upzp Regulacje te nie są spójne, ani skuteczne. W upzp brak jest regulacji zapewniających</p>	<p>o Skutkiem wprowadzonych zmian będzie ujednoczenie i usprawnienie procedur legalizacyjnych.</p>

		skuteczną egzekucję naruszeń ustaleń planu miejscowego niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych, jej przepisy nie przewidują m.in. sankcji za naruszenie ustaleń planu miejscowego niezwiązane z wykonywaniem robót budowlanych (np. urządzenie składu w osiedlu domów jednorodzinnych) oraz są nieprecyzyjne w stopniu który podważa zaufanie obywateli do państwa (tzw. postępowanie naprawcze – art. 50 i 51 Pb).	
35.	<p>W Kodeksie zaproponowano, aby do każdego terenu inwestycji zapewniony był obowiązkowo dostęp do drogi publicznej. Ma on być realizowany poprzez bezpośredni zjazd lub przez drogę wewnętrzną o odpowiedniej szerokości.</p> <p>W zakresie budowy przyłączy i zjazdów w Kodeksie przewidziano jednolitą procedurę uzyskiwania zgody na przyłączenie do infrastruktury technicznej (związane jest to z przyjęciem jednolitej definicji dla przyłączy związanych z różnymi sieciami dystrybucyjnymi) i dróg oraz wprowadzono mechanizmy wymuszające na zarządcach dróg i gestorach sieci aktywne i odpowiedzialne uczestnictwo w procedurze sporządzenia planu miejscowego.</p>	<p>Przy dotychczasowych regulacjach, obowiązuje wywołujący wiele wątpliwości przepis dotyczący możliwości zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek terenu przez tzw. „służebność”. Skutkuje to realizacją inwestycji, do których zapewnienie dojazdu np. służb ratunkowych może okazać się niemożliwe. Dodatkowo jest to rozwiązanie, które powoduje powstawanie osiedli o niskim standardzie dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej (problem z budową sieci uzbrojenia terenu oraz efektywnej komunikacji publicznej) oraz może budzić konflikty między sąsiadami, jak również generować koszty związane z opłatą za służebność drogi koniecznej, której wysokość ustala się na podstawie wartości nieruchomości obciążonej.</p> <p>Z kolei kwestie budowy zjazdów oraz przyłączy są obecnie niejednolite i uregulowane w różnych ustawach (Pb, ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440), ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.)<sup>11</sup>, itp.). Natomiast warunki, jakie spełnić musi inwestor aby uzyskać podłączenie do sieci są w skali kraju niejednolite i często w sposób nieuzasadniony skomplikowane.</p>	<p>Proponowane zmiany dotyczące zasad przyłączania terenu inwestycji do infrastruktury technicznej i dróg publicznych przyczynią się do przyspieszenia procesu inwestycyjnego poprzez ujednoczenie obowiązujących procedur.</p> <p>Z kolei zmiany dotyczące dopuszczalnego rodzaju dostępu do drogi publicznej nie będą miały istotnego negatywnego wpływu na możliwości inwestowania na terenach obsługiwanych obecnie za pomocą służebności. Nawet w przypadku, gdy inwestor nie będzie w stanie zapewnić sobie „prawidłowego” dostępu do drogi publicznej będzie on w stanie realizować enumeratywnie wymienione rodzaje inwestycji, np. wykonać remont, ocieplenie albo urządzenia zapewniające dostęp dla osób niepełnosprawnych.</p>
36.	<p>Wprowadzenie fakultatywności procedury uzgodnień listy materiałów niezbędnych geodecie do wykonania zgłoszonych prac. O potrzebie i celowości uzgodnień decydował będzie wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych, któremu przyznaje się uprawnienie do złożenia w tym zakresie stosownego wniosku. W przypadku braku wniosku geodety o dokonanie uzgodnień organ, który</p>	<p>Obecna, ogólna procedura dotycząca obsługi zgłoszeń prac geodezyjnych i kartograficznych wynikająca z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.)<sup>12</sup>, dalej: „PGiK”, przewiduje obligatoryjny proces uzgadniania między geodetą i organem służby geodezyjnej</p>	<p>Projektowane rozwiązanie umożliwi w ocenie projektodawców skrócenie terminu oczekiwania przez geodetę na materiały i dane niezbędne mu do wykonania pracy geodezyjnej lub kartograficznej związanej z budowlanym procesem inwestycyjnym, jak również wyeliminuje fikcję w zakresie stosowania procedury uzgodnień listy materiałów</p>

<sup>11</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 984 i 1238, z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101 i 1662, z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960 i 2365 oraz z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052 i 1165.

<sup>12</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 831, 1137 i 2281 oraz z 2016 r. poz. 65, 352, 585, 903 i 1250.



	otrzymał zgłoszenie pracy geodezyjnej lub kartograficznej będzie zobowiązany udostępnić geodecie materiały i dane wymienione przez niego w zgłoszeniu – niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych.	i kartograficznej listy materiałów i danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego niezbędnych lub przydatnych geodecie do wykonania zgłoszonej pracy. Aktualnie obowiązujące przepisy określają, iż powyższe uzgodnienie ma nastąpić w terminie 10 dni roboczych.	występującą w przypadkach elektronicznej obsługi zgłoszeń prac.
37.	Określenie maksymalnego, nieprzekraczalnego terminu weryfikacji przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej zbiorów danych i materiałów będących wynikiem prac geodezyjnych wykonywanych na potrzeby budownictwa	Obecne przepisy PGiK i kartograficzne w tym zakresie są elastyczne i nakładają na organy obowiązek niezwłocznej weryfikacji przekazanych danych i materiałów, nie wskazując jednak terminu maksymalnego. Rozwiązanie to powoduje, iż w skali kraju brak jest jednolitego podejścia organów do terminów, jakie powinny być przez niedotrzymywane w związku z weryfikacją. Powyższe spowodowało negatywny skutek w postaci statystycznego wydłużenia terminów weryfikacji wyników pracy geodetów w niektórych organach. Ponadto brak określenia maksymalnego terminu na reakcję organu, uniemożliwia geodetom oszacowanie czasu, jaki jest niezbędny do wykonania danej pracy geodezyjnej i kartograficznej, tj. przekazania jej wyników inwestorowi.	Skrócenie terminu weryfikacji przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej wyników prac geodezyjnych i kartograficznych wykonywanych w związku z budowlanym procesem inwestycyjnym. Usprawnienie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego.
38.	Projektowana regulacja zakłada, iż rodzaj opracowań kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji do sporządzenia planu sytuacyjnego powinien być dostosowany do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych. W związku z tym plan sytuacyjny będzie sporządzany na mapie do celów projektowych albo innej mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy ewidencyjnej. Rodzaje opracowań kartograficznych wymaganych do sporządzenia planu sytuacyjnego na potrzeby poszczególnych kategorii inwestycji, określone zostaną w rozporządzeniu Rady Ministrów.	W obecnym stanie prawnym występuje niespójność i niejednoznaczność przepisów określających rodzaje opracowań geodezyjnych i kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji budowlanych.	Jednoznaczność i precyzja przepisów dotyczących rodzajów opracowań geodezyjnych i kartograficznych niezbędnych do wykorzystania na etapie projektowania inwestycji budowlanych.
39.	Kodeks nie będzie poruszał kwestii związanych z działaniem organów administracji architektoniczno-budowlanej (w Kodeksie – administracji inwestycyjnej) oraz organów nadzoru budowlanego, jak to było w ustawie Prawo budowlane. Jednocześnie planuje się opracowanie ustawy o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego, która m.in. powoła w miejsce 377 powiatowych inspektorów	W obecnym modelu organizacji powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego duża część nakładów na funkcjonowanie przeznaczana jest na obsługę organizacyjną inspektoratów, kosztem środków na działalność merytoryczną.  Wielokrotnie zwracano uwagę (np. kontrole NIK – dokument „Elektrownie wiatrowe w świetle kontroli NIK – Analiza	Usprawnienie prowadzenia nadzoru budowlanego oraz efektywne wykorzystanie środków finansowych przeznaczonych na działanie tych organów – powołanie 100 okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego związane ze zmniejszeniem kosztów organizacyjnych, które pozwoli na zwiększenie nakładów na etaty, w ramach których realizuje się zadania dla których wymagane są kompetencje

nadzoru budowlanego, ok. 100 okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego, którzy będą powoływani przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (obecnie są to starostowie i wojewodowie).	zabezpieczenia interesów społecznych w procesie lokalizacji i budowy lądowych elektrowni wiatrowych”), że w związku z działaniem organów nadzoru w ramach administracji zespolonej, zdarzało się, że organy pełniące funkcje kontrolne (organy nadzoru budowlanego), były zależne finansowo i personalnie od organów podlegających kontroli (województw i starostów).	inżynierskie i techniczne.  Uniezależnienie organów nadzoru budowlanego od starostów i wojewodów – inspektorzy okręgowi i wojewódzcy będą powoływani przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
--	---	---

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W porównaniu międzynarodowym przeanalizowano rozwiązania niemieckie oraz francuskie. Rozwiązania te uznano za punkt odniesienia do proponowanych zmian w polskim systemie zagospodarowania przestrzennego, w związku z ich skutecznością w kształtowaniu ładu przestrzennego. Główne wnioski z porównania międzynarodowego:

- W Niemczech i we Francji występują bardziej restrykcyjne, od proponowanych w nowelizacji ustawy - dotyczy przepisów w zakresie wymogów dbałości o zachowanie ładu przestrzennego i ograniczenia zabudowy na obszarach niezurbanizowanych (rozpraszania zabudowy), ochrony krajobrazu i ochrony interesu publicznego (dobra ogółu).
- Jednocześnie w Niemczech i we Francji przepisy dotyczące przypadków, w których lokalizacja inwestycji może następować wyłącznie na podstawie planu miejscowego są mniej restrykcyjne od proponowanych w projekcie Kodeksu, w związku z obowiązującym w tych państwach systemem planowania zabezpieczającym przed niewłaściwą lokalizacją inwestycji, niewymagającym dodatkowych regulacji w tym zakresie.
- W Niemczech regulacje w zakresie zasad określenia kontynuacji funkcji terenu (tzw. „dobrego sąsiedztwa”) są bardziej restrykcyjne od proponowanych w projekcie Kodeksu.
- Rozwiązania w zakresie wypłaty odszkodowań przez organy samorządu gminy proponowane w projekcie Kodeksu, zakładają zbliżoną ochronę praw właścicieli nieruchomości do rozwiązań niemieckich, lecz szerszą niż we Francji.

Podsumowanie wyników porównania międzynarodowego zawiera poniższa tabela.

<b>POLSKA – obecny stan prawny</b>	<b>NIEMCY</b>	<b>FRANCJA</b>	<b>POLSKA – projektowane zmiany</b>
<b>Regulacje w zakresie zasad lokalizacji inwestycji i zagospodarowania przestrzeni na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy</b>			
<p>Na obszarze nieobjętym planem miejscowym, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa decyzja administracyjna wydawana przez organ wykonawczy gminy tj. decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzja WZ</p> <p>Nowa zabudowa może być realizowana na obszarze całej gminy, o ile nie jest to niezgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi. <i>Przykład: Decyzje administracyjnej. w. nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium.</i></p> <p><i>W praktyce orzeczniczej wykształciło się szerokie rozumienie obszaru, którego analiza umożliwia lokalizację zabudowy na</i></p>	<p>Plan użytkowania terenu, obowiązujący dla całej gminy, dzieli jej terytorium na obszar wewnętrzny i zewnętrzny. Dla obszarów tych obowiązują różne zasady realizacji inwestycji w przypadku braku planu zabudowy.</p> <p>W obszarze wewnętrznym stosowana jest zasada dobrego sąsiedztwa, określona w §34 Kodeksu budowlanego, nowa zabudowa spełnić musi warunki dotyczące:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązku dostosowania nowej zabudowy do otoczenia</li> </ol> <p><i>Przykład: w praktyce orzeczniczej wykształciło się wymaganie odnośnie m. in. zabudowy dwóch działek sąsiednich, bezpośrednio graniczących z działką objętą wnioskiem;</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) dostępu do infrastruktury technicznej;</li> <li>3) wymagań w zakresie zdrowych warunków życia</li> </ol>	<p>Cały obszar gminy objęty jest ustaleniami PLU, dzielącym gminę na obszar zabudowany, rozwoju zabudowy oraz obszary otwarte - rolne lub leśne (chronione przyrodniczo).</p> <p>PLU wyznacza również przeznaczenia terenów oraz ustala 16-punktowe zasady ich zagospodarowania. Dla gmin o małej działalności inwestycyjnej możliwe jest sporządzenie planu uproszczonego, również dzielącego jej terytorium na strefy.</p> <p>W gminach, w których nie ma żadnej z tych form planowania, stosuje się krajowe przepisy urbanistyczne - bardzo rygorystyczny charakter, w praktyce decyzja o dopuszczeniu inwestycji ma cechy uznaniowości.</p>	<p>Zastąpienie obecnych decyzji WZ, o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia zamiaru budowy oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jednym rozstrzygnięciem – zgodą inwestycyjną, wydanym w formie decyzji lub milczącej zgody (zawierające: dopuszczenie lokalizacyjne oraz pozwolenie na budowę).</p> <p>Postępowanie prowadzone w następstwie wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaplanowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, składać się będzie z dwóch etapów. W pierwszym etapie organ administracji inwestycyjnej dokona oceny zgodności projektowanej inwestycji z</p>

obszarze bez planu miejscowego.	<p>i pracy;</p> <p>4) ogólny charakter otoczenia nie może zostać naruszony.</p> <p>W obszarze zewnętrznym możliwa jest realizacja wymienionych inwestycji, przy dodatkowym spełnieniu szeregu warunków, m. in. zgodności z wymogami interesu publicznego, zawartych w art. 35 Kodeksu budowlanego.</p>	<p>przepisami prawa, w tym ustaleniami studium (obecnie zgodność ze studium nie jest warunkiem wydania decyzji WZ), na tym etapie inwestycja będzie też uzgadniana z innymi organami adm. publicznej. Etap ten zakończy się albo wydaniem postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, albo wydaniem decyzji odmawiającej zgody inwestycyjnej. Dopiero po uzyskaniu postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, inwestor wzywany będzie do dostarczenia dokumentów koniecznych do uzyskania zgody inwestycyjnej sensu stricto, m.in. projektu budowlanego.</p> <p>Regulacje zostaną również dostosowane do inwestycji nie będących budynkami.</p> <p>Projektowane zmiany usuną występujące obecnie luki prawne przyczyniając się do zwiększenia możliwości skutecznego egzekwowania przepisów na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.</p>
---------------------------------	--	--

**Regulacje w zakresie zasad ograniczających rozpraszanie zabudowy (niekontrolowana suburbanizacja)**

<p>Brak zasad skutecznie ograniczających rozpraszanie zabudowy na obszarach niezurbanizowanych.</p> <p>W niewielkim zakresie ograniczenia mogą wynikać z przepisów odrębnych.</p>	<p>Na poziomie gminy najważniejszym instrumentem jest wiążące powszechnie wyznaczenie obszarów zewnętrznych, z praktycznym zakazem lokalizacji nowej funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Rozbudowane mechanizmy koordynacji planowania ponadlokalnego.</p>	<p>Na poziomie gminy wyznacza się wiążące powszechnie obszary wolne od zabudowy - realizacja na nich nowych inwestycji mieszkaniowych jest w praktyce ograniczona do minimum.</p> <p>Istnieje możliwość odmowy zgody na realizację inwestycji na podstawie przepisów krajowych, jeżeli sprzyjać będzie suburbanizacji lub negatywnie oddziaływać na krajobraz.</p> <p>Rozbudowane mechanizmy koordynacji planowania ponadlokalnego.</p>	<p>Wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy na obszarze zurbanizowanym.</p> <p>Ograniczenie przeznaczenia w aktach planistycznych nowych terenów do zabudowy, jeżeli nie wynika to z faktycznych potrzeb rozwojowych gminy.</p>
---	--	---	--

**Regulacje w zakresie odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z uchwaleniem/ zmianą plan miejscowy**

<p>Odszkodowanie przysługuje w każdym przypadku gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny</p>	<p>Odszkodowanie przysługuje:</p> <p>1) za wyznaczenie w planie zabudowy terenów pod funkcje publiczne (wymienione szczegółowo w art. 40 ust. 1 Kodeksu),</p>	<p>Zgodnie z art. L-160-5 Kodeksu urbanistycznego, odszkodowanie nie przysługuje za większość ograniczeń ustanowionych na podstawie przepisów Kodeksu, w tym w</p>	<p>Odszkodowanie przysługuje:</p> <p>1) w przypadku gdy na terenie poprzednio nie objętym planem, w planie miejscowym</p>
--	---	--	---

<p>z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.</p> <p>W praktyce orzeczniczej wykształciła się szeroka wykładnia „korzystania” z nieruchomości, obejmująca również potencjalną możliwość zagospodarowania działki na obszarze bez planu miejscowego oraz uznanie uprawnienia do odszkodowania w przypadku wcześniejszego wydania decyzji WZ ustalającej inne zasady zagospodarowania terenu niż w planie miejscowym.</p> <p>Nie ma regulacji umożliwiającej czasowe zamrożenie terenu (na cele publiczne) bez odszkodowania.</p>	<p>chyba, że mieści się to w granicach interesu właściciela gruntu lub wynika z nałożonego na niego obowiązku prawnego;</p> <p>2) za ustanowienie służebności na nieruchomości (art. 41 KB);</p> <p>3) za przestrzeganie obowiązków związanych z utrzymaniem terenów zielonych, wód - tylko w zakresie, w jakim powoduje to zwiększenie wydatków na utrzymanie lub znaczny spadek wartości nieruchomości (art. 41 KB);</p> <p>4) za wycofanie lub zmianę określonego sposobu wykorzystania terenu, w wyniku którego nastąpił znaczny spadek wartości nieruchomości (art. 42 KB).</p> <p>Odszkodowanie przysługuje również za czasowe zamrożenie terenów w związku z trwającą procedurą planistyczną (jedynie za okres powyżej 4 lat).</p>	<p>zakresie ustalenia przeznaczenia terenu lub ograniczeń w zabudowie.</p> <p>Odszkodowanie przysługuje wyłącznie za bezpośrednie szkody wyrządzone uchwaleniem aktu planistycznego, rozumiane jako konieczność przerwania określonej działalności (np. wydobywania złóż) lub za nieproporcjonalne zastosowanie władztwa planistycznego przez gminę (rozumiane niezwykle wąsko).</p>	<p>przewidziano wygaśnięcie zgód inwestycyjnych dla tej nieruchomości lub gdy na obszarze urbanizacji, ustalony został całkowity zakaz zabudowy,</p> <p>2) w przypadku gdy plan, na obszarze urbanizacji, ustala całkowity zakaz zabudowy,</p> <p>Odszkodowanie przysługuje za szkodę rzeczywiście poniesioną.</p> <p>Kodeks ustala terminy przedawnienia roszczeń odszkodowawczych.</p> <p>Odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z istniejących uwarunkowań (np. tereny zalewowe), przepisów prawa lub aktów wydanych na ich podstawie (ochrona określonych wartości - przyroda, środowisko).</p>
<p><b>Regulacja w zakresie podejścia do ładu przestrzennego jako dobra wspólnego lub interesu publicznego</b></p>			

<p>W art. 1 ustawy określa się ład przestrzenny jako podstawę działań w sprawach uregulowanych ustawą. Brak odniesień w dalszych przepisach.</p> <p>Brak możliwości skutecznej ochrony „dobra ogółu” jeżeli nie jest to zgodne z potrzebami i interesem właścicieli nieruchomości.</p> <p>Odszkodowanie ustalone jest bez uwzględnienia „interesu ogółu”.</p> <p>W sprawach spornych dot. odszkodowań rozstrzygają sądy powszechne.</p> <p>Nie ma ścisłego wymogu zgodności decyzji planistycznych z interesem publicznym.</p>	<p>Art. 14 Konstytucji RFN stanowi, iż:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) gwarantuje się prawo własności i dziedziczenia; ich treść i granice określają ustawy;</li> <li>2) własność zobowiązuje; korzystanie z własności powinno zarazem służyć dobru ogółu;</li> <li>3) wyłączenie jest dopuszczalne tylko dla dobra ogółu; może ono nastąpić jedynie przez ustawę lub na podstawie ustawy, która określa rodzaj i rozmiar odszkodowania.</li> </ol> <p>Odszkodowanie ustalone jest na podstawie sprawiedliwej oceny interesów ogółu oraz osób zainteresowanych (droga prawna przed sądami powszechnymi w sprawach sporów o wysokość odszkodowania).</p> <p>W przypadku inwestycji realizowanych na obszarach zewnętrznych bez planu zabudowy, wymogiem ich lokalizacji jest zgodność z interesem publicznym, def. jako m.in. zgodność z ustaleniami planu użytkowania terenu (art. 35 Kodeksu budowlanego). W ten sposób decyzja pozwalająca na realizację inwestycji musi być zgodna z tym planem.</p>	<p>Przejawem uznawania ładu przestrzennego jako dobra wspólnego, zaś urbanistyki jako instrumentu realizacji interesu publicznego, jest m. in. uznanie, że ograniczenia wprowadzane planami stanowią tzw. służebności urbanistyczne.</p>	<p>Doprecyzowanie wymogów związanych z zachowaniem ładu przestrzennego poprzez ustalenie wymogów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– koncentracji zabudowy na terenach zurbanizowanych, z uwzględnieniem standardów urbanistycznych oraz zasady racjonalnego efektywnego i zrównoważonego ich zagospodarowania.</li> <li>– poprawy jakości aktów planistycznych, uwzględniających potrzeby społeczne,</li> <li>– racjonalnego zagospodarowania obszarów wymagających przekształcenia urbanistycznego,</li> <li>– wprowadzenia zasady zabezpieczenia interesu publicznego w gospodarowaniu przestrzenią oraz poszanowania zasady proporcjonalności</li> </ul>
--	--	--	--

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2 478	Monitor Polski 2010 r. nr 48, poz. 654 <i>Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wykazu gmin i powiatów wchodzących w skład województw</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy na terenach urbanizacji spowoduje znaczne zmniejszenie kosztów ponoszonych przez gminy w zakresie budowy infrastruktury technicznej i drogowej, a także wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę społeczną. Lepsza jakość planowania oraz poszerzenie partycypacji społecznej spowoduje zwiększenie poziomu społecznej akceptacji podejmowanych w aktach gminnych decyzji planistycznych.</li> <li>2) Sprecyzowany zakres działań niezbędnych dla racjonalnego planowania rozwoju gminy wymaga poszerzenia zakresu prac poprzedzających sporządzenie aktu planistycznego (monitoring, analizy, prognozowanie potrzeb przestrzennego rozwoju i programowanie rozwoju gminy). Pozwoli to jednocześnie na zmniejszenie zakresu prac i skrócenie czasu opracowania dokumentów planistycznych, a także na zobrazowanie społeczności lokalnej zakresu swobody zakresu</li> </ol>

