

UWAGI i WNIOSKI

DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO-BUDOWLANEGO z dnia 24. 03. 2014

Uwagi dotyczą tych zasadniczych kwestii, które decydować będą o kompletności i spójności rozwiązań Kodeksu :

- funkcja zgody budowlanej
- struktura i funkcja projektu urbanistyczno-architektonicznego i projektu budowlanego
- rola i odpowiedzialność uczestników procesu inwestycyjnego
- konsekwencje zasady, że zgoda budowlana co do zasady udzielana jest w trybie decyzji administracyjnej
- status przyrzeczenia inwestycyjnego

Dla lepszego zilustrowania naszych uwag dokonaliśmy zabiegu na tekście Kodeksu polegającego na wpisaniu **proponowanych zapisów** kolorem niebieskim a ~~czarnymi przekreśleniami~~ oznaczając kwestie zastępowane.

Podkreślamy przy tym, że zabieg ma na celu wyłącznie zilustrowanie w języku i strukturze kodeksu naszych uwag, ma więc charakter roboczy.

Nie wyczerpuje on wszystkich istotnych kwestii, które wymagać będą dalszych konsultacji.

Wykaz artykułów w których naniesiono uwagi :

art. 3, pkt16
art. 28
art. 30
art. 31
art. 32
art. 61, § 2, pkt 2
art. 127
art. 152
art. 154
art. 218
art. 228
art. 229
art. 240
art. 244
art. 246
art. 252
art. 257
art. 258
art. 264

KOMISJA KODYFIKACYJNA PRAWA BUDOWLANEGO

PROJEKT

wersja podstawowa

do dalszych prac legislacyjnych

przyjęta przez Komisję

w dniu

KODEKS URBANISTYCZNO-BUDOWLANY

Warszawa 2014

Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego

prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski – Przewodniczący Komisji
mgr inż. arch. Janusz Żbik – Zastępca Przewodniczącego Komisji
mgr Krzysztof Antczak – Sekretarz Komisji
prof. dr hab. Tomasz Bąkowski
dr inż. Andrzej Bratkowski
mgr Robert Dziwiński
prof. dr hab. Roman Hauser
prof. dr hab. Hubert Izdebski
dr inż. arch. Adam Kowalewski
mgr Anna Kubik
mgr inż. Maciej Lisicki
mgr Maciej Mosiej
mgr Eugeniusz Mzyk
dr Piotr Otawski
prof. dr hab. Marek Szewczyk
mgr inż. Ryszard Trykosko
mgr Łukasz Złakowski

Zespół redakcyjny

prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski – kierownik zespołu
mgr Błażej Korczak
mgr Michał Leszczyński
mgr inż. arch. Krystyna Łazutka

przy udziale:

dr inż. arch. Adama Kowalewskiego
dr Piotra Otawskiego
mgr Łukasza Złakowskiego

SPIS TREŚCI

Preambuła	6
Dział I. Przepisy ogólne.....	6
Rozdział 1. Przedmiot regulacji oraz objaśnienie podstawowych pojęć.....	6
Rozdział 2. Zasady ogólne.....	7
Rozdział 3. Ochrona wartości prawnie chronionych	8
Rozdział 4. Wymogi społeczno-ekonomiczne lokalnej polityki przestrzennej oraz procesu inwestycyjno-budowlanego	9
Rozdział 5. Społeczna kontrola lokalnej polityki przestrzennej oraz procesu inwestycyjno-budowlanego.....	10
Dział II. Uczestnicy procesu inwestycyjno - budowlanego	10
Rozdział 1. Inwestor.....	10
Rozdział 2. Gmina	11
Rozdział 3. Osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w procesie inwestycyjno-budowlanym	11
Rozdział 4. Organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego	14
<i>Oddział 1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej.....</i>	<i>14</i>
<i>Oddział 2. Organy nadzoru budowlanego.....</i>	<i>15</i>
Dział III. Planowe gospodarowanie przestrzenią.....	15
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	15
Rozdział 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	16
Rozdział 3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	19
Rozdział 4. Miejskowe przepisy urbanistyczne	21
Rozdział 5. Tryb uchwalenia i zmiany aktu