			<p>dyspozycji przestrzennych gminy.</p> <p>3) Wyznaczanie obszarów urbanizacji jest dodatkowym obowiązkiem gminy lecz jednocześnie pozwala na znaczne zmniejszenie kosztów ponoszonych przez gminę na budowę dróg, infrastruktury technicznej i społecznej.</p> <p>4) Na skutek doprecyzowania przepisów dotyczących ponoszenia skutków finansowych uchwalanych aktów planistycznych, nastąpi ich ścisłe powiązanie z budżetem gminy. Szerszą ocenę oddziaływania ustaleń planu miejscowego umożliwi sporządzana obligatoryjnie ocena skutków regulacji aktu planistycznego. Gminy nie będą podejmować decyzji przekraczających ich możliwości finansowe,</p> <p>5) Gmina jest zobowiązana do realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, stanowiących zadania własne gminy, w terminie ustalonym w Kodeksie – 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, co umożliwi prawidłowy przebieg procesów inwestycyjnych, w tym realizację i funkcjonowanie inwestycji indywidualnych.</p> <p>6) Przepisy Kodeksu pozwalają na bilansowanie kosztów urbanizacji na poziomie gminy poprzez wprowadzenie następujących regulacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zmniejszenie obciążeń gminy związanych z odszkodowaniami wynikającymi z uchwalenia planu miejscowego (nowe zasady dotyczące odszkodowań) - oraz związanych z dotychczasowymi decyzjami WZ, które ulegają w kodeksie likwidacji (jednoczesna rezygnacja z pobierania opłaty planistycznej związanej ze zwiększeniem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego),</li> <li>▪ wprowadzenie nowych zasad umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji jak: możliwość uchwalenia w planie miejscowym stawki procentowej opłaty infrastrukturalnej będącej udziałem w kosztach realizacji inwestycji gminnych, możliwość zawarcia umowy infrastrukturalnej z inwestorem, w wyniku której inwestor realizuje niezbędną dla planowanej inwestycji infrastrukturę i przekazuje ją gminie, możliwość zawarcia umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiązuje się do realizacji określonej w umowie infrastruktury technicznej lub drogowej lub społecznej albo do realizacji mieszkań, które następnie zostaną przekazane nieodpłatnie gminie.</li> <li>▪ możliwość uchylenia przez gminę planu miejscowego, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie nie nastąpiła realizacja ustaleń tego planu, a tym samym wyeliminowanie zobowiązań gminy do wykupu terenów pod drogi publiczne i realizacji niezbędnej infrastruktury stanowiącej zadania własne gminy, dla terenu odnośnie którego brak jest zainteresowania inwestorów</li> </ul> <p>7) W celu urealnienia sposobu realizacji polityki</p>
--	--	--	---

			<p>przestrzennej określonej w studium, gmina jest zobowiązana do określenia ram finansowych realizacji planów miejscowych i kolejności ich sporządzania, zgodnie z planem wykonania studium.</p> <p>8) Gmina zapewni poprawę jakości życia na terenach zurbanizowanych, w tym dostępności usług publicznych, zgodnie z określonymi w studium standardami urbanistycznymi.</p> <p>9) Gmina może sporządzać zmiany aktów planistycznych w uproszczonej procedurze, w przypadkach wskazanych w Kodeksie – krótszy czas sporządzania planu miejscowego i niższy koszt.</p> <p>10) W zakresie ICP, gmina w zakresie inwestycji zaliczonych do klasy 2 może skorzystać ze szczególnego trybu ich lokalizacji – skrócenie procesu. Dla ICP klasy 3 konieczne będzie sporządzenie planu miejscowego.</p> <p>11) Obowiązkiem gminy będzie zapewnienie spójności lokalnych aktów planowania przestrzennego z decyzjami ustalającymi lokalizację ICP na podstawie przepisów Kodeksu, poprzez ich zmianę w uproszczonej procedurze.</p> <p>12) Gmina będzie zobowiązana do uwzględnienia w aktach planistycznych ICP zamieszczonych w planach rozmieszczenia.</p> <p>13) Przewidywana większa aktywność planistyczna gmin (obszary i inwestycje, dla których podstawą gospodarowania przestrzenią lub lokalizacji inwestycji jest plan miejscowy).</p> <p>14) Możliwość zapewnienia ładu przestrzennego i racjonalnego zagospodarowania na terenach o strukturze własności nieodpowiadającej funkcji terenu, w wyniku ustawowego obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.</p> <p>15) Sporządzanie przez gminę planów miejscowych dla obszarów kompleksowo regulujących zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne (cała strefa funkcjonalna, a tym samym wyeliminowanie praktyki sporządzania incydentalnych planów dla pojedynczych działek ewidencyjnych jako nieefektywnego sposobu gospodarowania przestrzenią.</p> <p>16) Umożliwienie skutecznej realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium, w tym również na obszarze nieobjętym planem miejscowym – obowiązek zgodności ze studium w zakresie funkcji i wskaźników zagospodarowania.</p> <p>17) Obowiązek dostosowania sposobu sporządzania aktów planistycznych do standardów i zasad określonych w rozporządzeniach wykonawczych do Kodeksu i poprawa ich jakości prawnej, co zmniejszy prawdopodobieństwo wydania rozstrzygnięcia nadzorczego przez wojewodę.</p> <p>18) Dodatkowy obowiązek sporządzenia i uchwalenia</p>
--	--	--	---

			<p>miejsowych przepisów urbanistycznych umożliwi zachowanie i kształtowanie ładu przestrzennego w gminie - w zakresie określonym w MPU - również na obszarze nieobjętym planem.</p> <p>19) Sporządzanie baz danych dla aktów planistycznych wg jednolitych krajowych standardów.</p> <p>20) Zmniejszenie obciążeń urzędów gminnych w związku z rezygnacją z postępowań w sprawie decyzji WZ prowadzonych przez gminy.</p> <p>21) Obowiązek prowadzenia przez gminę rejestru urbanistyczno-budowlanego przyczyni się do usprawnienia pozyskiwania informacji potrzebnych przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i innych rozstrzygnięć.</p> <p>22) Zmniejszenie zakresu obowiązków – przejście kompetencji w zakresie wydawania decyzji lokalizacyjnych dla ICP do regionalnych dyrektorów ochrony środowiska (decyzje środowiskowo-lokalizacyjne dla ICP kl. II).</p> <p>23) Zmniejszenie zakresu obowiązków – przejście kompetencji w zakresie zatwierdzania podziałów nieruchomości do starostów. Wprowadzenie istotnych ułatwień dla inwestorów na obszarach objętych planami miejscowymi spowoduje zwiększenie ilości wniosków o sporządzanie takich planów. Zwiększone zapotrzebowanie na plany miejscowe będzie jednak rekompensowane możliwością ich łatwiejszego uchwalania w określonych przypadkach.</p>
Starostowie	314	Dane GUS	<p>1) Zwiększenie obciążeń starostów o dodatkowe zadanie związane z rozstrzygnięciem dopuszczalności realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy w toku postępowania o wydanie zgody inwestycyjnej,</p> <p>2) Zwiększenie obciążeń starosty w związku z możliwością objęcia wnioskiem o wydanie zgody inwestycyjnej również podziału nieruchomości, które to kwestie rozpatrywane będą w toku jednego postępowania. Konieczne mogą okazać się zmiany organizacyjne w strukturze poszczególnych starostw,</p> <p>3) Odziespolenie organów nadzoru budowlanego zlikwiduje powiązanie organizacyjne organów nadzoru najniższego szczebla ze starostą</p> <p>4) Konieczność usprawnienia obsługi spraw związanych z dokumentacją geodezyjną na potrzeby budownictwa.</p>
Regionalni dyrektorzy ochrony środowiska	16	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	Zwiększenie obciążeń w związku nowym zadaniem - wydawaniem decyzji środowiskowo-lokalizacyjnych. Przewiduje się, że zwiększenie obciążeń będzie nieznaczne, bowiem w istniejącym stanie prawnym organy te prowadzą oceny oddziaływania na środowisko, w ramach których rozpatrywane są warianty lokalizacji inwestycji.



Samorządy województw	16	Monitor Polski 2010 r. nr 48, poz. 654 <i>Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wykazu gmin i powiatów wchodzących w skład województw</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Poszerzenie zakresu obowiązków marszałka województwa, w szczególności dotyczących: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zastępczego (na zlecenie wojewody) sporządzania zmiany studium lub planu miejscowego, w przypadku nie wprowadzenia do tych dokumentów ICP zlokalizowanych na podstawie innych aktów, w terminie określonym w Kodeksie,</li> <li>▪ nadzoru nad samorządową Komisją Planu przy sporządzaniu planu województwa;</li> </ul> </li> <li>2) Poszerzenie zakresu planu województwa, w szczególności o: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ określenie ustaleń wiążących organy gminy oraz związku metropolitalnego, w tym WPR ICP,</li> <li>▪ wyznaczenie obszarów funkcjonalnych,</li> <li>▪ wyznaczenie obszarów dopuszczalnej lokalizacji inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń (OZE z wyj. mikroinstalacji, WOH),</li> <li>▪ wyznaczenie obszarów zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze,</li> <li>▪ ustalenia dotychczasowego audytu krajobrazowego,</li> <li>▪ kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie przez gminy terenów za obszary o skupionej zabudowie;</li> </ul> </li> <li>3) Fakultatywne (na wniosek wójta) rozstrzyganie sporów w zakresie zagospodarowania obszarów granicznych gmin;</li> <li>4) Sporządzanie prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych województwa jako części strategii rozwoju województwa i opiniowanie projektu prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych gminy.</li> </ol>
Wojewodowie	16	Monitor Polski 2010 r. nr 48, poz. 654 <i>Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wykazu gmin i powiatów wchodzących w skład województw</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zastępcze sporządzanie zmiany studium lub planu miejscowego, w przypadku nie wprowadzenia do tych dokumentów ICP zlokalizowanych na podstawie innych aktów, w terminie określonym w Kodeksie może być zlecone marszałkowi, wojewoda wydaje w tym przypadku zarządzenie zastępcze w tej sprawie,</li> <li>2) Zmniejszenie zakresu obowiązków – przejście kompetencji w zakresie wydawania decyzji lokalizacyjnych dla strategicznych ICP do regionalnych dyrektorów ochrony środowiska,</li> <li>3) Dodatkowy obowiązek – kontrolowanie realizacji przez gminę obowiązku sporządzenia raportu o stanie aktualności lokalnych aktów planowania przestrzennego,</li> <li>4) Niewielkim zmianom ulegnie właściwość rzeczowa wojewodów do rozstrzygania w I instancji – jako organów administracji inwestycyjnej (w obecnym stanie prawnym: organów administracji architektoniczno-budowlanej),</li> </ol>

			<p>5) Odzespolenie organów nadzoru budowlanego zlikwiduje powiązanie organizacyjne organów nadzoru średniego szczebla z wojewodą,</p> <p>6) Przeniesienie do kompetencji wojewodów rozstrzygania w 2 instancji spraw związanych z dopuszczalnością lokalizacji inwestycji na obszarze bez planu miejscowego (dotychczas organem drugiej instancji było SKO, które rozpatrywało odwołania od decyzji WZ)</p>
Rząd			<p>1) Obowiązek opracowania w miejsce aktualizacji KPZK nowego dokumentu strategicznego - KSRP.</p> <p>2) Obowiązek utworzenia:</p> <p>3) Komitetu Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego (wzorem KSE, KRMC),</p> <p>4) Krajowej Rady Polityki Przestrzennej.</p> <p>5) Zapewnia koordynację rozmieszczenia ponadlokalnych ICP na szczeblu krajowym.</p> <p>6) Prowadzi KPR (w miejsce programów zadań rządowych), Komitet Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego będzie uzgadniać warunki wprowadzenia inwestycji do KPR (inwestycji krajowych), zastępującego programy, o których mowa w art. 48 upzp,</p> <p>7) Możliwe przeniesienie kompetencji pomiędzy Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, a MIB w związku z połączeniem w decyzji zintegrowanej spraw obecnie prowadzonych w dwóch odrębnych postępowaniach.</p>
Regionalna Izba Obrachunkowa			Dodatkowe zadanie związane z oceną legalności uchwał planistycznych gminy w zakresie własności RIO. W przypadku naruszenia prawa, w zakresie wymienionym w Kodeksie - wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa			<p>1) Kodeks wprowadza obowiązek sporządzenia KSRP,</p> <p>2) Zadanie kierowania pracami Komitetu Rady Ministrów do Spraw Rozwoju,</p> <p>3) Zmniejszenie obciążeń związanych z wydawaniem zgód na odstępstwo od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie.</p>
Sądy administracyjne			<p>1) W związku ze zmniejszeniem liczby rozstrzygnięć administracyjnych w wyniku łączenia procedur - mniejsza liczba spraw prowadzonych przez wojewódzki sąd administracyjny jako organ II instancji,</p> <p>2) Mniejsza liczba skarg na uchwały planistyczne – skarga może być wniesiona wyłącznie przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. Sprecyzowanie w kodeksie przesłanek stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego.</p>
Samorządowe kolegia odwoławcze (SKO)	49	Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych	1) Zmniejszenie liczby odwołań w związku z faktem, iż ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu będzie częścią zgody inwestycyjnej, gdzie organem wyższego stopnia

			<p>jest wojewoda.</p> <p>2) W wyniku łączenia procedur będzie wydawanych mniej rozstrzygnięć administracyjnych, co również wpłynie na zmniejszenie liczby spraw rozpatrywanych przez SKO (np. w sprawach scalenia i podziału, które stanie się elementem procedury planistycznej).</p>
Organy nadzoru budowlanego	Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego (1), wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego (16), powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego (377)		<p>1) Wprowadzenie nowej ustawy o organach administracji inwestycyjnej i organów nadzoru budowlanego,</p> <p>2) Planowane uniezależnienie organów nadzoru budowlanego od starostów i wojewodów;</p> <p>3) Planowana reorganizacja struktury organów nadzoru budowlanego</p> <p>4) Powołanie okręgowych inspektorów nadzoru inwestycyjnego w zamian za powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego;</p> <p>5) Poprawa efektywności realizowanych działań związana z możliwością przeznaczenia większych środków na działalność merytoryczną, przy obniżeniu kosztów organizacyjnych okręgowych inspektoratów</p>
Właściciele nieruchomości, w tym osoby ubiegające się o odszkodowania w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego	<p>35,5 mln - liczba działek w Polsce ogółem, wpływ regulacji dotyczyć będzie działek niezabudowanych.</p> <p>W badanych gminach, złożono w latach 2010-2013, łącznie 56 wniosków o odszkodowania:</p> <p>-7 wniosków z tytułu poniesionej rzeczywistej szkody w związku z ograniczeniem lub uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy;</p> <p>-38 wniosków o wykupienie nieruchomości bądź ich części;</p> <p>-6 wniosków o przyznanie nieruchomości zamiennej;</p> <p>--wniosków z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.</p>	<p>Dane GUGIK na podstawie z danych powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.</p> <p>Ankieta badawcza MIR dot. odszkodowań (badanie na grupie 40 gmin po 10 gmin miejskich, miejsko-wiejskich, wiejskich i miast na prawach powiatu, przeprowadzone w X i XI 2014 r.; gminy losowano na podstawie powierzchni pokrytej planami miejscowymi odpowiadającej średniemu pokryciu planami miejscowymi, między 20 i 40%; otrzymano odpowiedzi od 35 na 40 ankietowanych gmin)</p>	<p>1) Właściciele i użytkownicy nieruchomości na równi z pozostałymi zainteresowanymi osobami i podmiotami, uczestniczą w szeroko określonym w Kodeksie procesie konsultacji społecznych, w trakcie prac nad projektem aktu planistycznego,</p> <p>2) Zagospodarowanie nieruchomości o niewłaściwej strukturze własności – nie odpowiadającej planowanej funkcji będzie możliwe jedynie po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Wartość działek po przeprowadzeniu scalenia i podziału będzie wyższa, zapobiegnie to również substandardowej zabudowie działek. Ponadto, może zostać przez gminę zobowiązany do wniesienia opłaty infrastrukturalnej na zasadach i w terminach określonych w Kodeksie,</p> <p>3) Właściciele i użytkownicy nieruchomości nie będą obciążeni opłatą związaną z uchwaleniem planu miejscowego, związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, a jednocześnie nie będą uprawnieni do otrzymania odszkodowania związanego z uchwaleniem planu w przypadkach innych niż określone w Kodeksie (tj. bez wystąpienia realnej szkody),</p> <p>4) Właściciele i użytkownicy nieruchomości mogą zostać przez gminę zobowiązani do wnoszenia opłat infrastrukturalnych na obszarze ulepszenia nieruchomości, określonym w planie miejscowym, stanowiących udział w kosztach realizacji inwestycji,</p> <p>5) Ilość terenów, możliwych do wykorzystania pod zabudowę w gminach będzie mniejsza, ale zabezpieczająca rzeczywiste potrzeby inwestycyjne,</p> <p>6) Istotne ułatwienie w pozyskiwaniu kompleksowych informacji o nieruchomości przy</p>

			<p>wykorzystaniu rejestru urbanistyczno-budowlanego,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7) Korzyści w związku z budową infrastruktury technicznej i społecznej przez inwestora, na podstawie umowy infrastrukturalnej lub umowy urbanistycznej przez inwestora, przekazywanej nieodpłatnie gminie,</li> <li>8) Tereny inwestycyjne wyznaczone w planach miejscowych będą wyposażone w infrastrukturę techniczną i drogi w terminie określonym w Kodeksie,</li> <li>9) Tereny przeznaczone pod zabudowę będą wyposażone w infrastrukturę społeczną, zgodnie z ustalonymi w studium standardami urbanistycznymi,</li> <li>10) Wprowadzenie zasad inwestowania na określonych kategoriach obszarów, oraz w odniesieniu do rodzajów inwestycji (określonych w kodeksie) wyłącznie na podstawie planu miejscowego umożliwi szeroką partycypację społeczną w procesie sporządzania aktu planistycznego w tych przypadkach,</li> <li>11) Spodziewany wzrost wartości nieruchomości na obszarze urbanizacji, zarówno na terenach objętych jak i na terenach nieobjętych planem miejscowym i spadek wartości poza tym obszarem,</li> <li>12) Nieruchomości na obszarze ulepszenia nieruchomości będą miały wyższą wartość ale jednocześnie ich właściciele będą ponosić część kosztów związanych z budową dróg, infrastruktury technicznej,</li> <li>13) Nieruchomości rolne nabywane w celu lokaty kapitału i osiągnięcia zysku z ich sprzedaży lub w celach spekulacyjnych nie przyniosą ich właścicielom dochodu porównywalnego z osiąganym w 2015 r.,</li> <li>14) Wartość nieruchomości użytkowanych rolniczo nie będzie sztucznie podniesiona w związku z wyeliminowaniem w Kodeksie decyzji WZ,</li> <li>15) Właściciele nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne, w przypadku nie zrealizowania inwestycji w przeciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, mogą spodziewać się uchylecia planu przez gminę</li> <li>16) Właściciele nieruchomości zabudowanych uzyskują większą pewność, że na terenach sąsiednich nie powstaną inwestycje zakłócające obecne użytkowanie ich nieruchomości,</li> <li>17) Ochronie prawnej podlega istniejący stan zagospodarowania nieruchomości,</li> <li>18) Odszkodowanie przysługuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ w przypadku gdy na terenie poprzednio nie objętym planem, w planie miejscowym przewidziano wygaśnięcie zgód inwestycyjnych dla tej nieruchomości,</li> <li>▪ w przypadku gdy plan, na obszarze urbanizacji,</li> </ul> </li> </ol>
--	--	--	---

			<p>ustala całkowity zakaz zabudowy,</p> <p>19) Odszkodowanie przysługuje za szkodę rzeczywiście poniesioną,</p> <p>20) Kodeks ustala terminy przedawnienia roszczeń odszkodowawczych,</p> <p>21) Odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z istniejących uwarunkowań (np. tereny zalewowe), przepisów prawa lub aktów wydanych na ich podstawie (ochrona określonych wartości - przyroda, środowisko) lub przepisów prawa.</p>
Inwestorzy obiektów budowlanych	193192 wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym 76396 decyzji dla zabudowy mieszkaniowej	GUNB – ruch budowlany w 2014 r.	<p>1) Inwestorzy uczestniczą w szeroko określonym w Kodeksie procesie konsultacji społecznych, w trakcie prac nad projektem aktu planistycznego,</p> <p>2) Inwestor zainteresowany realizacją inwestycji na podstawie planu miejscowego, w przypadku braku planu miejscowego może zawrzeć umowę urbanistyczną, w wyniku której gmina sporządzi plan miejscowy, a inwestor zobowiąże się do wykonania (sfinansowania) i przekazania nieodpłatnie gminie określonych inwestycji (drogi, infrastruktura techniczna, mieszkania). Zawarcie umowy wymaga zgody rady gminy i podlega konsultacjom społecznym,</p> <p>3) Inwestor zainteresowany realizacją infrastruktury niezbędnej dla planowanej inwestycji może zawrzeć z gminą umowę infrastrukturalną w celu jej wybudowania,</p> <p>4) Istotne ułatwienie w pozyskiwaniu kompleksowych informacji o nieruchomości przy wykorzystaniu rejestru urbanistyczno-budowlanego,</p> <p>5) Tereny inwestycyjne wyznaczone w planach miejscowych będą wyposażone w infrastrukturę techniczną i drogi w terminie określonym w Kodeksie,</p> <p>6) Inwestorzy realizujący ICP będą korzystać z procedur ułatwiających lokalizację i realizację inwestycji,</p> <p>7) W związku z ograniczeniem wielkości terenów inwestycyjnych – dostosowanie do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy, należy się spodziewać zmniejszenia kosztów nabycia gruntów niezbędnych do realizacji ICP,</p> <p>8) Ograniczenie niekontrolowanej suburbanizacji ułatwi lokalizację inwestycji liniowych,</p> <p>9) Ilość terenów, możliwych do wykorzystania pod zabudowę w gminach będzie mniejsza, ale zabezpieczająca rzeczywiste potrzeby inwestycyjne,</p> <p>10) Zagospodarowanie nieruchomości o niewłaściwej strukturze własności – nie odpowiadającej planowanej funkcji będzie możliwe jedynie po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Wartość działek po przeprowadzeniu scalenia i podziału będzie</p>

			<p>wyższa, zapobiegnie to również substandardowej zabudowie działek. Ponadto, właściciel może być zobowiązany przez gminę do wniesienia opłaty infrastrukturalnej na zasadach i w terminach określonych w Kodeksie,</p> <p>11) Brak możliwości realizacji inwestycji w sposób niezgodny z polityką gminy,</p> <p>12) Podstawą inwestowania w przypadkach określonych w Kodeksie (określone kategorie obszarów lub rodzaje inwestycji) będzie wyłącznie plan miejscowy,</p> <p>13) Spodziewany wzrost wartości nieruchomości na obszarze urbanizacji i spadek wartości poza tym obszarem,</p> <p>14) Nieruchomości na obszarze ulepszenia nieruchomości będą miały wyższą wartość ale jednocześnie ich właściciele będą ponosić część kosztów związanych z budową dróg, infrastruktury technicznej,</p> <p>15) Nieruchomości rolne nabywane w celu lokaty kapitału i osiągnięcia zysku z ich sprzedaży nie przyniosą ich właścicielom dochodu porównywalnego z obecnie osiąganym,</p> <p>16) Wartość nieruchomości użytkowanych rolniczo nie będzie sztucznie podniesiona w związku z wyeliminowaniem w Kodeksie decyzji WZ,</p> <p>17) Właściciele nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne, w przypadku nie zrealizowania inwestycji w przeciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu, mogą spodziewać się uchylecia planu przez gminę,</p> <p>18) Większa pewność inwestycyjna w związku z inwestowaniem na stabilnej podstawie prawnej jaką jest plan miejscowy,</p> <p>19) Plan miejscowy można zaskarżyć wyłącznie w terminie 2 lat od dnia jego wejścia w życie, mniej konfliktów społecznych – partycypacja społeczna na etapie sporządzania planu,</p> <p>20) Możliwość skrócenia procesu inwestycyjnego w przypadku sporządzenia planu miejscowego wraz ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko (eliminacja postępowania środowiskowego przed wystąpieniem o zgodę budowlaną),</p> <p>21) Jasne zasady dotyczące sytuowania obiektów budowlanych, brak skomplikowanej i nieefektywnej procedury udzielania odstępstw od warunków technicznych dotyczących sytuowania z udziałem Ministra; ustalenia dotyczące sytuowania odbiegające od zasad określonych w przepisach będzie następowało w planie miejscowym albo procedurze udzielenia zgody inwestycyjnej;</p> <p>22) Uproszczenie procedury uzgadniania lokalizacji zjazdu na drogę publiczną;</p> <p>23) W związku z formułą przepisów określających warunki techniczne dla różnych obiektów</p>
--	--	--	--

			<p>budowlanych, w sposób prostszy możliwe będzie stosowanie rozwiązań zamiennych odpowiadających potrzebom inwestora, a odbiegających od rozwiązań technicznych wskazanych w przepisach;</p> <p>24) Dostosowanie stopnia skomplikowania procedur uzyskania zgody inwestycyjnej, do rodzaju i kategorii inwestycji i wynikająca z tego możliwość bardziej precyzyjnego planowania realizacji inwestycji;</p> <p>25) Dla mało skomplikowanych inwestycji możliwość załączenia do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej prostszego projektu budowlanego (np. w miejsce projektu urbanistyczno-architektonicznego wyłącznie plan sytuacyjny lub projektu budowlanego bez projektu technicznego);</p> <p>26) Uzyskanie zgody na użytkowanie budynku będzie możliwe dopiero po wykonaniu wszystkich prac przewidzianych w projekcie budowlanym.</p>
<p>Jednostki sektora finansów publicznych</p>			<p>Podstawowym celem regulacji jest umożliwienie organom gminy zmniejszenia „zadłużenia planistycznego”, związanego z realizacją zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi.</p> <p>Proponowane w Kodeksie zmiany umożliwią zbilansowanie kosztów gminy związanych z planowaną urbanizacją i przychodów z tytułu opłat wnoszonych przez beneficjentów regulacji zawartych w aktach planistycznych (opłata infrastrukturalna) oraz przekazywanej przez inwestorów nieodpłatnie infrastruktury technicznej i społecznej, zrealizowanej przez nich na mocy zawartych z gminą umów: urbanistycznej lub infrastrukturalnej.</p> <p>Wejście w życie projektowanych zmian ustawy zwiększy nakłady niezbędne na prowadzenie monitoringu zagospodarowania przestrzennego i analiz przestrzennych, co z drugiej strony przełoży się na racjonalne i ekonomicznie uzasadnione planowanie rozwoju przestrzennego, a tym samym na istotne zmniejszenie kosztów urbanizacji. Jednocześnie, w znaczący sposób zmniejszone zostaną wydatki gminy związane z wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z uchwalania planów miejscowych oraz wykupem nieruchomości na cele publiczne - eliminacja decyzji WZ, której wydanie obecnie w sposób nieprawidłowy prowadzi do sztucznego podwyższania wartości nieruchomości. Zmniejszone zostaną również koszty związane z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– realizacją infrastruktury technicznej i społecznej w związku z ograniczeniem rozpraszania zabudowy.</li> <li>– brakiem konieczności realizacji przez gminę zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi, które w związku z brakiem realizacji inwestycji na ich terenie zostały przez gminę uchylone.</li> <li>– utworzenie Krajowej Rady Polityki Przestrzennej będzie związane z ponoszeniem przez KPRM kosztów obsługi kancelaryjno – organizacyjnej,</li> </ul>

			<p>–nieznaczne zmniejszenie wpływów do budżetu gminy związanych z opłatą skarbową za wydanie decyzji WZ</p> <p>Szacunek: Według danych IGiPZ PAN w 2013 r. wydano 129 412 decyzji WZ. Według danych GUNB dotyczących ruchu budowlanego w 2013 r. wydano ok. 192 tys. pozwoleń na budowę, w tym ok. 112 tys. (58%) dla inwestycji niemieszkańciowych, co pozwala proporcjonalnie przyjąć, że dla tych inwestycji wydano 75 tys. decyzji WZ. Opłata skarbową za wydanie decyzji WZ dla inwestycji niemieszkańciowych wynosi 107 zł., zatem wpływy gmin z tego tytułu zmniejszą się w skali roku o ok. 8 mln zł.</p> <p>Niemniej jednak należy podkreślić, iż zmniejszenie się przedmiotowych wpływów gmin zostanie zbilansowane zarówno mniejszym obciążeniem pracą pracowników urzędu, a także wpływami z opłaty za wydawanie zaświadczeń – informacji o terenie.</p> <p>Doprecyzowanie przepisów dotyczących budowy przyłączy i zjazdów wpłynie korzystnie na czas realizacji inwestycji prowadzonych przez zarządców dróg publicznych i gestorów sieci</p>
Podmioty realizujące inwestycje publicznego celu	JST, niektóre centralne organy administracji, GDDKiA i inne jednostki lub podmioty realizujące inwestycje należące do zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego.		<p>Proponowane regulacje stworzą skuteczny systemu realizacji ICP zapewniający:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– skuteczność i niską czasochłonność procedur lokalizacyjnych dla wszystkich rodzajów decyzji celu publicznego, w tym należących do publicznego zasobu mieszkaniowego,</li> <li>– minimalizację skutków odszkodowawczych z tytułu realizacji nanieśń kolidujących z ICP,</li> <li>– zwiększenie aktywności planistycznej gmin w kontekście lokalizacji ICP, spójność pomiędzy rozstrzygnięciami aktów planowania i decyzji ustalających lokalizację ICP.</li> </ul>
Osoby i podmioty uprawnione do sporządzania projektów aktów planistycznych	<p>8 948 (w I poł. 2009 r.) osób uprawnionych do wykonywania zawodu architekta;</p> <p>1 297 urbanistów (2012 r., przed likwidacją Izby Urbanistów)</p> <p>Brak możliwości wskazania liczby <u>innych</u> osób i podmiotów uprawnionych do realizacji zadań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym na podstawie Kodeksu.</p>	Uzasadnienie ustawy o ułatwieniu dostępu do wykonywania zawodów finansowych, budowlanych i transportowych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zwiększenie ilości zleceń w wyniku: wprowadzenia nowego rodzaju opracowań planistycznych, (m.in. miejscowych przepisów urbanistycznych), wymagających sporządzenia przez osoby uprawnione na podstawie przepisów Kodeksu i zmienionego zakresu aktów planistycznych, a także obowiązku wyznaczania obszarów zurbanizowanych jako elementu Programu rozwoju przestrzennego gminy,</li> <li>2) Szerszy zakres opiniowania projektów dokumentów i aktów gminnych przez komisje urbanistyczne, w skład których wchodzi osoby o kwalifikacjach związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, jak również większa rola opinii tych komisji.</li> <li>3) osoby obecnie przeprowadzające analizy urbanistyczne na zlecenie gmin (przedsiębiorcy), czynności te będą wykonywać na zlecenie starostw – w związku z likwidacją decyzji WZ.</li> </ol>
Osoby uprawnione do potwierdzania zgodności	Kryteria - osoba, która ukończyła magisterskie studia prawnicze	-	Nowe uprawnienia dla tej grupy osób związane z oceną zgodności projektów aktów planowania



<p>projektów aktów planowania pod względem zgodności z prawem</p>	<p>i spełnia jeden z poniższych warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jest doktorem, doktorem habilitowanym lub profesorem nauk prawnych;</li> <li>2) wykonuje zawód adwokata albo radcy prawnego;</li> <li>3) ukończyła aplikację legislacyjną;</li> <li>4) przez okres co najmniej 5 lat pracowała w wymiarze czasu pracy pełnego etatu w urzędzie obsługującym organ władzy publicznej, sporządzając projekty aktów normatywnych lub wykonując czynności z zakresu nadzoru nad zgodnością działania JST z prawem;</li> <li>5) zajmowała stanowisko radcy lub starszego radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.</li> </ol> <p>Brak możliwości określenia dokładnej liczby osób.</p>		<p>z prawem</p>
<p>Inwestorzy budujący obiekty których lokalizacja następuje wyłącznie w planie miejscowym:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) instalacje OZE, inne niż mikroinstalacje i małe instalacje, a w przypadku elektrowni wiatrowych - inne niż mikroinstalacje;</li> <li>2) WOH o powierzchni sprzedaży przekraczającej</li> </ol>	<p>1 161 (liczba WIL - elektrownia lub zespół elektrowni), stan na dzień 30 czerwca 2016 r.</p> <p>ok. 95 tys. – liczba sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup> (super- i hipermarkety);</p> <p>Brak możliwości określenia dokładnej liczby pozostałych inwestycji.</p>	<p>Informacja o wynikach kontroli NIK „<i>Lokalizacja i budowa lądowych farm wiatrowych</i>”, 2014 r.</p> <p><i>Rynek wewnętrzny w 2014 r.</i>, GUS, Warszawa, 2015 r.,</p> <p>Mapa OZE – strona internetowa Urzędu Regulacji Energetyki</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Proces inwestycyjny realizowany będzie (np. dla WOH i OZE - jak obecnie) na podstawie planu miejscowego, a tym samym będzie przebiegać szybciej niż w sytuacji jego realizacji na obszarze nie objętym planem, przy czym następuje zmiana granicznej mocy OZE (ze 100 kW do 200 kW) poprzez dostosowania regulacji do ustawy OZE oraz ograniczenie powierzchni WOH na terenach wiejskich do 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) Inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz inne inwestycje mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko będą wymagać lokalizacji w planie miejscowym, uchwalanym przy udziale społeczeństwa.</li> <li>3) W związku z szerokimi konsultacjami społecznymi na etapie sporządzania planu miejscowego istnieją większe gwarancje</li> </ol>

<p>2000 m<sup>2</sup>, a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko- wiejskich – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy;</p> <p>4) zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;</p> <p>5) inne niż określone w pkt 1-4 inwestycje mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p>			<p>społecznej akceptacji planowanej inwestycji i braku postępowań odwoławczych,</p> <p>4) Ograniczenie czasowe możliwości zaskarżania planu miejscowego podnosi bezpieczeństwo inwestycyjne.</p>
<p>Wykonawcy prac geodezyjnych (geodeci)</p>	<p>Ok. 20 tys. osób</p>	<p>Szacunki MIB na podstawie danych będących w posiadaniu GUGiK</p>	<p>Wprowadzenie konkretnego terminu na dokonywanie weryfikacji prac geodezyjnych ułatwi pracę geodetów</p>
<p>Osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (osoby posiadające uprawnienia budowlane uprawnijące m.in. do projektowania i kierowania robotami budowlanymi)</p>	<p>Ok. 126 tys. osób</p>	<p>Szacunki własne MIB</p>	<p>1) Większa niż dotąd elastyczność w projektowaniu wynikająca ze zmian w podejściu do przepisów technicznych;</p> <p>2) Zwiększona odpowiedzialność projektanta za przyjęte w projekcie rozwiązania techniczne oraz większy udział samorządu zawodowego w kontroli nad rzetelnością prac wykonywanych przez architektów i inżynierów;</p> <p>3) Konieczność większego zaangażowania w aktualizowanie wiedzy m.in. o obowiązujących przepisach i nowych technologiach – udział w szkoleniach organizowanych przez Izby samorządu zawodowego;</p> <p>4) Zmniejszenie obciążeń administracyjnych na etapie przygotowania inwestycji – jasny katalog wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń;</p> <p>5) Zmniejszenie liczby uwag do projektów budowlanych formułowanych przez organy administracji publicznej w toku postępowania.</p>

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Planuje się, iż konsultacje publiczne będą trwały dwa miesiące, a w ocenę projektowanych regulacji zostaną włączone biura planistyczne, Zespół ekspercki do spraw polityki przestrzennej Konwentu Marszałków Województw RP oraz Główna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, gminy, miasta, Rada Infrastruktury Informacji Przestrzennej, przy ministrze właściwym ds. administracji publicznej, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji, Polska Izba Komunikacji Elektronicznej, Krajowa Izba Komunikacji Ethernetowej, miejskie pracownie urbanistyczne, Stowarzyszenie Urbanści Polscy, Polski Związek Firm Deweloperskich, Instytut Techniki Budowlanej, Instytut Geodezji i Kartografii, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, Główny Geodeta Kraju, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, stowarzyszenia branżowe.

Niezbędne jest również przeprowadzenie konsultacji z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych														
(ceny stałe z ..... r.)		Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
		0	1*	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	609	
budżet państwa														
JST	Gminy		68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	-68,9	-689
	Powiaty		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
pozostałe jednostki (oddzielnie)														
<b>Wydatki ogółem</b>														
budżet państwa			14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	147	
JST	Gminy													
	Powiaty													
pozostałe jednostki (SKO)			14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	-147	
<b>Saldo ogółem</b>			-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-609	
budżet państwa														
JST	Gminy		68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	-609	
	Powiaty		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
pozostałe jednostki (oddzielnie)														
Źródła finansowania		Budżet państwa i JST, planowane jest również wykorzystanie funduszy unijnych do utworzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego.												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		<p>* Przedstawione szacunki i omówienia skutków dotyczą pierwszego roku obowiązywania wyłącznie przepisów Kodeksu (przypisanie skutków do konkretnego roku będzie możliwe na etapie oceny skutków regulacji do przepisów wprowadzających ustawę)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Budżet państwa poniesie wydatki związane z powołaniem Krajowej Rady Gospodarki Przestrzennej (koszty obsługi kancelaryjno-organizacyjnej dla KPRM, zostaną oszacowane w ocenie skutków regulacji do rozporządzenia w sprawie trybu i działania Rady).</li> <li>W powyższej tabeli przedstawiono poziom wpływów do budżetu, których gminy nie osiągną wskutek zmniejszenia obciążenia administracyjnego i fiskalnego obywateli, kwota ta nie uwzględnia jednak (z uwagi na brak możliwości ich oszacowania) zwiększenia wpływów do budżetów gmin pochodzących z opłaty reklamowej (maksymalna opłata za wszystkie występujące obecnie w Polsce nośniki standardowej wielkości 12 m<sup>2</sup> wynosi 21,6 mln zł rocznie, przy stawce 1789 zł / nośnik rocznie), opłaty infrastrukturalnej, opłaty legalizacyjnej związanej z samowolami budowlanymi, wpływów z kar za nieprzestrzeganie przepisów Kodeksu (np. kara za 1 dzień nieprzestrzegania MPU jest równa 40-krotności stawki za dany nośnik) oraz oszczędności z tytułu zmniejszenia wydatków na odszkodowania planistyczne oraz wykupu nieruchomości pod drogi i inną infrastrukturę planowaną w nierealizowanych planach miejscowych.</li> <li>W MIB prowadzone są prace nad przygotowaniem zlecenia na opracowanie koncepcji utworzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego. OSR zostanie uzupełniona o dane odnośnie szacunkowego kosztu utworzenia rejestru w grudniu br. Na podstawie ww. koncepcji zostanie przygotowane studium wykonalności projektu budowy rejestru, które oszacuje kwoty budowy i funkcjonowania rejestru. Opracowany dokument będzie podstawą do aplikowania o dofinansowanie projektu budowy rejestru urbanistyczno-budowlanego ze środków europejskich funduszy tj. w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa. Na tym etapie trudno jest podać nawet szacunkowe wartości tego projektu z uwagi na ogromne dysproporcje kwotowe przeznaczone na realizację innych systemów teleinformatycznych, np.: Portal Geostatystyczny - faza II – 15 000 000,00 zł, Budowa systemu</li> </ol>												

usług elektronicznych MS, w tym uruchomienie usług dla przedsiębiorców i osób fizycznych poprzez dostęp elektroniczny do wydziałów Krajowego Rejestru Sądowego, Krajowego Rejestru Karnego – 33 252 046,69 zł, Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej – 43 864 261,06 zł, ZSIN - Budowa Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach - Faza I - 72 441 000,00 zł, Geoportal 2 – 128 060 031,60 zł (Źródło: Ministerstwo Cyfryzacji, Informacja o zamykaniu 7 osi POIG, 2016). Wydatki, jakie poniesie budżet państwa, szacuje się (przy założeniu uzyskania 85% dofinansowania z funduszy europejskich) na 15% maksymalnego kosztu opisanych wyżej systemów. Szczegółowe oszacowanie kosztów budowy i utrzymania rejestru nastąpi w ocenie skutków regulacji do rozporządzenia określającego zakres i funkcjonowanie rejestru.

4. Zapewnieniu kompletności danych planistycznych gromadzonych w rejestrze służyć będą przepisy KUB wprowadzające obowiązek prowadzenia ujednoczonych planistycznych baz danych (dla każdego nowo tworzonego aktu na podstawie przepisów KUB), ponadto planowane jest wprowadzenie regulacji umożliwiających włączenie istniejących aktów planistycznych do rejestru. Harmonizacja istniejących zbiorów danych planistycznych występujących w postaci elektronicznej do postaci krajowego standardu, zgodnego ze standardem INSPIRE (w MIB rozpoczęto prace nad przygotowaniem krajowego standardu, będącego podstawą do tworzenia nowych zbiorów danych przestrzennych w zakresie tematu „zagospodarowanie przestrzenne” oraz harmonizacji zbiorów istniejących) jest działaniem wynikającym z przepisów ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Z kolei harmonizacja istniejących dokumentów planistycznych występujących w postaci analogowej będzie działaniem wynikającym z przepisów wprowadzających ustawę KUB przy czym szacuje się, że koszt tej harmonizacji wyniesie ok. 8,1 mln zł, tj. ok. 8 mln zł w przypadku planów miejscowych i ok. 100 tys. zł w przypadkach studiów .
5. Powiaty mogą ponieść koszty związane z zatrudnieniem osób uprawnionych, dla potrzeb dokonywania analiz w toku oceny dopuszczalności inwestycji na obszarach nieobjętych planami miejscowymi, przy czym spodziewany jest spadek liczby oraz czaso- i pracochłonności prowadzonych postępowań w sprawie lokalizacji zabudowy na terenach nieobjętych planem miejscowym z uwagi na uściślenie przesłanek analizy dopuszczalności inwestycji (skutki finansowe obecnie nie są możliwe do oszacowania, ponieważ nie jest znana aktualna skala zatrudniania przez organy administracji architektoniczno-budowlanej takich osób).
6. Wpływ na finanse gmin pokazano jako skutek: nieosiągnięcia dochodów z tytułu wydawania decyzji WZ (wyliczono rocznie 8 mln, szczegółowe wyliczenia – pkt 4 OSR), nieosiągnięcia dochodów z tytułu wydawania wypisów i wrysów z planu miejscowego rocznie 56,7 mln według szacunków maksymalnych (szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7) oraz nieosiągnięcia dochodów z tytułu wydawania informacji o planie miejscowym (szacunkowy koszt – rocznie 4,2 mln, szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7). Szacuje się, że wpływy z tytułu wydawania zgody inwestycyjnej poprzedzonej oceną dopuszczalności inwestycji w kwocie ok. 8 mln staną się dochodem powiatu (zakłada się wzrost obecnej opłaty za pozwolenie na budowę w związku z nowym, planistycznym komponentem). Gminy będą również osiągać dochody z tytułu opłaty reklamowej, w związku z wprowadzeniem obligacyjnych miejscowych przepisów urbanistycznych.
7. Koszty do poniesienia przez gminy przy realizacji postanowień ustawy, wynikające z obecnie obowiązujących przepisów:
  - koszty aktualizacji studium (koszty sporządzenia zmian studiów wyniosły w 2012 r. 11,3 mln zł, średni koszt aktualizacji studium - 36,2 tys. zł (dane IGiPZ PAN));
  - w przypadku uchwalenia planu miejscowego – koszty sporządzenia planów miejscowych (koszty sporządzenia planów miejscowych uchwalonych w 2012 r. wyniosły 72,6 mln zł, mediana kosztów w gminach wyniosła 983 zł/ha; przeciętny koszt sporządzenia planu miejscowego w przeliczeniu na 1 ha: 4 050 zł/ha oraz koszty będące konsekwencją uchwalenia planów (przykładowo: wydatki gmin z tytułu planów miejscowych do końca 2012 r. wyniosły 9,9 mld zł (dane IGiPZ PAN));
  - Dodatkowo, powstanie obowiązek sporządzenia i uchwalenia miejscowych przepisów urbanistycznych (obecnie ich uchwalenie – uchwały / kodeksy reklamowe – jest fakultatywne).
8. Planowana budowa systemu monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oparta będzie w znaczącej części na budowanej i rozwijanej krajowej infrastrukturze informacji przestrzennej (GEOPORTAL.PL), rozwijanym Zintegrowanym Systemie Informacji o Nieruchomościach (ZSIN) a także na projektowanej infrastrukturze Centrum Analiz Administracji Publicznej (CAPAP). Wymieniona infrastruktura jest rozwijana w ramach projektów europejskich finansowanych z EFRR, uprzednio w ramach 7 Osi Priorytetowej PO IG oraz w obecnej perspektywie finansowej w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa (beneficjent Główny Urząd Geodezji i Kartografii). Finansowanie wyposażenia w sprzęt komputerowy i oprogramowanie, a także utworzenia narzędzi zautomatyzowanego przeorganizowywania, harmonizacji i integracji

danych przestrzennych gromadzonych i utrzymywanych w różnych bazach danych JST niezbędne dla systemu monitorowania przewidywane jest również ze środków europejskich w ramach PO PC 2014-2020 (projekt zintegrowany z ww. w rozumieniu przepisów tzw. ustawy wdrożeniowej) oraz w ramach projektu, który już uzyskał finansowanie z PO WER 2014-2020 pn. „Wspólna przestrzeń – wspólne dobro – system monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – etap I” (decyzja o dofinansowaniu projektu w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, decyzja z dnia 8 października 2015 r., nr WND-POWR.02.19.00-00-PP01/15, kwota 562 500,00 zł). Na podstawie harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji CAPAP szacuje się, że rozbudowa narzędzi dedykowanych planowaniu przestrzennemu i budownictwu będzie stanowić dodatkowe 35% poniżej wyszczególnionych nakładów finansowych w ramach projektu zintegrowanego (udział proporcjonalny do udziału danych planistycznych w danych przestrzennych). Przygotowanie i rozpoczęcie realizacji projektu zintegrowanego przewiduje się po opracowaniu założeń systemu realizacji I etapu projektu pn. Wspólna przestrzeń – wspólne dobro – system monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie MIB jest w trakcie prac nad opracowaniem szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia w celu przystąpienia do wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Koszty zadań CAPAP analogiczne do kosztów utworzenia systemu monitoringu przestrzennego przedstawia poniższa tabela:

Zadania/Podzadanie	Brutto	Netto	VAT
Zakup Infrastruktury Informatycznej	36 650 000,00 zł	29 796 747,97 zł	6 853 252,03 zł
Dostawa, utrzymanie oraz zapewnienie ciągłości działania infrastruktury	36 100 000,00 zł	29 349 593,50 zł	6 750 406,50 zł
Zakup sprzętu wraz z oprogramowaniem	550 000,00 zł	447 154,47 zł	102 845,53 zł
Wytworzenie narzędzi do analiz i udostępniania wyników CAPAP	34 230 000,00 zł	27 829 268,29 zł	6 400 731,71 zł
Wytworzenie, rozwój istniejących i wdrożenie nowych narzędzi do analiz oraz udostępnienie wyników wraz ze szkoleniami	34 230 000,00 zł	27 829 268,29 zł	6 400 731,71 zł
<b>Nakłady inwestycyjne RAZEM</b>	<b>70 880 000,00 zł</b>	<b>57 626 016,26 zł</b>	<b>13 253 983,74 zł</b>

\*Wyciąg ze studium wykonalności CAPAP, Warszawa, 2015, będącego podstawą do określenia kosztu systemu monitoringu

Dostęp do jednolitego krajowego systemu monitoringu procesów przestrzennych oraz jego środowiska analitycznego w zakresie oceny zjawisk przestrzennych, opartego na systemach regionalnych, integrujących informację przestrzenną ze wszystkich regionalnych ośrodków monitoringu ujęty został w Programie Zintegrowanej Informatyzacji Państwa (strategiczny dokument opisujący działania rządu zmierzające do dostarczenia społeczeństwu wysokiej jakości elektronicznych usług publicznych).

Wobec powyższego przewiduje się, że koszt budowy systemu monitorowania w zagospodarowaniu przestrzennym będzie oscylował wokół kwoty 25,4 mln zł (35% z 70,8 mln powiększone o 562,5 tys. zł), przy czym zakłada się udział środków krajowych w wysokości 15%, tj. 3,8 mln zł (przy założeniu uzyskania 85% dofinansowania z funduszy europejskich). Szczegółowe oszacowanie kosztów budowy i utrzymania systemu nastąpi w ocenie skutków regulacji do rozporządzenia w sprawie organizacji, sposobu, trybu i standardów technicznych monitorowania istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak zauważyć, że ten zakres prac „przedplanistycznych” powinien być również wykonywany obecnie, w celu stworzenia rzetelnych podstaw do podejmowania decyzji planistycznych. Ponadto, ewentualny wzrost nakładów na lepszą i uzasadnioną ekonomicznie jakość planowania przestrzennego powinien być znacznie mniejszy niż korzyści związane ze zmniejszeniem kosztów urbanizacji, w wyniku sporządzania aktów planistycznych zgodnie z przepisami Kodeksu.

Nie przewiduje się aby gmina ponosiła dodatkowe koszty w stosunku do istniejących przy tworzeniu baz danych aktów planowania przestrzennego. Porównując dane zebrane przez GUS za rok 2014 i 2015 w zakresie postaci występowania rysunków aktów planistycznych (zbieranie danych w tym

obszarze rozpoczęto w 2015 r.), zaobserwowano w skali kraju trend spadkowy. tj. w 2015 r. było o 2 369 rysunków planów w postaci analogowej mniej niż w roku poprzednim i o 172 rysunków studiów w postaci analogowej mniej niż roku 2014. Mimo braku uregulowań nakładających obowiązek cyfryzacji rysunków planów i studiów, ich liczba w wersji analogowej stale maleje. Co pozwala przyjąć, że zbiory danych przestrzennych są obecnie tworzone nie tylko dla nowotworzonych dokumentów planistycznych ale również dla już istniejących. Wobec tego wprowadzony przepisami Kodeksu obowiązek prowadzenia ujednoczonych baz danych planistycznych, będzie przede wszystkim dotyczył tworzenia zbiorów wg ściśle określonego standardu, przyjętego przepisami wykonawczymi określonego w rozporządzeniu wykonawczym do Kodeksu, co nie będzie rodzić dodatkowych kosztów po stronie samorządów w stosunku do obecnych.

Korzyści z wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego, w tym oszczędności czasowe w wykonywanych czynnościach administracyjnych zostały przedstawione w załączniku nr 7.

W odniesieniu do gospodarki finansowej na poziomie gminy, podstawowym celem regulacji jest umożliwienie organom gminy zmniejszenia „zadłużenia planistycznego”, związanego z realizacją zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi. Obowiązujące przepisy upz, wprowadzając obowiązek zapłaty przez gminę odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, nakładają jednocześnie obowiązek wnoszenia przez właścicieli nieruchomości „opłaty planistycznej” związanej ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, które miały w założeniu kompensować koszty gminy związane z uchwalaniem planów miejscowych. W praktyce stosowania ustawy, przepisy te okazały się nieskuteczne, co w konsekwencji powoduje stale zwiększający się ujemny bilans gminnych kosztów urbanizacji (por. załącznik nr 4).

9. Niekorzystny wynik finansowy urbanizacji jest również konsekwencją funkcjonowania przepisów dotyczących wyceny nieruchomości objętych decyzją WZ, w szczególności w kontekście orzecznictwa sądów administracyjnych, przyznających prawo do odszkodowania w odniesieniu do potencjalnego użytkowania terenu, określonego w decyzji WZ.

Proponowane w Kodeksie zmiany mają na celu umożliwienie zbilansowania kosztów gminy związanych z planowaną urbanizacją i przychodów z tytułu opłat infrastrukturalnych wnoszonych przez beneficjentów regulacji zawartych w aktach planistycznych oraz przekazywanej przez inwestorów nieodpłatnie infrastruktury technicznej i społecznej, zrealizowanej przez nich na mocy zawartych z gminą umów: urbanistycznej lub infrastrukturalnej.

Zakłada się, że wpływy do budżetu gmin z tytułu opłaty infrastrukturalnej będą wyższe niż obecne wpływy z opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury technicznej lub dróg ze względu na:

- obecny fakultatywny charakter opłaty adiacenckiej i niewielki stopień wykorzystania tego instrumentu przez gminy (na podstawie kontroli przeprowadzonej przez Regionalną Izbę Obrachunkową stwierdzono, że spośród 131 skontrolowanych gmin tylko 22% osiągnęło dochód z tytułu opłaty adiacenckiej),
- fakultatywny charakter pobrania opłaty infrastrukturalnej przy łatwości jej poboru oraz akceptacji społeczności lokalnej dla idei partycypacji w kosztach budowy konkretnej infrastruktury technicznej obsługującej ich nieruchomości – nawet przypadku określenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wysokości porównywalnej (w odniesieniu do kosztów budowy infrastruktury), faktyczne wpływy do budżetu gminy będą znacznie wyższe, ponieważ będzie pobierana każdorazowo w przypadku objęcia danego obszaru planem miejscowym wymagającym realizacji przez gminę dodatkowej infrastruktury,
- brak konieczności ponoszenia dodatkowych, wysokich kosztów wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb ustalenia opłaty.

10. Zadania realizowane przez organy administracji w zakresie planowania przestrzennego na poziomach wyższych niż gminny nie powinny w istotny sposób wpłynąć na finanse publiczne, za wyjątkiem kosztów związanych z budową i utrzymaniem systemu monitorowania zagospodarowania przestrzennego oraz rejestru urbanistyczno-budowlanego, których realizacja planowana jest z wykorzystaniem środków funduszy europejskich (POWER, POPC), funkcjonowanie tych systemów znacząco ułatwi dostęp do informacji o nieruchomości dla przedsiębiorców i obywateli, a także zmniejszy związane z tym występujące obecnie obciążenia administracyjne i fiskalne.

11. Proponowane regulacje mają również na celu m.in. uściślenie obowiązujących norm w przypadkach, gdy ustawowe obowiązki gminy nie były realizowane lub były realizowane niezgodnie z celami ustawy, jak np. w sytuacji nie dokonywania przez gminę aktualizacji studium, tym samym nie stanowią o istotnym zwiększeniu zadań gminy.

12. Wejście w życie projektowanych zmian ustawy powinno ponadto:

- 1) W ograniczonym zakresie zwiększyć nakłady niezbędne na prowadzenie monitoringu zagospodarowania przestrzennego i analiz przestrzennych, co z drugiej strony przełoży się na racjonalne i ekonomicznie uzasadnione planowanie rozwoju przestrzennego, a tym samym na istotne zmniejszenie kosztów urbanizacji. Jednocześnie, analizy przestrzenne i programowanie rozwoju przestrzennego gminy, pozwoli na usprawnienie przebiegu prac nad dokumentami planistycznymi.
  - 2) zmniejszyć wydatki gminy związane z:
    - wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z uchwalania planów miejscowych, których ustalenia są inne niż w wydanej wcześniej decyzji WZ (obecnie decyzje WZ uzyskiwane w celu podniesienia wartości nieruchomości są podstawą roszczeń sięgających wielu mln. zł. – opisane w tabeli w pkt. 1 OSR (szacunek max. wypłaconych odszkodowań oparty na kategorii „inne wydatki związane z MPZP” zrealizowane do 2012 r. wynosi 601 mln zł. Miasta wojewódzkie wypłaciły od 2010 r. kwoty odszkodowań średnio rzędu od kilkuset tysięcy do 19 mln zł, przykład: Poznań - przyznane przez sąd administracyjny odszkodowanie w wysokości ok. 19,5 mln. zł.) - w związku z wydaną decyzją WZ, która po uchwaleniu planu została wygaszona); wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z ustalenia w planie miejscowym strefy ochronnej terenu zamkniętego – odszkodowanie będzie wypłacane przez podmiot wydający rozporządzenie ustalające taką strefę i wprowadzające na jej obszarze ograniczenia;
    - wykupem nieruchomości na cele publiczne - eliminacja decyzji WZ, której wydanie obecnie w sposób nieprawidłowy prowadzi do sztucznego podwyższania wartości nieruchomości;
    - wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z uchwalania planów miejscowych wprowadzających ograniczenia w zabudowie na terenach, na których zakaz zabudowy wynika z istniejących uwarunkowań np. tereny zalewowe – odszkodowanie od gminy nie będzie przysługiwać;
    - realizacją infrastruktury technicznej i społecznej w związku z ograniczaniem rozpraszania zabudowy – analiza opisana w tabeli w pkt. 2 OSR – koszty infrastruktury ponoszone przez gminę w przypadku rozproszonej zabudowy są ok. 2 razy większe (oszczędności gmin w kosztach budowy infrastruktury technicznej do peryferyjnie położonych budynków mieszkalnych, w związku z powstrzymaniem rozwoju zjawiska rozpraszania zabudowy, mogą sięgać do ok. 60 tys. zł/1 dom - w przypadku osiedla zwartej zabudowy);
    - doprecyzowaniem przepisów dotyczących sposobu realizacji istniejącego obowiązku sporządzania aktów planistycznych w oparciu o analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy (prognoza demograficzna, uwzględnianie chłonności terenów istniejącej i planowanej urbanizacji i inne) oraz dostosowaniem wielkości zobowiązań gminy związanych z uchwalaniem planów miejscowych do jej możliwości finansowych – obecne wielokrotne przeszacowanie potrzeb w tym zakresie opisane w tabeli w pkt.1 OSR;
    - brakiem konieczności realizacji przez gminę zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi, które w związku z brakiem realizacji inwestycji na ich terenie, które mogą zostać przez gminę uchylone.
  - 3) zmniejszyć wydatki innych jednostek sektora publicznego:
    - przy wywłaszczaniu na cele publiczne, w związku z wycofaniem z urbanizacji terenów rolnych, np. przy budowie dróg przechodzących przez grunty rolne, daleko od aglomeracji, na tych terenach, w wyniku proponowanych regulacji, właściciel gruntu rolnego otrzyma za wykupywany grunt cenę właściwą dla gruntu rolnego, lecz niższą niż w obecnym stanie prawnym (sztucznie zawyżoną w związku z wydawaniem decyzji WZ);
    - związane z kosztami towarzyszącymi realizacji inwestycji w wyniku ograniczenia rozproszenia zabudowy, np. oczekuje się zminimalizowania kosztów budowy ekranów akustycznych (przykładowo koszty budowy ekranów akustycznych wzdłuż drogi S7 na terenach niezabudowanych a przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych – kształtowały się w przedziale od ok. 320 tys. zł/km do ponad 1 mln zł/km (dane GDDKiA)).
13. W przypadku gmin o małym pokryciu planistycznym możliwe jest również zwiększenie wydatków gmin na sporządzenie planów miejscowych, co jest jednak raczej wynikiem dotychczasowej niskiej aktywności planistycznej gminy, niż regulacji Kodeksu, a przede wszystkim będzie wydatkiem o charakterze jednorazowym. Nie jest jednak możliwe nawet szacunkowe ich przedstawienie, gdyż ich wielkość jest zależna od wielu czynników takich jak:
- aktywność gmin i podejmowane decyzje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gminy oraz sposobu i zakresu jej realizacji,

- ilości wyznaczonych obecnie w gminie terenów inwestycyjnych,
- presji inwestycyjnej na terenie gminy lub jej braku,
- zachowania inwestorów w związku z preferencjami dla koncentracji zabudowy na terenach zurbanizowanych, a także od zmian na rynku nieruchomości, a także dostępności kredytów hipotecznych, które są ściśle związane z aktywnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Ocena wpływu projektowanych regulacji w tym zakresie będzie więc dokonana zgodnie z pkt 12 OSR po 4 latach od dnia wejścia w życie ustawy.

14. Nastąpi zmniejszenie wpływów do budżetu gminy związanych z rezygnacją z opłaty planistycznej. Zmniejszenie to kompensowane będzie przez znaczące zmniejszenie obowiązków odszkodowawczych gminy, które dotyczyć będą tylko faktycznie poniesionej szkody wynikającej z samodzielnych decyzji planistycznych gmin podejmowanych w aktach planowania a także w wyniku możliwości ustalenia przez gminy opłaty infrastrukturalnej. Na podstawie badań IGiPZ PAN prognozowane dochody budżetu z tytułu opłaty planistycznej do końca 2014 r. wynosiły średnio 521 038 235 zł rocznie (210 265 zł rocznie na 1 gminę), natomiast uzyskane dochody z opłaty planistycznej stanowią średnio 18 907 213 zł rocznie (7630 zł rocznie na 1 gminę) czyli zaledwie ok. 3,6 % prognozowanych wpływów,
15. W związku z podziałem inwestycji na kategorie i powiązaniem tego mechanizmu z koniecznością uzyskania zgody inwestycyjnej, część inwestycji obecnie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, może zostać zwolniona z tego obowiązku. Skutkiem tej zmiany może być zmniejszenie wpływów do budżetu JST z tytułu opłaty skarbowej. Oszacowanie ubytku wpływów do budżetu JST będzie możliwe dopiero na etapie tworzenia projektu rozporządzenia o kategoriach inwestycji. W rozporządzeniu tym zostaną dokonane rozstrzygnięcia co do tego, do jakich kategorii zostaną przypisane poszczególne rodzaje inwestycji i jakie będą dla nich przewidziane procedury uzyskiwania zgody inwestycyjnej. Jednocześnie przewiduje się, że dla wielu inwestycji postępowania administracyjne będą prostsze i mniej angażujące dla urzędów, w związku z czym niższe będą koszty prowadzenia tych postępowań.
16. Przeniesienie do kompetencji wojewodów rozstrzygania w 2 instancji spraw związanych z oceną dopuszczalności lokalizacji inwestycji na obszarze nieobjętym planem miejscowym spowoduje konieczność zwiększenia wydatków budżetu wojewodów. Jednocześnie zmniejszeniu będą mogły ulec wydatki SKO z tym związane (dotychczas organem 2 instancji było SKO, które rozpatrywało odwołania od decyzji WZ). W wyniku oszacowania nakładów na realizację zadań związanych z odwołaniami od decyzji WZ, ocenia się, że w budżetach województw konieczne będzie przeznaczenie ok. 14,7 mln zł rocznie na prowadzenie postępowań odwoławczych związanych z postanowieniami wydanymi w toku postępowania o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji planowanych do realizacji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, przy czym koszt ten nie będzie ponoszony przez samorządowe kolegia odwoławcze (jako maksymalny szacunek przyjęto dane z SKO w Warszawie – 300 tys. zł x 49 SKO).
17. Zakłada się, że zmiany projektowane w zakresie wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych na potrzeby procesu inwestycyjnego nie spowodują skutków finansowych dla budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Niemniej jednak oszacowanie ewentualnych skutków w tym zakresie będzie możliwe dopiero na etapie prac nad ustawą wprowadzającą przepisy Kodeksu oraz dokonującą zmian w przepisach innych ustaw – w tym w prawie geodezyjnym i kartograficznym.

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1*	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa		60,9	60,9	60,9	60,9	60,9	609
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Przepisy Kodeksu umożliwiają przedsiębiorcom/inwestorom finansowanie budowy infrastruktury niezbędnej dla realizacji planowanych inwestycji, co powinno przyspieszyć realizację inwestycji, szczególnie w związku z podejmowaniem przez gminę inicjatyw w celu sporządzenia i uchwalenia planów miejscowych, tworzących warunki do realizacji planowanych inwestycji.  Na przyspieszenie i usprawnienie procesu inwestycyjnego powinno wpłynąć						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							



		<p>również:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- równoczesne prowadzenie procedury sporządzenia planu miejscowego i postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – ocena zintegrowana,</li> <li>- zwiększenie zakresu inwestycji realizowanych na podstawie planu miejscowego – zgoda inwestycyjna wydawana bezpośrednio na podstawie tego aktu.</li> </ul> <p>Realizacja inwestycji na podstawie planu miejscowego oraz wzmocnienie roli studium oznacza również większą pewność inwestycyjną, w związku z większą stabilnością decyzji wydawanych na podstawie tego planu (ograniczona czasowo możliwość zaskarżania uchwały w sprawie planu miejscowego).</p>
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	<p>Wprowadzenie regulacji dotyczących obowiązku ustalania w studium standardów urbanistycznych oraz uwzględnianiu ich na etapie realizacji polityki przestrzennej gminy, przyczyni się do poprawy dostępności usług publicznych. Standardy urbanistyczne dotyczą w szczególności uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleni publicznej;</li> <li>- innych przestrzeni publicznych;</li> <li>- systemu transportowego;</li> <li>- usług sportu i rekreacji;</li> <li>- żłobków i przedszkoli;</li> <li>- szkół podstawowych;</li> <li>- placówek pomocy społecznej;</li> <li>- publicznych placówek kultury;</li> <li>- handlu i usług o charakterze podstawowym.</li> </ul> <p>W większym stopniu będą również uwzględnione w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych.</p>
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	<p><u>Skutki niemierzalne:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Poprawa ładu przestrzennego i jakości przestrzeni.</li> <li>2) Poprawa bezpieczeństwa prawnego (lokalizacyjnego).</li> <li>3) Ograniczenie suburbanizacji może przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców.</li> <li>4) Ograniczenie czasu spędzanego na dojazdach.</li> <li>5) Dostęp do szkół i przedszkoli - <i>zgodnie z przeprowadzonymi badaniami „W obecnie uchwalonych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na gruntach nie będących własnością gmin tereny dla osiedlenia dodatkowych 50 mln mieszkańców Polski, ale za to bez choćby jednej dla nich szkoły.” – Sprawne Państwo Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce pod redakcją Piotra Kopycińskiego; raport o finansowych skutkach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią Andrzej Olbrysz, Igor Zachariasz.</i></li> <li>6) Ochrona bezpieczeństwa inwestorów na terenach zalewowych.</li> <li>7) Wyższy poziom satysfakcji z rozwiązań przyjętych w aktach planistycznych wynikający z szerszego uczestniczenia w procedurze sporządzania tych aktów oraz zwiększenie zaufania obywateli do organów administracji publicznej.</li> </ol> <p>Koncentracja działań inwestycyjnych na obszarach zurbanizowanych powinna sprzyjać przedsiębiorczości poprzez zwiększenie dostępności usług oraz łatwiejszej komunikacji.</p>
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>* Przedstawione szacunki i omówienia skutków dotyczą pierwszego roku obowiązywania wyłącznie przepisów Kodeksu (przypisanie skutków do konkretnego roku będzie możliwe na etapie oceny skutków regulacji do przepisów wprowadzających ustawę)</p> <p>Usprawnieniem będzie objęcie procedurą zgody inwestycyjnej badania dopuszczalności lokalizacji inwestycji na obszarze nie objętym planem miejscowym, które dotychczas rozstrzygane były w odrębnych postępowaniach („jedno okienko”). W związku z klarownym podziałem na kategorie inwestycji i przypisanymi im procedurami uzyskiwania zgody inwestycyjnej, bardziej przewidywalny</p>	

	<p>będzie proces inwestycyjny oraz większa pewność dotrzymania przyjętych harmonogramów.</p> <p>Większy rynek zbytu dla producentów innowacyjnych rozwiązań technologicznych w budownictwie w związku z bardziej elastycznymi warunkami technicznymi.</p> <p>Możliwy wzrost zapotrzebowania na prace i roboty związane z remontami i przebudowami istniejących budynków w związku z ograniczeniem ilości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (wyłączenie terenów niegotowych na przyjęcie nowych inwestycji) i rozwojem inwestowania na <i>brown fields</i>. Łatwy dostęp do regulacji dotyczących zasad sytuowania obiektów budowlanych oraz obowiązujących stref bezpieczeństwa wokół istniejących i planowanych budynków i budowli pozwala przedsiębiorcom dokonać na bardzo wczesnym etapie, oceny jakie mogą być parametry planowanych przez nich inwestycji.</p> <p>Biura projektowe, projektanci i inwestorzy indywidualni będą mieli lepszy dostęp do większości przepisów, które muszą wziąć pod uwagę podczas projektowania obiektów budowlanych (Kodeks jest aktem prawnym, który w sposób kompleksowy ujmuje kwestie związane z realizacją inwestycji).</p> <p>Jasno określony zakres odpowiedzialności osób wykonujących zadania uczestników procesu inwestycyjnego, zwłaszcza w zakresie projektowania (sprecyzowany zakres odpowiedzialności głównego projektanta, innych projektantów oraz projektanta sprawdzającego).</p> <p>Wprowadzenie nowych i przejrzystych zasad podłączania terenu inwestycji do sieci uzbrojenia terenu oraz budowy zjazdów z dróg publicznych spowoduje skrócenia procesu inwestycyjnego, a tym samym zwiększenia efektywności działań przedsiębiorców. Zmniejszy również ryzyko braku możliwości uzyskania pozwolenia na użytkowanie w wyniku braku dostępu do infrastruktury technicznej.</p> <p>Skrócenie terminów weryfikacji wyników prac geodezyjnych na potrzeby procesu inwestycyjnego przyczyni się do ułatwienia i usprawnienia prac geodezyjnych, a w konsekwencji do skrócenia procesu inwestycyjnego i zwiększenia efektywności działań przedsiębiorców.</p> <p>Wpływ na finanse przedsiębiorstw i obywateli pokazano jako skutek: braku konieczności uzyskiwania wypisów i wyrysów z planu miejscowego (średnia z minimalnego i maksymalnego szacunku kosztów – rocznie 56,7 mln, szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7) oraz braku konieczności uzyskiwania informacji o planie miejscowym (szacunkowy koszt – rocznie 4,2 mln, szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7).</p> <p>Przedsiębiorcy i obywatele: możliwy wzrost cen nieruchomości na terenach urbanizacji, oddziaływanie zależeć będzie od wielkości terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących planach miejscowych oraz od decyzji gminy odnośnie przeznaczenia w planach miejscowych nowych terenów pod budownictwo. Ilość terenów, możliwych do wykorzystania pod zabudowę w gminach będzie mniejsza, ale zabezpieczająca rzeczywiste potrzeby inwestycyjne, Bardziej jednoznaczne i precyzyjne będą przepisy dotyczące rodzajów opracowań geodezyjnych i kartograficznych niezbędnych do wykorzystania na etapie projektowania inwestycji budowlanych. Powstanie możliwość nałożenia przez gminy obowiązku uiszczania opłaty infrastrukturalnej, rekompensowany brakiem konieczności ponoszenia opłaty planistycznej (do 30% różnicy wartości zbywanej nieruchomości przed i po uchwaleniu planu miejscowego) i adiacenckiej (z tytułu budowy infrastruktury technicznej oraz z tytułu podziału nieruchomości).</p>
--	--

#### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak  
 nie  
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów  
 zmniejszenie liczby procedur  
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

zwiększenie liczby dokumentów  
 zwiększenie liczby procedur  
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne: gromadzenie nowych danych

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak  
 nie  
 nie dotyczy

Komentarz:

1) zmniejszenie liczby procedur – sporządzanie w procedurze uproszczonej: zmiany planu miejscowego, miejscowych przepisów urbanistycznych, uproszczonego planu miejscowego, zmiany planu wykonania studium, wydania lokalnego aktu planowania przestrzennego przez wojewodę; łączne przeprowadzenie procedury sporządzenia planu miejscowego i oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko; rezygnacja z postępowania w sprawie decyzji WZ, decyzje środowiskowo-lokalizacyjne dla ICP;

zmniejszenie ilości procedur dotyczących odstępstw od warunków technicznych.

- 2) zwiększenie liczby procedur – sporządzanie prognoz rozwoju gminy, programowania rozwoju przestrzennego gminy, prowadzenie monitoringu i analiz; procedury dotyczące miejscowych przepisów urbanistycznych – procedury te jednak nie będą związane z obciążeniem przedsiębiorców i obywateli.
- 3) skrócenie czasu na załatwienie sprawy – lokalizacja inwestycji na podstawie planu miejscowego sporządzonego ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko, eliminacja wyrysów i wypisów z planu miejscowego żądanych do wielu wniosków o wszczęcie postępowania administracyjnego albo dokonania czynności; organy administracji inwestycyjnej będą sprawdzały projekt budowlany wyłącznie w zakresie projektu urbanistyczno-architektonicznego
- 4) zwiększenie liczby dokumentów – w związku z wprowadzeniem nowych dokumentów planistycznych.
- 5) gromadzenie nowych danych – sporządzanie dokumentów planistycznych wymaga tworzenia baz danych planistycznych

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności – rysunki aktów planowania przestrzennego będą sporządzane na podstawie planistycznych baz danych, prowadzonych zgodnie z przepisami implementacyjnymi dyrektywy INSPIRE.

Projekt wprowadza zarówno rozwiązania zmniejszające jak i zwiększające obciążenia regulacyjne:

- poszerzenie partycypacji społecznej w procedurze sporządzenia projektu studium i planu miejscowego (wydłużenie tego etapu procesu, liczby dokumentów) – w efekcie prawdopodobieństwo zmniejszenia obciążeń na kolejnych etapach prac oraz zwiększenie poziomu akceptowalności aktów planistycznych;
- wprowadzenie obowiązku programowania rozwoju przestrzennego w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią, wraz z opracowaniem dokumentu będącego wynikiem analiz, podlegającego cyklicznej aktualizacji;
- proponowane rozwiązania umożliwiają zastosowanie uproszczonych procedur sporządzania aktów planistycznych lub ich zmian, w przypadkach określonych w Kodeksie;
- procedury sporządzania planu miejscowego zintegrowane z oceną oddziaływania na środowisko pozwalają na znaczne skrócenie postępowania poprzedzającego uzyskanie zgody budowlanej;
- rezygnacja z wydawania decyzji WZ znacznie zmniejszy zakres obowiązków gminy, w tym przypadku pracownicy gmin zostaną zaangażowani w nowe zadania związane z programowaniem rozwoju przestrzennego gminy oraz uchwalaniem planów miejscowych;
- zmniejszą się obciążenia gmin w związku z rezygnacją z pobierania przez gminę „opłaty planistycznej”, a jednocześnie zmniejszonym zakresem wypłat odszkodowań z, w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
- dane planistyczne tworzone w sposób zapewniający interoperacyjność z innymi zbiorami włączonymi do krajowej infrastruktury informacji przestrzennej wyeliminują potrzebę ich harmonizacji z innymi danymi gromadzonymi w rejestrach publicznych. Tym samym możliwe będzie łączenie danych planistycznych z danymi z innych rejestrów publicznych, udostępnianie usług danych przestrzennych (wyszukiwania, przeglądania, pobierania, przekształcania i umożliwiających uruchamianie usług danych przestrzennych) oraz wykonywanie analiz przestrzennych wskazanych w projekcie Kodeksu, o których mowa w dziale kodeksu pn. Programowanie rozwoju przestrzennego jako produktów prowadzonego w sposób stały i bazodanowy monitoringu zagospodarowania przestrzennego
- ułatwiony dostęp do kompleksowych informacji o nieruchomościach - zasób danych planistycznych do prowadzenia wskazanych analiz przestrzennych będzie udostępniany z poziomu centralnego rejestru urbanistyczno-budowlanego, prowadzonego w systemie teleinformatycznym,
- w związku z połączeniem w decyzji zintegrowanej decyzji o pozwoleniu na budowę z decyzją o wywłaszczeniu (dla inwestycji kl. III) konieczne będzie przeniesienie zasobów pomiędzy Głównym Urzędem Nadzoru Budowlanego i MIB .
- zmniejszenie obciążeń gmin w związku z likwidacją decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednoczesne zwiększenie obciążeń starostw o dodatkowe zadanie związane z rozstrzygnięciem o dopuszczalności realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy w toku postępowania o wydanie zgody inwestycyjnej, Konsekwencją powyższej zmiany będzie także to, że osoby obecnie przeprowadzające analizy urbanistyczne na zlecenie gmin (przedsiębiorcy), czynności te będą wykonywać na zlecenie starostw.
- czas wydawania zgody inwestycyjnej na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy będzie porównywalna z czasem wydawania decyzji WZ i pozwolenia na budowę, zaś na terenie objętym planem miejscowym proces inwestycyjny, w tym obejmujący procedury odwoławcze, będzie znacząco krótszy niż obecnie, także przy dużych obiektach.
- konieczność usprawnienia obsługi spraw związanych z dokumentacją geodezyjną na potrzeby budownictwa – zadania te już obecnie są wykonywane przez starostów, natomiast Kodeks wymusi zwiększenia ich efektywności.

## 9. Wpływ na rynek pracy

- Proponowane regulacje mające na celu koncentrację zabudowy na obszarach zurbanizowanych, w sposób pośredni wpłyną na funkcjonowanie rynku pracy poprzez m.in. mniejsze straty czasu na dojazdy do pracy;
- Dywersyfikacja funkcji na obszarach podlegających urbanizacji i zapewnienie niezbędnego dostępu do usług publicznych będzie

również sprzyjać tworzeniu nowych miejsc pracy na rynku lokalnym;

- Wzrost zatrudnienia na rynku usług budowlanych w związku z obowiązkiem kompleksowej realizacji inwestycji wraz z infrastrukturą techniczną i społeczną – zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi;
- Wzrost zatrudnienia w sektorze usług planistycznych (urbanistycznych), związanych ze sporządzaniem aktów planistycznych, aktualizacją studiów, wyznaczaniem obszarów zurbanizowanych w ramach prac nad programowaniem rozwoju przestrzennego gminy, aktualizacją studium i planów miejscowych w celu uwzględnienia w nich lokalizacji ICP w przypadkach określonych w Kodeksie, przeprowadzaniem analizy urbanistycznej na obszarach nie objętych planem miejscowym;
- Aktywizacja zawodowa branży geoinformatycznej w związku z wprowadzeniem obowiązku tworzenia baz danych planistycznych;
- Wzrost zatrudnienia w sektorze technologii kosmicznych, w tym związanego z teledetekcją i wzrostem zapotrzebowania na oprogramowanie i narzędzia informatyczne do przetwarzania i interpretacji danych satelitarnych z systemów obserwacji Ziemi dla potrzeb monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego;
- Rozwój działalności badawczej i rozwojowej (B+R) w wyniku umożliwienia ponownego wykorzystywania publicznych zasobów informacyjnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- Większy rynek zbytu dla producentów innowacyjnych rozwiązań technologicznych w budownictwie w związku z bardziej elastycznymi warunkami technicznymi.
- Możliwy wzrost zapotrzebowania na prace i roboty związane z remontami i przebudowami istniejących budynków w związku z ograniczeniem ilości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.
- Biura projektowe będą mogły wykonywać projekty mniej angażujące czas i nakłady, w przypadku inwestycji niższych kategorii; zakres wymaganych uzgodnień i opinii będzie jasno określony w związku z czym procedura uzyskania zgody inwestycyjnej będzie bardziej przejrzysta i sprawniejsza.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input checked="" type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input checked="" type="checkbox"/> inne: dostęp do informacji publicznej	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input checked="" type="checkbox"/> inne: społeczeństwo obywatelskie	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja <input checked="" type="checkbox"/> zdrowie
---	--	---

Omówienie wpływu	<ol style="list-style-type: none"><li>1) <u>środowisko naturalne</u> - ograniczenie niekontrolowanej suburbanizacji pozytywnie wpłynie na warunki funkcjonowania środowiska naturalnego. Wprowadzenie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady niskoemisyjności wpłynie na poprawę jakości środowiska miejskiego, Prowadzenie polityki przestrzennej opartej na danych dostarczonych przez monitoring zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do racjonalizacji wykorzystywania zasobów naturalnych.</li><li>2) <u>sytuacja i rozwój regionalny</u> – Projekt będzie wywierał korzystny wpływ na rozwój regionalny poprzez wzmocnienie roli zarządu województwa w kształtowaniu polityki przestrzennej, w tym w wyniku wprowadzenia programowania potrzeb rozwojowych na poziomie województwa oraz kształtowania obszarów funkcjonalnych. Ogół tych działań sprzyjać wzmocnieniu wewnętrznej spójności regionów. Ponadto, zwiększony zostanie udział planu województwa w kształtowaniu ładu przestrzennego poprzez integrację w treści planu obecnego audytu krajobrazowego.</li><li>3) <u>informatyzacja</u> - planistyczne bazy danych tworzone i prowadzone będą zgodnie z przepisami implementacyjnymi dyrektywy INSPIRE w sposób zapewniający ich interoperacyjność z danymi gromadzonymi w rejestrach publicznych. Tym samym nastąpi zwiększenie podaży wysokiej jakości e-usług publicznych w obszarze spraw administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego i poziomu ich wykorzystania; udostępnienie; udostępnienie zasobów informacyjnych gromadzonych na każdym poziomie organizacji planowania przestrzennego, zgodnie z zasadą interoperacyjności oraz neutralności technologicznej. W zakresie procesu inwestycyjnego Kodeks likwiduje istniejące bariery w cyfryzacji postępowań administracyjnych dotyczących zgody inwestycyjnej.</li><li>4) <u>zdrowie</u> - wprowadzenie zasady dostosowania zagospodarowania przestrzennego do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych przyczyni się do lepszego funkcjonowania osób niepełnosprawnych w środowisku zurbanizowanym. Realizacja standardów urbanistycznych poprawi dostępność do obiektów służby zdrowia i terenów zieleni i rekreacji.</li><li>5) <u>społeczeństwo obywatelskie</u>–umożliwienie obywatelom przy wykorzystaniu nowoczesnych technik komunikacji społecznej i elektronicznej czynnego udziału w procesach, które stanowią podstawę rozwoju przestrzennego.</li><li>6) <u>Inne - dostęp do informacji publicznej</u> – dane pochodzące z baz danych planistycznych zostaną udostępnione powszechnie i nieodpłatnie za pośrednictwem centralnego punktu dostępu – rejestru urbanistyczno-budowlanego. Dane gromadzone w rejestrze będą udostępniane za pomocą środków</li></ol>
------------------	--

komunikacji elektronicznej w tym z wykorzystaniem usług danych przestrzennych, co ułatwi obywatelom czynny udział w procesach, które stanowią podstawę rozwoju przestrzennego.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

### Przedstawienie planowanego wykonania przepisów nastąpi w ocenie skutków regulacji ustawy wprowadzającej.

1. Koszty realizacji infrastruktury technicznej i narastanie deficytu finansów gmin - proces zmian związany z wdrożeniem zasady koncentracji zabudowy i eliminacji jej rozpraszania – zmiana (zmniejszenie) po wyznaczeniu w studium gminy obszarów urbanizacji.
2. Koszty odszkodowań wypłacanych przez gminy, wpływające na ograniczenia w sporządzaniu planów miejscowych - w odniesieniu do postępowań niezakończonych zmiana nastąpi od dnia wejścia w życie ustawy.
3. Bilansowanie kosztów urbanizacji – w odniesieniu do nowych aktów planistycznych – od dnia wejścia w życie ustawy (dodatkowo zakłada się, że w przepisach wprowadzających ustawę zostaną wprowadzone mechanizmy umożliwiające „bezkosztowe” uchylenie planów miejscowych, które obejmują tereny niecieszące się zainteresowaniem inwestorów).
4. Sporządzenie KSRP i KRP.
5. Sporządzenie Planu Województwa zgodnie z wymogami Kodeksu i WPR.
6. Rejestr urbanistyczno-budowlany i możliwość korzystania z danych w rejestrze.
7. Usprawnienie realizacji ICP oraz ich uwzględnianie w aktach planistycznych gminy – od dnia wejścia w życie ustawy.
8. Poszerzenie partycypacji społecznej (a więc i kontroli społecznej) w procesie sporządzania dokumentów planistycznych.
9. Prowadzenie monitoringu zagospodarowania przestrzennego.
10. Brak racjonalnego planowania rozwoju gminy, przeszacowanie rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy w aktach planistycznych – poprawa nastąpi po wdrożeniu nowych zasad programowania rozwoju i opracowaniu Programu rozwoju przestrzennego gminy.
11. Niedostateczne uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym zasad ładu przestrzennego, chaos przestrzenny na terenach podmiejskich, rozpraszanie zabudowy i nieracjonalne gospodarowanie przestrzenią, ekspansja zabudowy na tereny wiejskie – transportochłonność, wysokie koszty funkcjonowania transportu publicznego, destrukcja systemów przyrodniczych - poprawa nastąpi po sporządzeniu studium gminy zgodnie z przepisami Kodeksu, w tym po wyznaczeniu w studium gminy obszarów urbanizacji, częściowa poprawa - w związku z zakładanym w przepisach wprowadzających ustawę wygaśnięciem decyzji WZ po 2 latach od dnia wejścia w życie ustawy.
12. Docelowy sposób gospodarowania przestrzenią, wyposażenie terenów objętych planami miejscowymi uchwalonymi przed wejściem w życie Kodeksu w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną, w dłuższej perspektywie czasowej w miarę pozyskiwanych środków i wdrażania nowych zasad w planowaniu. W przypadku planów miejscowych sporządzanych po wejściu w życie Kodeksu, oraz w wyniku zawartych umów urbanistycznych i infrastrukturalnych – 6 lat od dnia wejścia w życie planu lub zgodnie z umową urbanistyczną / infrastrukturalną.
13. Przeszacowany bilans potrzeb terenowych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego w aktach planistycznych gminy i niska jakość planowania, - poprawa w miarę wdrażania nowych zasad w planowaniu.
14. Brak wymogu zgodności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach bez planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium – w odniesieniu do dokumentów i aktów sporządzanych na podstawie Kodeksu - z dniem wejścia w życie Kodeksu.
15. Poprawa jakości planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym na obszarach zdegradowanych – po znowelizowaniu gminnych dokumentów planistycznych – zgodnie z przepisami wprowadzającymi ustawę.
16. Konflikty przestrzenne i społeczne, związane z lokalizowaniem niektórych rodzajów inwestycji na podstawie decyzji WZ - w odniesieniu do nowych postępowań.
17. Nadmiernie skomplikowana procedura realizacji inwestycji budowlanych – proces wieloletni uzależniony od pełnego wejścia w życie Księgi II Kodeksu ( sporządzenie nowych studiów i zwiększenie pokrycia planistycznego terenów zurbanizowanych), z którym sprzężona jest Księga III Kodeksu (Proces inwestycyjny).

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Planuje się, iż po 4 latach od dnia pełnego wejścia w życie ustawy (niektóre z przepisów będą wchodziły w życie wcześniej, w szczególności dotyczące planowanie ponadlokalnego oraz nadzoru) dokonane zostaną badania obejmujące wpływ regulacji na:

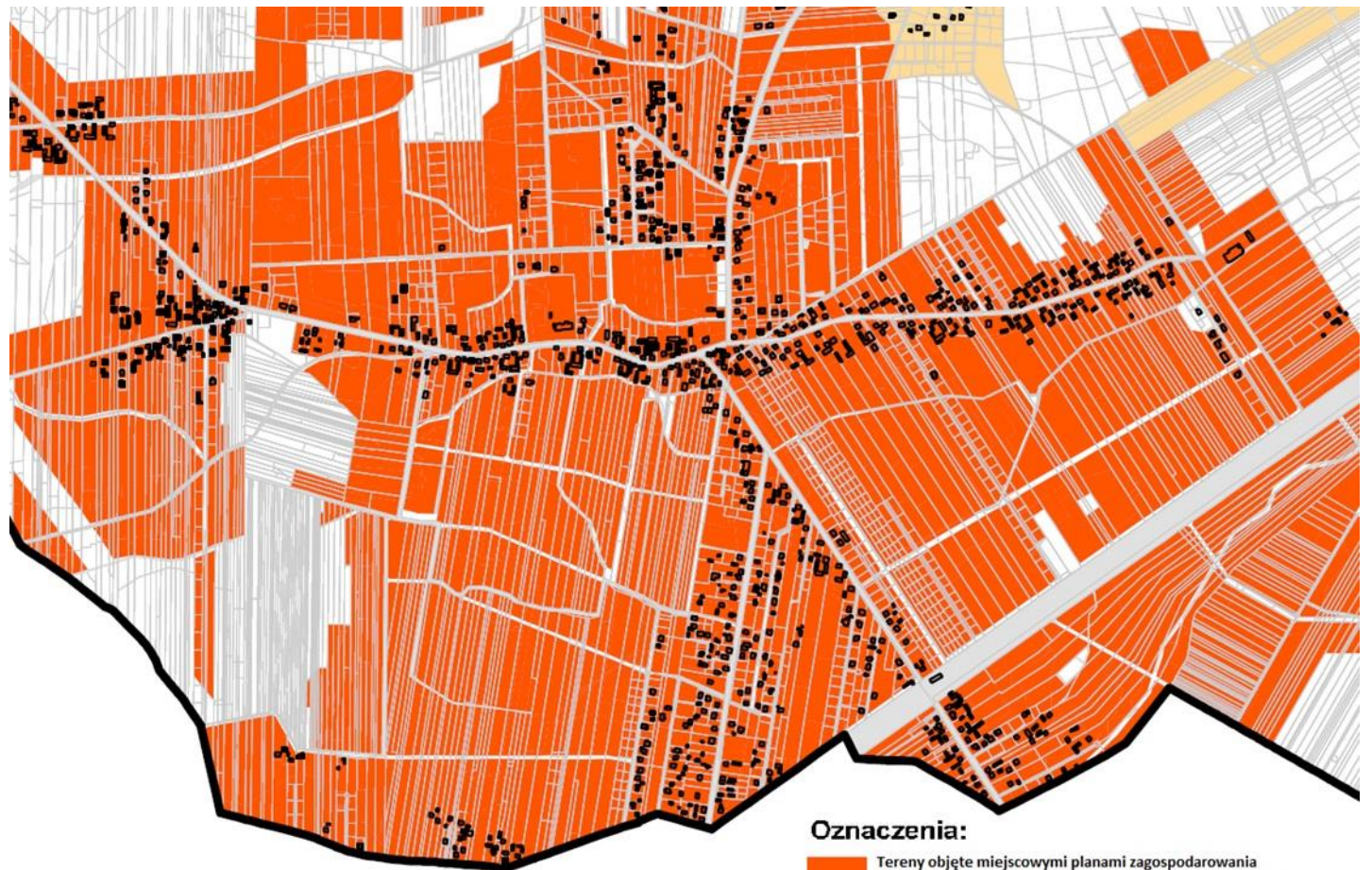
- 1) powierzchnię terenów przeznaczonych w studiach oraz planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i korelację wielkości tych terenów z możliwościami rozwojowymi gmin, liczbę przeprowadzonych aktualizacji dokumentów planistycznych;
- 2) liczbę sporządzonych Programów rozwoju przestrzennego gminy i zmian studium uwzględniających wymogi Kodeksu;
- 3) liczbę oraz wartość wypłaconych odszkodowań w związku z uchwaleniem planistycznego aktu prawa miejscowego;

- 4) koszt 1 m2 wykupu gruntów pod autostrady, drogi ekspresowej, drogi gminnej;
- 5) prawidłowe różnicowanie się ceny nieruchomości rolnych, i budowlanych (tj. przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę);
- 6) liczbę aktualizacji studium gminy;
- 7) koszty sporządzania nowych planów miejscowych / jednostkę powierzchni;
- 8) liczbę oraz koszty przeprowadzonych analiz demograficznych i prognoz finansowych oraz sporządzonych prognoz rozwoju przestrzennego gminy;
- 9) liczbę planów miejscowych, powierzchnia objęta planami miejscowymi, w tym przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, średnia/przeciętna powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym;
- 10) liczbę planów zachowujących status quo, w szczególności dla lasów, terenów rolnych, terenów niezainwestowanych a cennych przyrodniczo;
- 11) liczbę uchwalonych MPU;
- 12) liczbę planów sporządzonych w procedurze uproszczonej;
- 13) powierzchnię terenów w planach miejscowych dla których określono inne przeznaczenie lub sposób zagospodarowania niż rolny lub leśny;
- 14) koszty będące konsekwencją uchwalenia planów miejscowych, tj. koszty wykupu gruntów i realizacji infrastruktury technicznej i społecznej a także funkcjonowanie nowych zasad przepływu pieniądza w planowaniu przestrzennym – przykładowo w wybranych gminach.
- 15) liczbę planów miejscowych, zawierających ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości;
- 16) ilość planów miejscowych odnośnie których wojewoda stwierdził ich nieważność.
- 17) liczbę zgód inwestycyjnych wydanych na terenie nie objętym planem miejscowym i na terenie objętym planem miejscowym, z podziałem na kategorie;
- 18) czas wydawania zgody inwestycyjnej na terenie bez planu miejscowego oraz na terenie z planem miejscowym oraz zawierającej lub nie zawierającej rozstrzygnięcia o podziale nieruchomości;
- 19) udział % przedsiębiorstw korzystających z Internetu w relacjach z administracją publiczną do obsługi procedur administracyjnych w sprawach urbanistyczno-budowlanych;
- 20) udział % osób korzystających z Internetu w relacjach z administracją publiczną w ciągu ostatnich 12 miesięcy w celu wysyłania wypełnionych formularzy w sprawach urbanistyczno-budowlanych.

### **13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

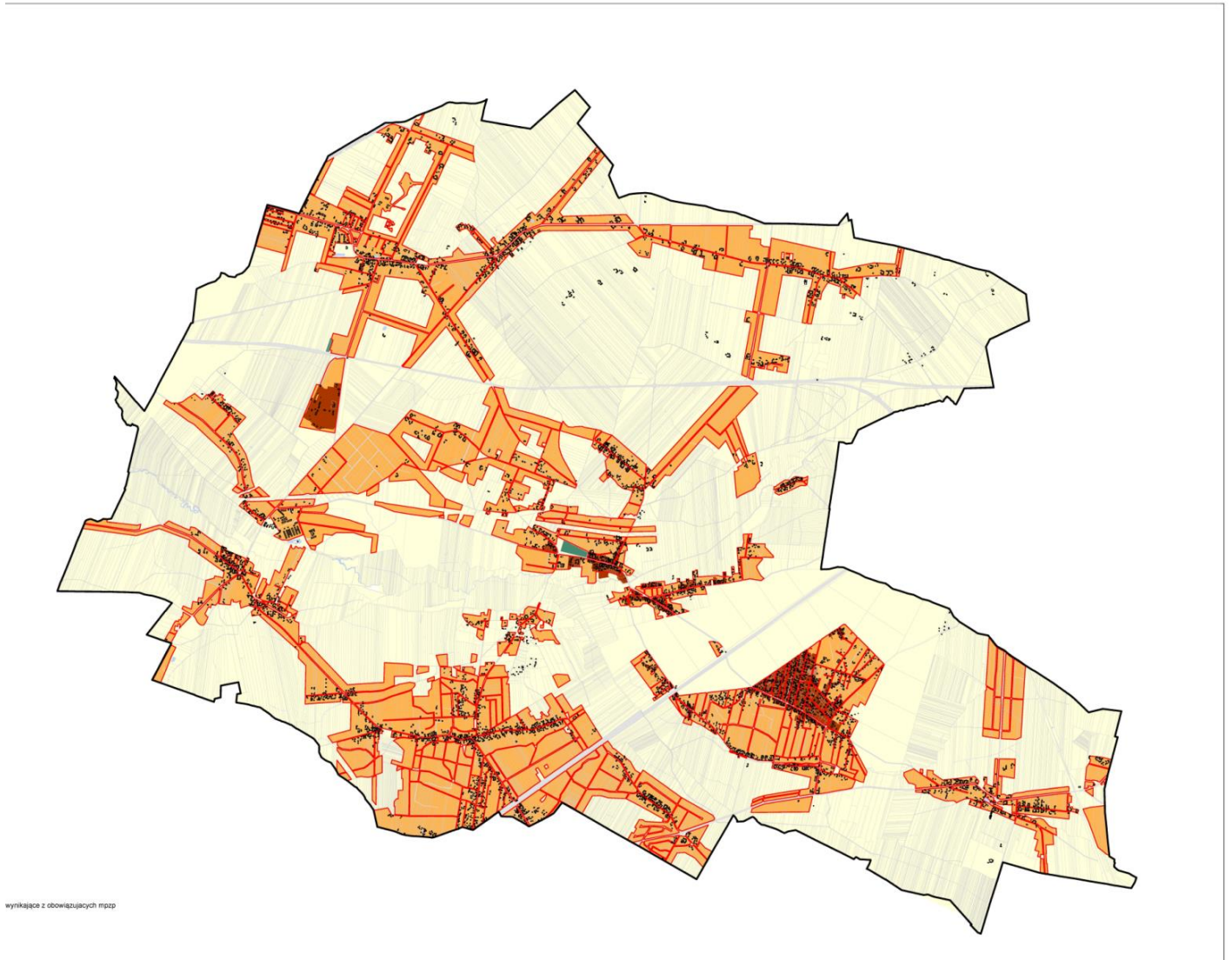
## Załącznik nr 1

Gmina Klembów - brak ładu przestrzennego, zabudowa mieszkaniowa przewidziana w planie miejscowym w sposób oderwany od rzeczywistych potrzeb, realizowana na terenach o rolnej strukturze własności, na działkach o kształcie niedostosowanym do wymogów tego rodzaju zabudowy










## Załącznik nr 2:

Gmina Klembów - zbyt duża powierzchnia terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod urbanizację; niski stopień realizacji planów wskazuje, że podaż terenów pod zabudowę mieszkaniową przewidzianą w planach nie jest odpowiednią na rzeczywiste potrzeby; wyznaczenie terenów pod nową zabudowę w oddaleniu od istniejących terenów zurbanizowanych rodzi skutki w postaci konieczności realizacji infrastruktury technicznej, która nie zostanie należycie wykorzystana



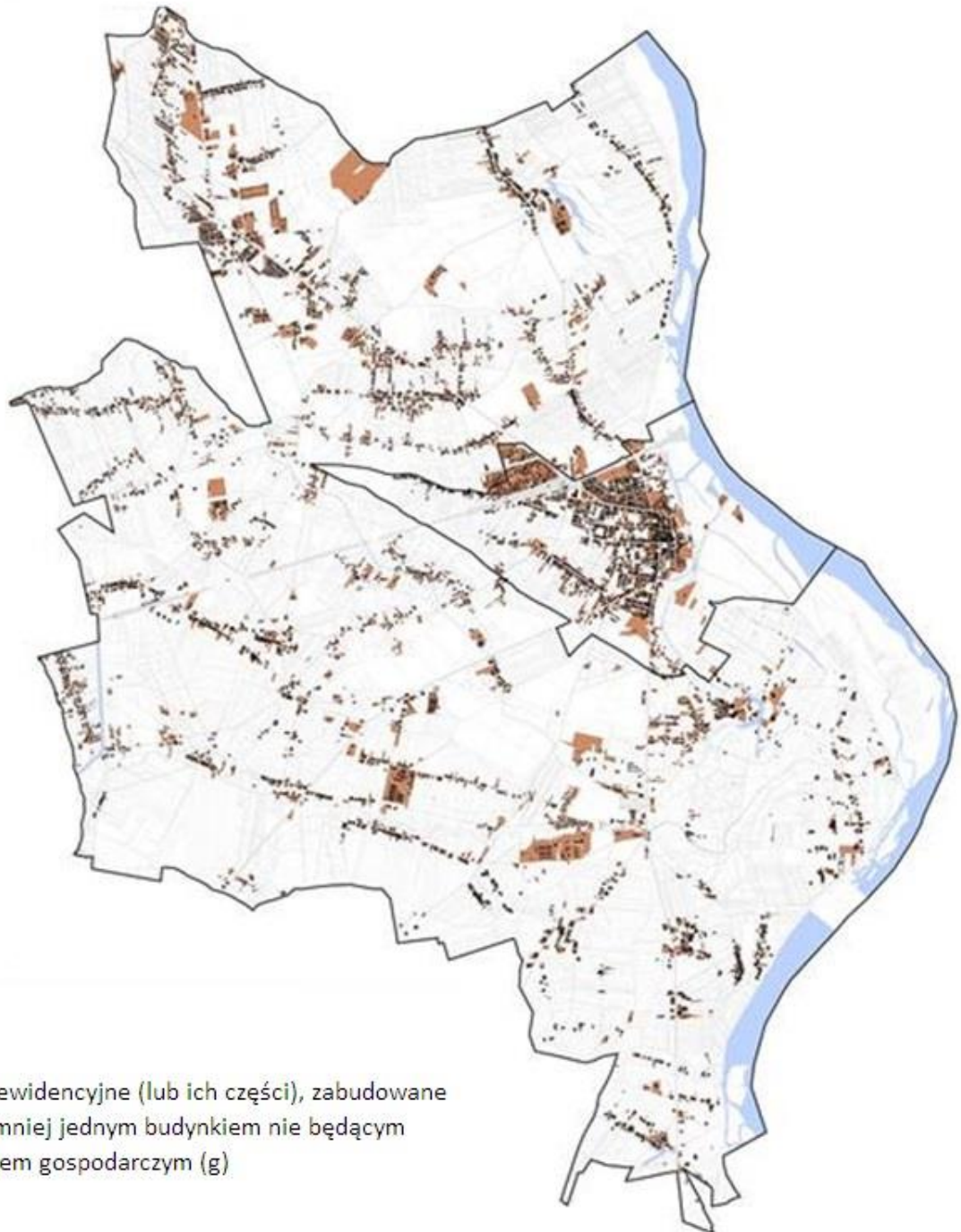
### Oznaczenia:

-  Granica administracyjna gminy
-  Istniejąca zabudowa
-  Granice działek ewidencyjnych
-  Granice terenów inwestycyjnych wynikających z obowiązujących planów miejscowych
-  Tereny komunikacji
-  Tereny wód powierzchniowych
-  Cmentarze



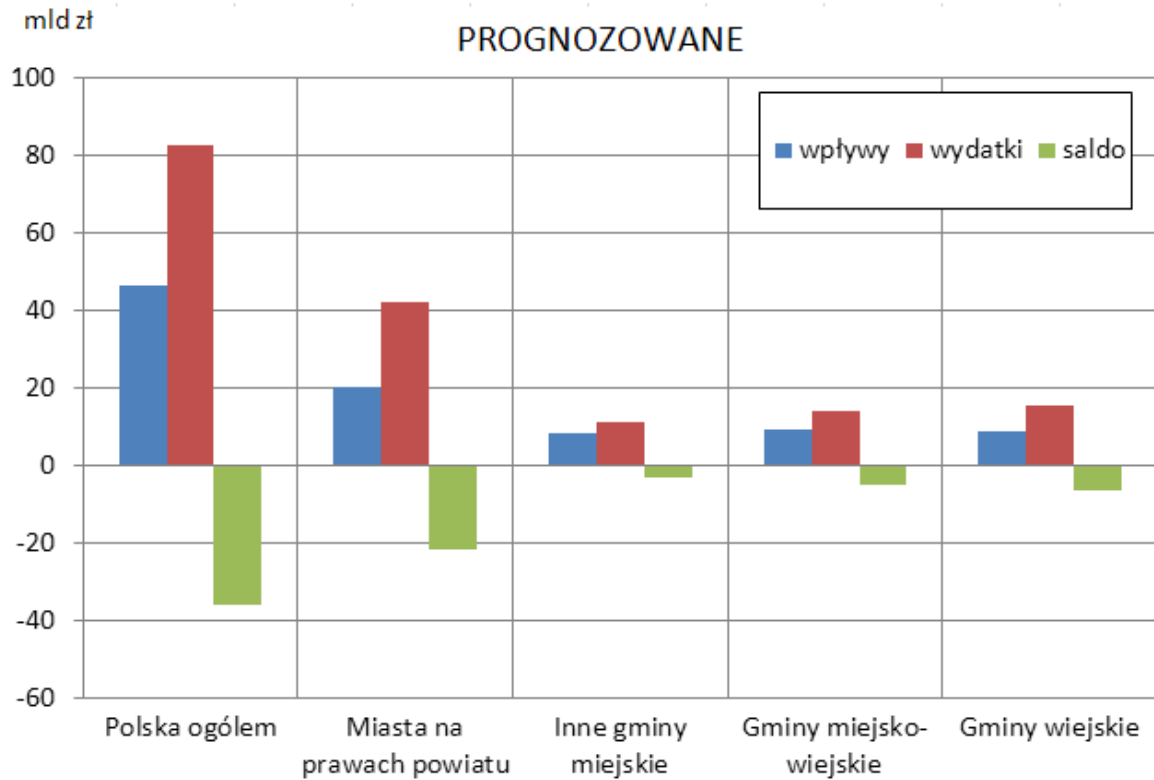
### Załącznik nr 3

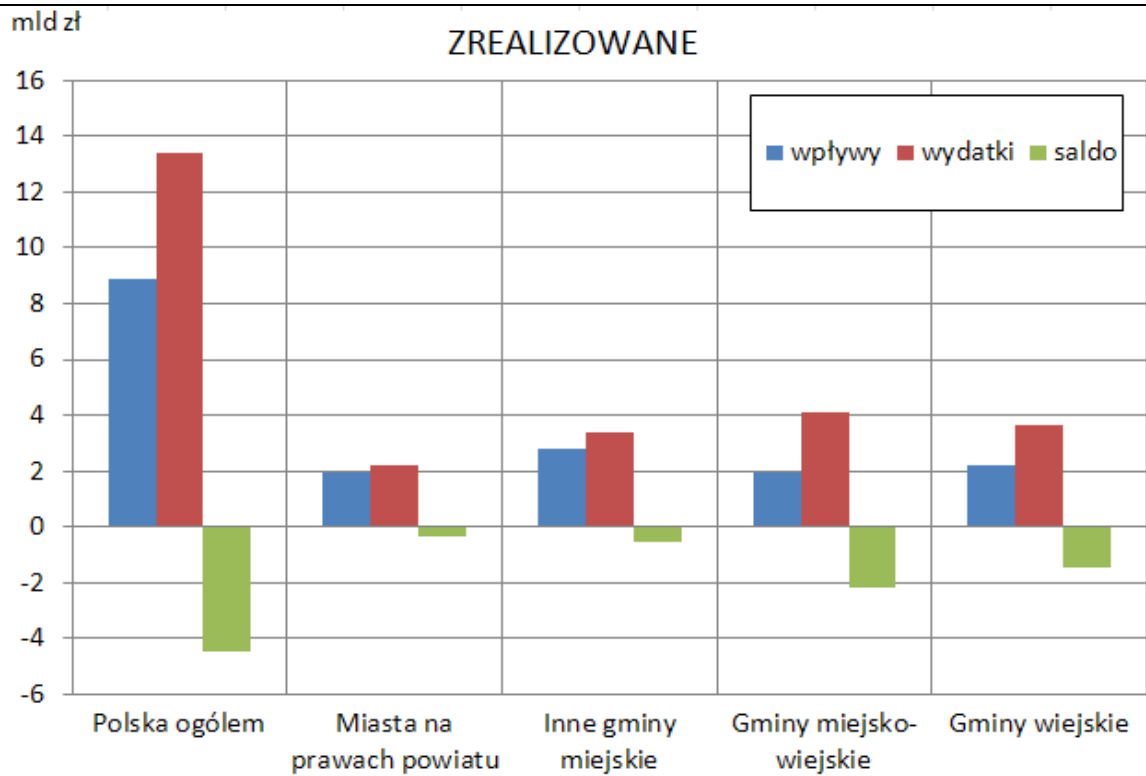
Góra Kalwaria – brak ładu przestrzennego; rozproszenie zabudowy rodzi skutki w postaci zwiększenia kosztów realizacji infrastruktury technicznej



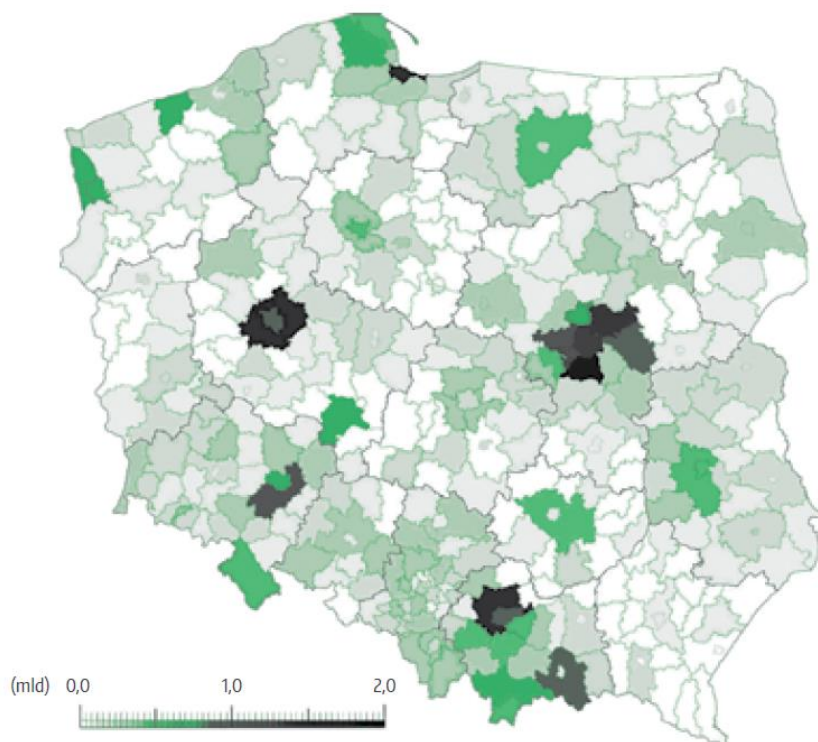
#### Załącznik nr 4

1. Prognozowane i zrealizowane wpływy i wydatki gmin wskutek uchwalenia planów miejscowych według kategorii gmin (stan na koniec 2014 r.) – negatywny bilans skutków uchwalenia planów miejscowych, zauważalnych szczególnie w dużych miastach

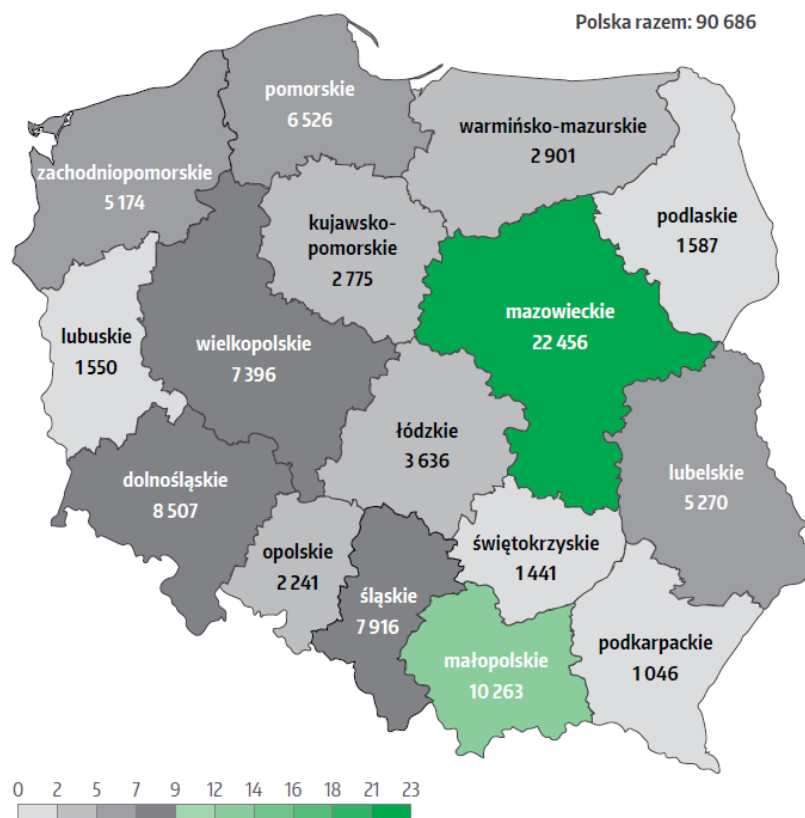




2. Koszty zobowiązań finansowych gmin, w układzie powiatów (z wyłączeniem m st. Warszawy), z tytułu uchwalania planów miejscowych – szacunek odszkodowań za przejmowane grunty pod drogi gminne w mln zł



3. Koszty zobowiązań finansowych gmin, w układzie województw, z tytułu uchwalania planów miejscowych – szacunek odszkodowań za przejmowane grunty pod drogi gminne w mld zł

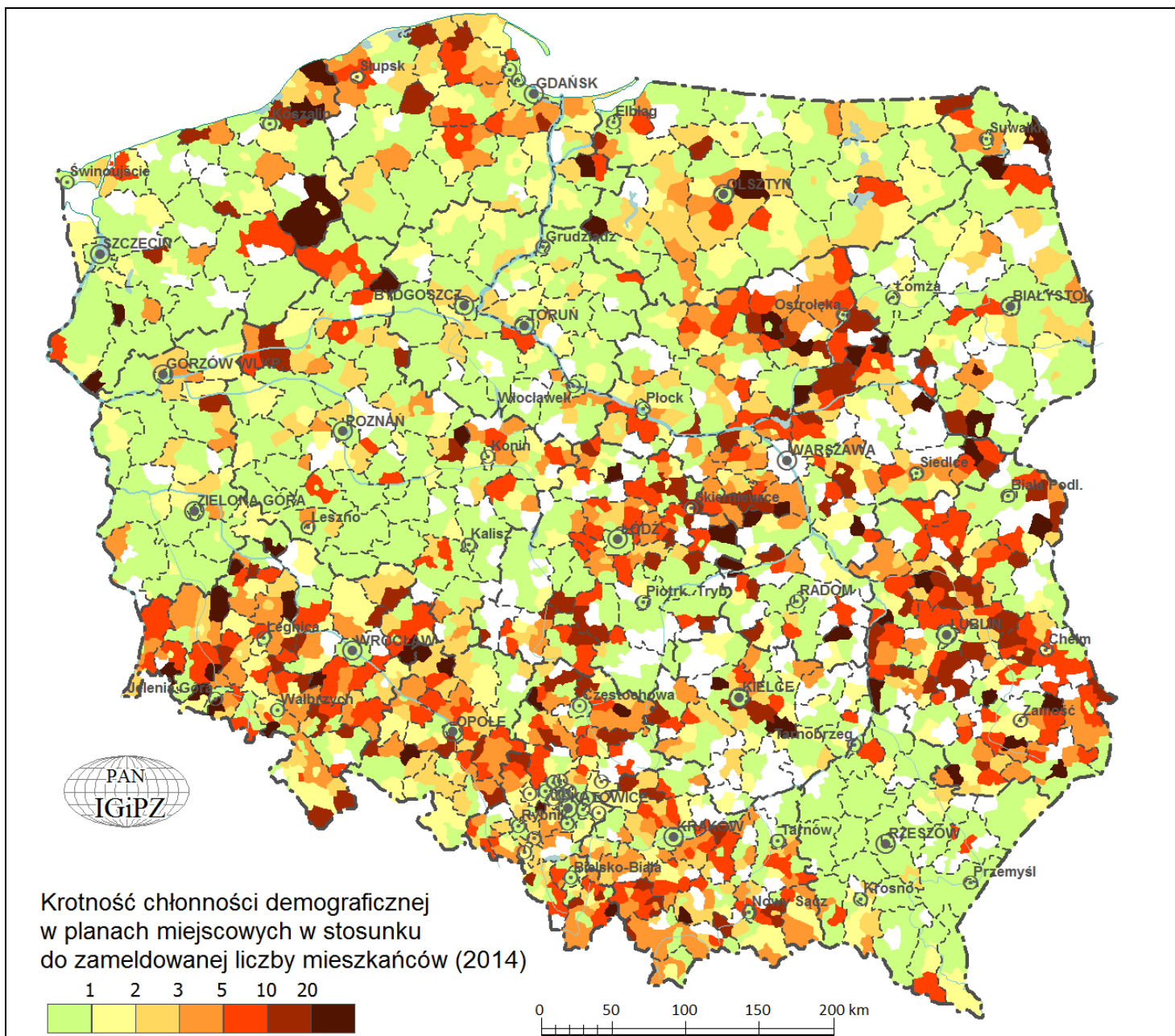


Źródło:

Sprawne państwo. Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce (red. Piotr Kopyciński, Kraków 2015)

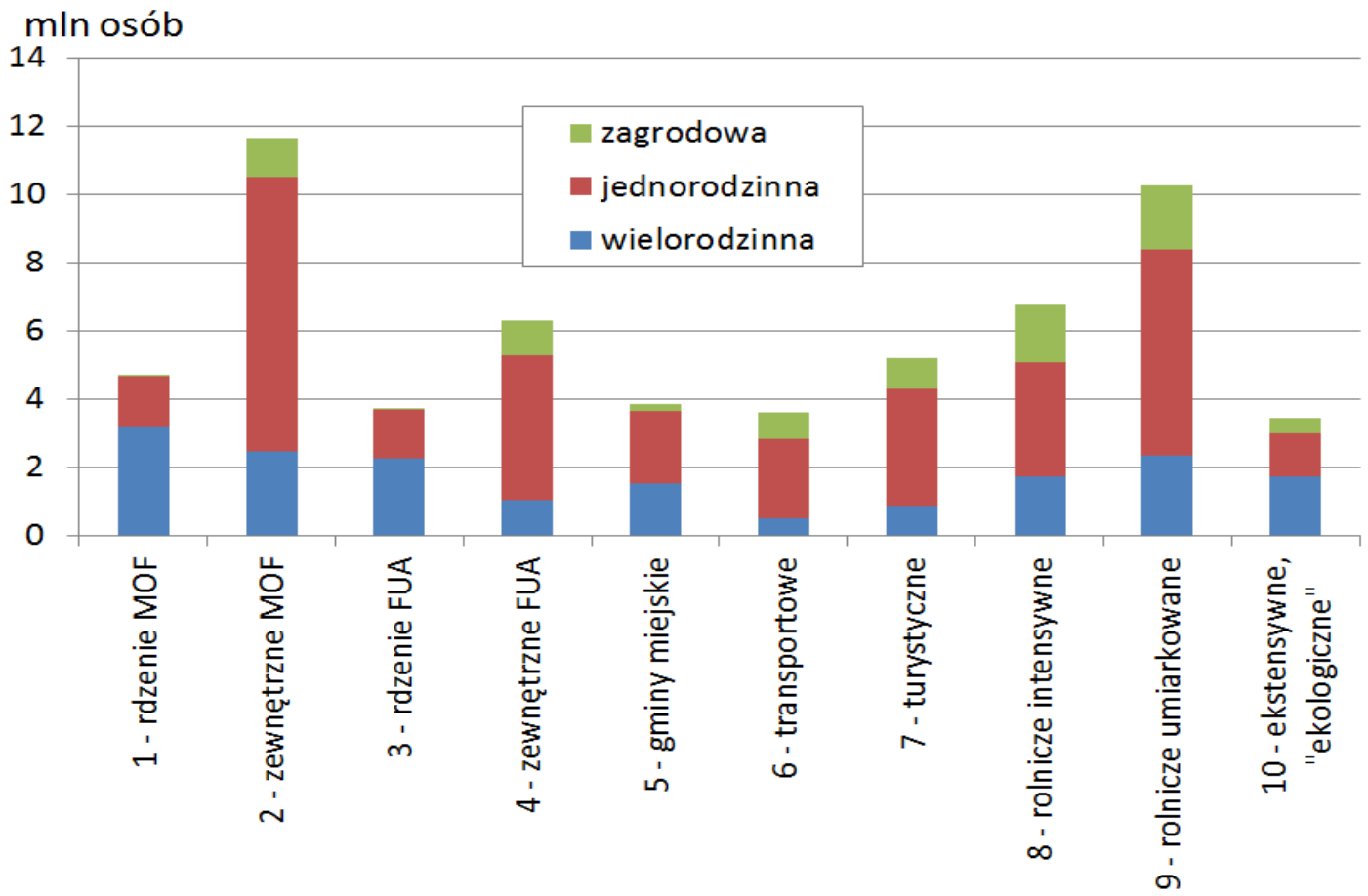
#### Załącznik nr 5

**Krotność chłonności demograficznej według zapisów planów miejscowych w stosunku do zameldowanej liczby mieszkańców (2014)**



**Załącznik nr 6**

Chłonność demograficzna w 2013 r. na podstawie planów miejscowych według kategorii funkcjonalnych gmin (dane z 1976 gmin)



## **Korzyści wynikające z cyfryzacji aktów planowania przestrzennego oraz wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego – przypadki użycia**

Powszechny i nieodpłatny dostęp do informacji zawartych w rejestrze, analogicznie jak w przypadku Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, spowoduje, że każdy zainteresowany będzie miał na bieżąco dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji dotyczących aktów planowania przestrzennego. Tym samym wprowadzenie rejestru zniweluje obowiązek wydawania wypisu i wyrysu z planu miejscowego, zaświadczeń o obowiązywaniu lub braku obowiązywania planu miejscowego oraz zaświadczenia o zgodności zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego.

Dostęp do bazy danych planistycznych wpłynie również na oszczędności związane z prowadzeniem postępowań, w ramach których konieczna jest informacja z planu miejscowego dla potrzeb badania zgodności wniosku z planem. Usprawnienie postępowania administracyjnego nastąpi w wyniku skrócenia czasu wykonywania czynności związanej ze zlokalizowaniem obszaru, którego dotyczy postępowanie w ramach planu miejscowego oraz zestawienie ustaleń planu z innymi informacjami wykorzystywanymi w danej procedurze.

Największe korzyści wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego odczuwalne będą w postaci znaczącego przyspieszenia przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego.

Brak konieczności przedkładania wypisu i wyrysu z planu miejscowego wpłynie również na skrócenie innych etapów przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego począwszy od zakupu nieruchomości (zawarcie notarialnej umowy kupna/sprzedaży nieruchomości), poprzez uzyskanie kredytowania inwestycji (na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego), uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy wydanie warunków przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu.

Obecnie uzyskanie **wyrysu i wypisu z planu miejscowego** następuje dla potrzeb:

- a) zawarcia notarialnej umowy kupna/sprzedaży nieruchomości (właściciel nieruchomości lub notariusz);
- b) sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości (rzeczoznawca majątkowy);
- c) podjęcia przez radę gminy uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości;
- d) sporządzenia przez Nadleśnictwo planu wykonania zalesienia (rolnik);
- e) postępowań administracyjnych w sprawach:
  - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (inwestor);
  - o wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowania za nieruchomości;
  - o wydanie zezwolenia na utworzenie i prowadzenie ogrodu botanicznego lub zoologicznego (zainteresowany podmiot);
  - o wydanie zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego (zainteresowany podmiot);
  - o wydanie zaświadczenia o dopuszczeniu wytwórcy energii elektrycznej z OZE w instalacji OZE do udziału w aukcji przeprowadzanej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (wytwórca);
  - o wywłaszczenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego (organ wykonawczy JST, podmiot realizujący cel publiczny);

**Zaświadczenia o braku obowiązującego planu miejscowego** wydaje się aktualnie na potrzeby:

- a) przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- b) przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- c) notarialnych umów kupna/sprzedaży nieruchomości na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy;

**Zaświadczenia o zgodności zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego** wydaje się na potrzeby:

- a) zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- b) legalizacji samowoli budowlanej w przypadku stwierdzenia prowadzenia robót budowlanych bez wymaganej zgody budowlanej;

**Dostęp do informacji z planu miejscowego** jest niezbędny do wydania, udzielenia decyzji/zezwoleń/koncesji albo przyjęcia zgłoszenia :

- a) decyzji WZ (wyłącznie sprawdzenie czy na obszarze objętym wnioskiem jest brak planu miejscowego)
- b) decyzji o ustaleniu wysokości opłaty (renty) planistycznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości
- c) decyzja o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości
- d) decyzji o wygaśnięciu decyzji WZ
- e) decyzji nakazującej wstrzymanie użytkowania terenu (wydawana wyłącznie na obszarze braku planu miejscowego w sytuacji

samowoli urbanistycznej)

- f) decyzji nakazującej przywrócić poprzedniego sposobu zagospodarowania (wydawana wyłącznie na obszarze braku planu miejscowego w sytuacji samowoli urbanistycznej)
- g) decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę
- h) decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego
- i) decyzji o zmianie pozwolenia na budowę
- j) przyjęcia zgłoszenia o zamiarze budowy obiektu albo wykonywania robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę
- k) decyzji o wniesieniu sprzeciwu wobec budowy albo wykonywania robót budowlanych objętych zgłoszeniem
- l) decyzji o wniesieniu sprzeciwu wobec zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części
- m) decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz państwowej jednostki organizacyjnej albo odpowiedniej samorządowej jednostki organizacyjnej
- n) decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części
- o) postanowienia w sprawie zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości
- p) decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości
- q) zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń
- r) decyzji o nieodpłatnym przekazaniu Lasom Państwowym wydzielonych geodezyjnie gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonych do zalesienia w planie miejscowym
- s) decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazanej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, gdy ustalenia planu miejscowego uniemożliwiają wykorzystanie tej nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem
- t) decyzji o przekazaniu w zarząd Lasów Państwowych (nadleśnictw) stanowiącego własność Skarbu Państwa gruntu przeznaczonego do zalesienia w planie miejscowym
- u) decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej lub leśnej z urzędu w sytuacji wyłączenia gruntu przeznaczonego w planie miejscowym na cele nierolnicze lub nieleśne bez uzyskania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie
- v) decyzji o zmianie decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu w sytuacji uchwalenia albo utraty mocy obowiązującej planu miejscowego dotyczącego terenów objętych oddziaływaniem hałasu z zakładu
- w) pozwolenia wodnoprawnego
- x) zezwolenia na utworzenie i prowadzenie ogrodu botanicznego lub zoologicznego
- y) koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin z wyłączeniem złóż węglowodorów koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla
- z) koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż
- aa) koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż węglowodorów oraz wydobywanie węglowodorów ze złóż
- bb) koncesji na podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji
- cc) koncesji na podziemne składowanie odpadów
- dd) koncesji na poziome składowanie dwutlenku węgla
- ee) zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego
- ff) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
- gg) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko
- hh) postanowienia o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000
- ii) zaświadczenia o dopuszczeniu wytwórcy energii elektrycznej z OZE w instalacji OZE do udziału w aukcji przeprowadzanej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki

Bezpośrednim skutkiem wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego będą oszczędności:



- czasowe
- finansowe.
- 

**Tabela 1. Szacowane oszczędności czasowe w wykonywanych czynnościach administracyjnych związanych z informacją o planie miejscowym przestrzennego**

L.p.	Przedmiot czynności	Oszacowanie czasu na wykonanie czynności w zależności od formy rejestru i planu miejscowego		
		Postać analogowa [min]	Postać elektroniczna [min]	Łączna oszczędność czasu [min]
1.	Zidentyfikowanie położenia działki na mapie i ustalenie czy znajduje się w zasięgu planu	20	5	35
2.	Odszukanie tekstu i rysunku planu miejscowego oraz ustalenie w którym wydzieleniu planistycznym znajduje się działka	20		
3.	Odszukanie w tekście planu ustaleń ogólnych i szczegółowych dla zidentyfikowanych wydzieleń i dokonanie oceny zgodności;	40	15	25
	<b>Razem:</b>	<b>80</b>	<b>20</b>	<b>60</b>

**Tabela 2. Średnioroczne oszacowanie ilościowe i kosztowe wydawanych wyrysów i wypisów z planu miejscowego**

Przedmiot czynności albo postępowania	Średnia ilość w 2013 roku w kraju	Średnia ilość w 2013 roku na obszarze objętym planami miejscowymi	Minimalne szacunkowe koszty w zł	Maksymalne szacunkowe koszty w zł	Uwagi dot. metodologii oszacowania ilościowego i wyceny
Notarialne umowy kupna/sprzedaży nieruchomości na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>1</sup>	319 501	91 377	4 568 850	22 844 250	Koszt sporządzenia wyrysu i wypisu – min. 50 zł (wypis do 5 str.– 30 zł; wyrys A4 – 20 zł); min. opłata 50 zł, max – 250 zł; Udział % na obszarze objętym planami miejscowymi przyjęto w wysokości pokrycia planami miejscowym (28,6%) <sup>11</sup> ;
Sporządzenie operatu szacunkowego na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>12</sup>	43 323	12 390	619 500	3 097 500	Dla potrzeb transakcji kupna/ sprzedaży z wyłączeniem wolnorynkowych – w trybie bezprzetargowym i przetargowym;
Sprzedaż nieruchomości w trybie egzekucyjnym na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>13</sup>	7 333	2 097	104 850	524 250	Licytacja publiczna
Przedsięwzięcia deweloperskie na obszarze mpzp objętym planami miejscowymi <sup>14</sup>	565	249	12 450	62 250	Przyjęto pokrycie planistyczne dla miast na prawach powiatu (44%) – tereny pod budownictwo wielorodzinne głównie wyznaczano w gminach miejsko-wiejskich i miastach na prawach powiatu;
Ustalenie warunków przyłączenia do sieci na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>15</sup>	191 232	54 692	0	0	Przyjęto, że uzyskanie następuje w toku sporządzania projektu budowlanego;
Decyzje o środowiskowych	13 450	3 847	192 350	961 750	Wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta + RDOŚ

uwarunkowaniach na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>16</sup>					
Udzielone pozwolenia na budowę na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>1</sup> – sporządzenie projektu budowlanego <sup>1</sup>	191 232	54 692	2 734 600	13 673 000	Ilość wydanych pozwoleń w 2013 r. ogółem – 192.278 pomniejszona o ilość wydana na terenach zamkniętych – 1.046;
Decyzje o finansowaniu projektów infrastrukturalnych ze środków europejskich na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>18</sup>	13 918	3 981	199 050	995 250	Sprawozdania za rok 2013 z realizacji programów operacyjnych;
Plany wykonania zalesienia na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>19</sup>	13 825	3 954	197 700	988 500	PROW 2007-2013
Ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na cele publiczne na obszarze objętym planami miejscowymi <sup>110</sup>	9 600	2 746	137 300	686 500	Oszacowano roczną wielkość na podstawie danych o liczbie postępowań odszkodowawczych w 5 województwach: wielkopolskim, mazowieckim, lubelskim, świętokrzyskim i podkarpackim (16.688 – w okresie 5,5 roku, średniorocznie na 1 województwo - 600);
<b>Razem:</b>	<b>803 979</b>	<b>230 025</b>	<b>8 766 650</b>	<b>43 833 250</b>	
Inne czynności, w tym dla potrzeb udzielanych kredytów <sup>12</sup>	180 000	51 480	2 574 000	12 870 000	Oszacowano na podstawie raportu - liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych
<b>Ogółem:</b>	<b>983 979</b>	<b>281 505</b>	<b>11 340 650</b>	<b>56 703 250</b>	

Informacja o danych źródłowych:

- 1) „Obrót nieruchomościami w 2013 r.” GUS, Warszawa 2015, str. 19;
- 2) „Obrót nieruchomościami w 2013 r.” GUS, Warszawa 2015, str. 20;
- 3) Odpowiedź Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Wojciecha Hajduka na interpelację nr 5981 – ilość sprzedanych nieruchomości w trybie licytacji publicznej w 2013 r. – 7.333 (dane resortowe);
- 4) Raport „Konsument na rynku deweloperskim” UOKiK, styczeń 2014 r., str. 43;
- 5) Brak danych odnośnie wydanych warunków przyłączenia nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej (obowiązek statystyczny dot. odmów);
- 6) „Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach jako instrument zarządzania zrównoważonym rozwojem w skali lokalnej w Polsce” Maciej J. Nowak, Studia Regionalne i Lokalne Nr 4(50)/2012, ISSN 1509-4995; (na podstawie wyników badania oszacowano ilość wydanych w 2013 decyzji na 5 x 2500 = 12.500)  
Interpelacja nr 3236 – odpowiedź Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Środowiska – Beaty Jacewskiej z dnia 20.04.2012 r.; (RDOŚ – uwzględniając tendencję wzrostową na podstawie danych 2009-2011 za rok 2013 przyjęto – 950 decyzji);
- 7) „Ruch budowlany w 2013 roku” GUNB, Warszawa 2014 r.;
- 8) „Mapa dotacji UE 2007-2013” [www.mir.gov.pl](http://www.mir.gov.pl); projekty w dziedzinie: energetyka, transport, zdrowie, ochrona środowiska, rewitalizacja, telekomunikacja i e-usługi, rozwój firm”; ogółem w całym okresie 31.218 projektów;  
PO IŚ – 3.369 wniosków – „Sprawozdanie roczne z realizacji Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013 za 2013 rok” str. 18;  
PO RPW - 100 wniosków – „Sprawozdanie z realizacji Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013 za 2013 r.”, str. 11;  
PO IG oś 7 i oś 8 - wniosków – 8.387 – „Sprawozdanie roczne z realizacji Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka

2007-2013 za 2013 rok”;

- 9) „Sprawozdanie z realizacji Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 za 2013 rok” – 13.825 decyzji przyznających w 2013 r. pomoc na zalesianie;
- 10) „Nabywanie przez Skarb Państwa nieruchomości pod drogi krajowe objęte Programem Budowy Dróg Krajowych w latach 2008 – 2013” Informacja o wynikach kontroli NIK;
- 11) „Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku” IGiPZ PAN, 2014 – pokrycie planami miejscowymi w 2013 roku – 28,6%.
- 12) „Raport AMRON–SARFiN 4/2013 – wersja skrócona” – 176.866 nowo udzielonych w 2013 r. kredytów mieszkaniowych;

**Tabela 3. Oszacowanie oszczędności z tytułu zniesienia obowiązku przedkładania zaświadczeń o braku obowiązywania planu miejscowego**

Rodzaj postępowania albo przedmiot czynności	Roczna ilość	Koszt wydania zaświadczenia w zł	Roczna oszczędność w zł	Uwagi
Ocena oddziaływania na środowisko lub obszar Natura 2000	10 000	17,00	170 000	0,714 x 13 918
notarialne umowy kupna/sprzedaży nieruchomości na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy	230 000	17,00	3 910 000	0,714 x 319 501
Legalizacja samowoli budowlanej oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego ;	7 500	17,00	127 500	365 – zalegalizowane samowole; 4719 – nakazy rozbiórki; Liczbę zgłoszeń zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu - przyjęto średnio 1 w roku w gminie;
<b>Razem:</b>	<b>247 500</b>		<b>4 207 500</b>	

**Tabela 4. Postępowania administracyjne związane z informacją o planie miejscowym (decyzje administracyjne i postanowienia)**

Przedmiot postępowania administracyjnego	Ilość organów	Ilość postępowań w kraju w roku	Jednostkowa oszczędność czasu w godz.	Koszt brutto roboczogodziny <sup>1</sup> w administracji w zł	Roczna oszczędność w zł
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	2 479	151 200 <sup>2</sup>	1,0	29,41	4 446 792
Oplata planistyczna i roszczenia odszkodowawcze z tytułu MPZP		550	1,0	29,41	16 176
Pozwolenia na budowę	936	192 278 <sup>3</sup>	1,0	29,41	5 654 896
Koncesje, pozwolenia, zezwolenia na korzystanie ze środowiska	2 827	72 682 <sup>4</sup>	1,0	29,41	2 137 578
Zatwierdzanie podziałów nieruchomości	2 810	125 000 <sup>5</sup>	1,0	29,41	3 676 250
Inne <sup>7</sup>		27 930	1,0	29,41	821 421
		<b>569 640</b>			<b>16 753 113</b>

- 1) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze administracji publicznej, w jednostkach sfery budżetowej w 2014 r. było na poziomie 4.704,87 zł, co przekłada się na średnią wartość 1 godziny w wysokości 29,41 zł [„Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2014 r.” GUS, Warszawa 2015]
- 2) Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku IGiPZ PAN [decyzje o ustaleniu lokalizacji ICP – 21.788, decyzje WZ – 129.412];

- 3) Ruch budowlany w 2013 roku – GUNB [wydane pozwolenia na budowę – 192.278]; zgłoszenia zamiaru budowy przyjęto w wysokości % ;
- 4) Ekoportal – publicznie dostępny wykaz danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie;
- 5) Szacunek własny – na podstawie analizy sprawozdań z działalności wójtów, burmistrzów przyjęto że średniorocznie w gminie wydaje się 50 decyzji zatwierdzających podział geodezyjny;
- 6) Szacunek własny – na podstawie analizy sprawozdań z działalności wójtów, burmistrzów przyjęto że średniorocznie w gminie wydaje się decyzji ;
- 7) Przyjęto na poziomie średnio w roku 10 spraw w gminach i powiatach;

Dodatkowo

**Tabela 5. Szacunek przeciętnych rocznych korzyści z tytułu obniżenia kosztu opiniowania opracowań zewnętrznych**

L.p.	Wycena korzyści	
1.	Przeciętna roczna liczba opiniowanych projektów zewnętrznych w gminie	10
2.	Liczba godzin, o które czas opiniowania pojedynczego projektu zostanie skrócony	2
3.	Roczna oszczędność czasu opiniowania w pojedynczej gminie w godzinach	20
4.	Średnie wynagrodzenie brutto w administracji w 2014 w przeliczeniu na jedną roboczogodzinę w zł	29,41
5.	Roczna oszczędność kosztów opiniowania w pojedynczej gminie w zł	600
	<b>Roczna oszczędność kosztów opiniowania w skali kraju w zł</b>	<b>1 487 400</b>

Dodatkowo informacja z dokumentów planistycznych wykorzystywana jest przy opracowywaniu innych dokumentów takich jak:

- a) Studium;
- b) Opracowanie ekofizjograficzne;
- c) Plan ochrony parku narodowego;
- d) Plan ochrony rezerwatu przyrody;
- e) Plan ochrony parku krajobrazowego;
- f) Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000;
- g) Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w wieczyste użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- h) Wstępna ocena stanu środowiska wód morskich;
- i) Propozycja Planu aglomeracji (ściekowej);
- j) Założenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów;
- k) Warunki korzystania z wód regionu wodnego;
- l) Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzeczy;
- m) Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla regionu wodnego;
- n) Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
- o) Plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię;
- p) Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
- q) Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego;
- r) mapa akustyczna;
- s) Audyt krajobrazowy;
- t) prospekt informacyjny zamierzenia deweloperskiego;

Oszczędności czasowe i kosztowe w tym przypadku nie są możliwe do oszacowania, choć już w chwili obecnej można powiedzieć, że będą znaczące.

Rejestr urbanistyczno-budowlany umożliwił będzie zestawianie na bieżąco (on line) danych w nim gromadzonych z innymi danymi przestrzennymi dotyczącymi nieruchomości w tym wszystkich danych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej (np. że teren leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z położenia w obszarze chronionym). Dzięki temu każdy zainteresowany na bieżąco będzie miał dostęp do informacji dla interesującej go nieruchomości w

tym o wszelkich zakazach czy ograniczeniach wynikających z przepisów szczególnych. Kompleksowa informacja o nieruchomości dostępna z jednego poziomu zniweluje ryzyko pominięcia istotnego ograniczenia dotyczącego nieruchomości wynikającego z braku dostępu do informacji o tym ograniczeniu. Prowadzenie rejestru zgodnie ze standardami interoperacyjności gwarantować będzie możliwość współdziałania i wymiany danych z innymi systemami również tymi, które powstawać będą w przyszłości.

## Załącznik nr 8

### Kategorie inwestycji – przykłady, procedury

#### Legenda

- kolor biały – brak zmian/zmiana nieodczuwalna dla inwestora
- kolor zielony – zmiana pozytywna dla inwestora
- kolor niebieski – zmiana neutralna/negatywna dla inwestora

#### Kategoria 1

Inwestycje zaliczone do kategorii pierwszej nie wymagają od inwestora wszczęcia procedury administracyjnej i nie są reglamentowane przez przepisy Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Należy zwrócić uwagę, że do kategorii pierwszej zaliczać się będą niektóre inwestycje, dla których obecnie obowiązująca ustawa wymaga dokonania zgłoszenia, a także takie do których niezbędne jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

Tytułem przykładu warto wskazać przebudowę elementów niekonstrukcyjnych wewnętrznych budynku, która na gruncie ustawy Prawo budowlane wymaga poddania się procedurze, w wyniku której wydawane jest pozwolenia na budowę, natomiast Kodeks urbanistyczno-budowlany nie przewiduje obowiązków dla inwestora związanych z taką inwestycją.

#### Kategoria 2 – na przykładzie garażu o powierzchni 32 m<sup>2</sup>

	Obowiązuje plan miejscowy.		Brak planu miejscowego.	
	Stan obecny (w trybie zgłoszenia budowy)	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)	Stan obecny (w trybie zgłoszenia budowy)	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)
<b>Strony postępowania</b>	inwestor	inwestor	inwestor	inwestor
<b>Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji</b>	1) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 2) w zależności od potrzeb należy załączyć odpowiednie szkice lub rysunki.	1) plan sytuacyjny, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	1) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 2) w zależności od potrzeb należy załączyć odpowiednie szkice lub rysunki.	1) plan sytuacyjny, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.
<b>Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości</b>	Nie	Tak	Nie	Tak
<b>Wymagane opracowanie projektowe</b>	Szkic lub rysunek	Plan sytuacyjny	Szkic lub rysunek	Plan sytuacyjny
<b>Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego</b>	Nie	Nie	Nie	Nie
<b>Dopuszczalność lokalizacji inwestycji</b>	Zgodnie z planem miejscowym	Zgodnie z planem miejscowym	decyzja WZ	Nie ma konieczności ustalenia dopuszczalności realizacji inwestycji przez organ
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?</b>	Nie	Nie	Nie	Nie
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru</b>	Nie	Nie	Nie	Nie

przez inwestora?				
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego			wójt (burmistrz, prezydent miasta)	Nie ma konieczności rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji
Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	30 dni (termin na wniesienie sprzeciwu)	Zgodnie z KPA (albo 14 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)	30 dni (termin na wniesienie sprzeciwu plus czas na wydanie decyzji WZ)	Zgodnie z KPA (albo 14 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	starosta	starosta	starosta
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Nie	Nie	Nie	Nie
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	-	-	-	-
Czy zgoda na użytkowanie jest wymagana?	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	-	-	-	-
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	-	-	-	-

### Kategoria 3 – na przykładzie budynku jednorodzinnego do 200 m<sup>2</sup>

	Obowiązuje plan miejscowy.			Brak planu miejscowego.		
	Stan obecny (procedura pozwolenia na budowę)	Obecny stan prawny (procedura zgłoszenia)	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)	Stan obecny (procedura pozwolenia na budowę)	Obecny stan prawny (procedura zgłoszenia)	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)
<b>Strony postępowania</b>	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wiczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wiczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor, gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym
<b>Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji</b>	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany (bez projektu technicznego), 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 3) decyzja WZ	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) przedmiot inwestycji; 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych, mapie zasadniczej albo mapie ewidencyjnej; 3) charakterystyka inwestycji; 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji.  a na dalszym etapie procedury także: 5) projekt budowlany (bez

						projektu technicznego), 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne,
<b>Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości</b>	Nie	Nie	Tak	Nie	Nie	Tak
<b>Wymagane opracowanie projektowe</b>	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt urbanistyczno-architektoniczny	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt urbanistyczno-architektoniczny
<b>Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego</b>	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
<b>Dopuszczalność lokalizacji inwestycji</b>	Zgodnie z planem miejscowym.	Zgodnie z planem miejscowym.	Zgodnie z planem miejscowym.	decyzja WZ	decyzja WZ	Rozstrzygana na wniosek inwestora w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?</b>	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?</b>	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
<b>Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego</b>				wójt (burmistrz, prezydent miasta)	wójt (burmistrz, prezydent miasta)	starosta
<b>Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji</b>	Zgodnie z KPA	30 dni (na ewentualne wniesienie sprzeciwu)	Zgodnie z KPA (14 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)	Zgodnie z KPA (plus czas na wydanie decyzji WZ)	30 dni (na ewentualne wniesienie sprzeciwu)	Zgodnie z KPA
<b>Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji</b>	starosta	starosta	starosta	starosta	starosta	starosta
<b>Obowiązek udzielenia</b>	Tak (milcząca zgoda)	Tak (milcząca zgoda)	Tak (decyzja albo milcząca	Tak (milcząca zgoda)	Tak (milcząca zgoda)	Tak (decyzja albo milcząca zgoda)

zgody na użytkowanie			zgoda			
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	brak	brak	Fakultatywnie	brak	brak	Fakultatywnie
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

#### Kategoria 4 – na przykładzie budynku usługowego o powierzchni 500 m2

	Obowiązuje plan miejscowy.		Brak planu miejscowego	
	Stan obecny	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)	Stan obecny	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)
Strony postępowania	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor, gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) projektu budowlanego; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	1) projektu budowlanego; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 3) decyzja WZ	1) przedmiot inwestycji; 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych, mapie zasadniczej albo mapie ewidencyjnej; 3) charakterystyka inwestycji; 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczną inwestycji.  a na dalszym etapie procedury także: 5) projekt budowlany, 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości	Nie	Tak	Nie	Tak
Wymagane	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany



opracowanie projektowe				
Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego	Tak	Tak	Tak	Tak
Dopuszczalność lokalizacji inwestycji	Zgodnie z planem miejscowym	Zgodnie z planem miejscowym.	decyzja WZ	Rozstrzygana na wniosek inwestora w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej
Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego			wójt (burmistrz, prezydent miasta)	starosta
Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA (albo 28 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)	Zgodnie z KPA (plus czas na wydanie decyzji WZ)	Zgodnie z KPA
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	starosta	starosta	starosta
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Tak	Tak	Tak	Tak
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)
Termin na wyrażenie sprzeciwu/odmowę wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu przez organy, z którymi dokonywano uzgodnienia	14 dni	14 dni	14 dni	14 dni

**Kategoria 5** – na przykładzie 6-o piętrowego budynku wielorodzinnego

	Obowiązuje plan miejscowy		Brak planu miejscowego.	
	Stan obecny	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)	Stan obecny	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)
<b>Strony postępowania</b>	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w	inwestor	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w	inwestor, gmina oraz właściciele zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym

	obszarze oddziaływania obiektu		obszarze oddziaływania obiektu		
<b>Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji</b>	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor musi uzyskać decyzję WZ.  1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;	1) przedmiot inwestycji; 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych, mapie zasadniczej albo mapie ewidencyjnej; 3) charakterystyka inwestycji; 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji. Na dalszym etapie procedury: 5) projekt budowlany, 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	
<b>Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości</b>	Nie	Tak	Nie	Tak	
<b>Wymagane opracowanie projektowe</b>	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany	
<b>Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego</b>	Tak	Tak	Tak	Tak	
<b>Dopuszczalność lokalizacji inwestycji</b>	Zgodnie z planem miejscowym.	Zgodnie z planem miejscowym	decyzja WZ	Rozstrzygnięta na wniosek inwestora w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej	
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?</b>	Tak	Tak	Tak	Tak	
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?</b>	Tak	Tak	Tak	Tak	
<b>Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego</b>			wójt (burmistrz, prezydent miasta)	starosta	
<b>Forma udzielenia zgody inwestycyjnej</b>	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	
<b>Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji</b>	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA (plus czas na wydanie decyzji WZ)	Zgodnie z KPA	
<b>Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji</b>	starosta	starosta	starosta	starosta	
<b>Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych</b>	Tak	Tak	Tak	Tak	
<b>Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze</b>	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	

rozpoczęcia robót budowlanych					
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Tak	Tak	Tak	Tak	
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	
Forma wydania zgody na użytkowanie	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo	
Termin przeprowadzenia obowiązkowej kontroli	21 dni	14 dni	21 dni	14 dni	
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	
Termin na wyrażenie sprzeciwu/odmowę wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu przez organy, z którymi dokonywano uzgodnienia	14 dni	14 dni	14 dni	14 dni	
Termin wydania zgody na użytkowanie	Kpa	Kpa	Kpa	Kpa	

#### Kategoria 6 – na przykładzie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego

	Obowiązuje plan miejscowy		Brak planu miejscowego	
	Stan obecny	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)	Stan obecny	Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)
Strony postępowania	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	REALIZACJA INWESTYCJI MOŻE NASTĄPIĆ TYLKO NA OBSZARZEM, NA KTÓRYM OBOWIĄZUJE PLAN MIEJSCOWY	
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.		
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości	Nie	Tak		
Wymagane opracowanie projektowe	Projekt budowlany	Projekt budowlany		

<b>Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego</b>	Tak	Tak		
<b>Dopuszczalność lokalizacji inwestycji</b>	Zgodnie z planem miejscowym	Zgodnie z planem miejscowym		
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?</b>	Tak	Tak		
<b>Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?</b>	Tak	Tak		
<b>Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego</b>				
<b>Forma udzielenia zgody inwestycyjnej</b>	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna		
<b>Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji</b>	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA		
<b>Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji</b>	starosta	wojewoda		
<b>Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych</b>	Tak	Tak		
<b>Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych</b>	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Wojewódzki inspektor nadzoru inwestycyjnego		
<b>Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie</b>	Tak	Tak		
<b>Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie</b>	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Wojewódzki inspektor nadzoru inwestycyjnego		
<b>Forma wydania zgody na użytkowanie</b>	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna		
<b>Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie</b>	obowiązkowo	obowiązkowo		
<b>Termin przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.</b>	21 dni	14 dni		
<b>Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?</b>	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)		
<b>Termin na wyrażenie sprzeciwu/odmowę wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu</b>	14 dni	21 dni		

przez organy, z którymi dokonywano uzgodnienia				
Termin wydania zgody na użytkowanie	Kpa	Kpa		

## Załącznik nr 9

### Wpływ Kodeksu na czas trwania inwestycji i liczbę procedur – przykłady

Zmianę obciążeń regulacyjnych dla inwestycji kl. II oceniono na przykładzie sieci dystrybucyjnych. Oszacowanie czasu realizacji inwestycji w tym zakresie zostało oparte o dane uzyskane od PSE S.A. dotyczące czasu trwania poszczególnych faz procesu inwestycyjno-budowlanego dla realizacji linii elektroenergetycznych 400kV, przy czym ze względu na mniejszą skalę inwestycji linii 220kV i 110kV, przyjęto czas krótszy o 20%.

W oparciu o powyższe założenie czasochłonność procesu poprzedzającego realizację inwestycji przedstawia się następująco:

	Etap procesu inwestycyjno-budowlanego	Stan obecny		Stan według przepisów Kodeksu	
		Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz	Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz
1	Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko	11-16	Raport obligatoryjnie sporządza się dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (m.in. dla linii elektroenergetycznych, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km).	11-16	Raport obligatoryjnie sporządza się dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (m.in. dla linii elektroenergetycznych, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km).
2	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	3-12	W przypadku, gdy decyzja dotyczy obszaru objętego planem miejscowym, wydaje się ją dopiero po zakończeniu etapu 4, z uwagi na wymóg zgodności przedsięwzięcia z planem miejscowym.	1) 12 2) 9-12	1) uzyskanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej (W tym uzyskanie uzgodnień z organami – 60 dni dla ICP kl. II) lub 2) (w przypadku braku planu miejscowego lub braku inwestycji w planie miejscowym) sporządzenie planu miejscowego ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko
3	Decyzja o ustaleniu lokalizacji ICP	2-8	Dla dużej inwestycji przesyłowej zakłada się, że w każdym przypadku przebieg inwestycji wymaga zarówno uzyskania decyzji LICP (obszary bez planu miejscowego) jak i zmian w planach miejscowych.		
4	Pozyskanie prawa do nieruchomości	19-38	Pozyskanie tytułu prawnego następuje zarówno w formie konsensualnej (zawieranie umów o ustanowienie służebności przesyłu) jak i w formie administracyjno-prawnej, poprzez wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania	-	Następuje na etapie zgody inwestycyjnej, w decyzji zintegrowanej

			z nieruchomości na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.		
5	Projekt budowlany	5-10	Opracowanie projektu budowlanego.	5-10	Opracowanie projektu budowlanego.
6	Pozwolenie na budowę	2-5	Do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę wymagane jest dysponowanie prawami do nieruchomości na cele budowlane – inwestor składa w tym zakresie oświadczenie.	3-6	Uzyskanie decyzji zintegrowanej obejmującej kwestie podziału nieruchomości i wywłaszczeń, uprawniającej do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz jest równoważna z udzieleniem zgody inwestycyjnej.
	SUMA	42-89 (3,5-7,5 roku)	Liczba procedur administracyjnych: 3	22-44 (2,5-4 lata)	Liczba procedur administracyjnych: 2

Jak wynika z powyższej analizy, przeprowadzonej na przykładzie inwestycji polegającej na budowie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia stanowiącej ICP klasy II, rozwiązania zaproponowane w Kodeksie przyczynią się do zmniejszenia ilości procedur i skrócenia czasu postępowania poprzedzającego realizację tego rodzaju inwestycji o ok. 40 %.

- Zmianę obciążeń regulacyjnych dla inwestycji kl. III oceniono na przykładzie przedszkola (o powierzchni ok. 500 m<sup>2</sup>). Proces inwestycyjno-budowlany dla realizacji inwestycji w zakresie ustalenia lokalizacji i udzielenia zgody inwestycyjnej na terenie nieobjętym planem miejscowym będzie przedstawiał się następująco:

	Etap procesu inwestycyjno-budowlanego	Stan obecny		Stan według przepisów Kodeksu	
		Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz	Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz
1	Decyzja o ustaleniu lokalizacji ICP	2-5	termin na wydanie decyzji – 65 dni, przy czym do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu	1) 6-9 2) 12	Lokalizacja ICP klasy III, stanowiących inwestycje nieliniowe następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego: 1) uproszczonego - na obszarze zurbanizowanym, 2) w postępowaniu zwyczajnym – na pozostałych obszarach, z możliwością ograniczenia obszaru objętego planem wyłącznie do terenu planowanej inwestycji
2	Pozyskanie prawa do nieruchomości	0-24	Inwestycja może nie wymagać pozyskania prawa do nieruchomości, ew. pozyskanie tytułu prawnego może nastąpić w formie konsensualnej (przy wyrażeniu zgody na nabycie prawa do nieruchomości w drodze uchwały rady gminy) jak i w formie administracyjno-prawnej (wywłaszczenie)	-	Następuje na etapie zgody inwestycyjnej, w decyzji zintegrowanej
3	Projekt budowlany	6-10	Opracowanie projektu budowlanego (wraz z udzieleniem zamówienia publicznego)	6-10	Opracowanie projektu budowlanego (wraz z udzieleniem zamówienia publicznego)
4	Pozwolenie na budowę	2-5	Do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę wymagane jest dysponowanie prawami do nieruchomości na cele budowlane – inwestor składa w tym zakresie oświadczenie.	3-6	Uzyskanie decyzji zintegrowanej obejmującej kwestie podziału nieruchomości i wywłaszczeń, uprawniającej do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz jest równoważna z udzieleniem zgody inwestycyjnej.
	SUMA	10-44 (0,8-3,6 roku)	Liczba procedur administracyjnych: 3	15-28 (1,25-2,3 roku)	Liczba procedur administracyjnych: 1 + procedura planistyczna

Jak wynika z powyższej analizy, przeprowadzonej na przykładzie inwestycji polegającej na budowie przedszkola stanowiącej ICP klasy III, rozwiązania zaproponowane w Kodeksie przyczynią się do zmniejszenia ilości procedur. Czas postępowania poprzedzającego realizację tego rodzaju inwestycji nie ulegnie znaczącemu skróceniu. Natomiast w przypadku istnienia dla danego terenu planu miejscowego przewidującego realizację przedszkola czas realizacji opisanego wyżej procesu będzie wynosił

odpowiednio: 8-39 miesięcy obecnie i 9-16 miesięcy na podstawie przepisów Kodeksu.

## Załącznik nr 10

Katalog inwestycji w podziale na 6 kategorii, w zależności od tego, czy wymagają zgody inwestycyjnej, właściwości organu administracji publicznej, rodzaju zgody i określenia, w jakiej procedurze jest ona udzielana

KATEGORIA	Rodzaj Inwestycji	Czy wymaga Zgody Inwestycyjnej ?		Czy wymaga planu miejscowego? wymaga określenia warunków urbanistycznych?	Czy wymaga projektu bud. lub planu sytuacyjnego ? sprawdzającego	Czy wymaga ustanowienia kierownika budowy? technicznego?	kto udziela zgody inwestycyjnej	strony w postępowaniu	Obowiązek prowadzenia dziennika budowy	Obowiązek wywieszenia tablicy informacyjnej	Obowiązek geodezyjnego wytyczenia w terenie inwentaryzacji powykonawczej	Obowiązek uzyskania zgody na użytkowanie	Kto udziela zgody na użytkowanie?	Kontrola przez zgodą na użytkowanie			
		TAK	NIE														
1	zmiana zagospodarowania terenu (bez robót budowlanych) - teren objęty planem miejscowym																
	zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego (bez robót budowlanych) - teren objęty planem miejscowym																
	remont części wewnętrznych obiektu budowlanego																
	przebudowa budynku z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych																
	budowa niewielkich budowli (wiata, garaż, altana) do wysokości 2,20 m - teren objęty planem miejscowym																
	budowa obiektu małej architektury poza obszarem przestrzeni publicznej																
	budowa obiektu małej architektury w obszarze przestrzeni publicznej - teren objęty planem miejscowym																
2	zmiana zagospodarowania terenu (bez robót budowlanych) - teren nie objęty planem miejscowym	TAK (może być milczący)	NIE		plan sytuacyjny	NIE	NIE	NIE	starosta	starosta	NIE	NIE	NIE	ROZP	NIE	-	-





	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego - od 5 do 10 kondygnacji																		
	budowa budynku użyteczności publicznej - od 251m2 do 1000m2																		
	obiekty przemysłowe do 1000 m2																		
6	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego - powyżej 10 kondygnacji	TAK			TAK	budowa - projekt budowlany/ inne - plan sytuacyjny	ROZP	TAK (wyjątki w ROZP)	ROZP	województwo	inwestor/ na obszarach bez planu miejscowego także inne podmioty	TAK (wyjątki w ROZP)	TAK	ROZP	ROZP	TAK	nadzór wojewódzki	obowiązkowo	
	budowa budynku użyteczności publicznej - powyżej 1000m2																		
	budowa wielkopowierzchniowego obiektu handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m2 - zlokalizowane w gminie wiejskiej		TAK	TAK															
	budowa wielkopowierzchniowego obiektu handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m2 - zlokalizowane na terenie gminy innej niż gmina wiejska		TAK	TAK															
	porty																		
	obiekty wojskowe																		
	obiekty przemysłowe powyżej 1000 m2 w tym stwarzające ryzyko wystąpienia awarii przemysłowej		NIE/TAK																

ROZP - projektowane rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie kategorii inwestycji

Słowniczek:

budynki mieszkalne wielorodzinne - bloki mieszkalne, kamienice, apartamentowce, akademiki, hotele robotnicze, internaty, bursy, hotele, motele, schroniska młodzieżowe

budynki użyteczności publicznej - urzędy, siedziby organów, poczta, szpital, szkoła, przedszkole, żłobek, uczelnie wyższe, muzeum, teatr, oisko, basen, stadion, lotnisko

budynki usługowe - sklepy, zakłady rzemieślnicze, restauracje, bary, biura

budynki przemysłowe - budynki produkcyjne, budynki związane z przetwórstwem (metali, drewna), związane z wydobywaniem (metali, minerałów, wody)

obiekty magazynowe - place składowe, budynki magazynowe, zbiorniki naziemne, zbiorniki podziemne

instalacje - elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne, radiokomunikacyjne, rurociągi,

instalacje wytwórcze prądu i ciepła

obiekty sportu i rekreacji - boiska, korty, bieżnie, place zabaw, siłownie miejskie, obiekty związane ze sportami zimowymi (wyciągi, trasy zjazdowe, skocznie), stadiony,

przestrzenie publiczne - place, skwery, bulwary, zieleńce, deptaki, pasaże, chodniki, ulice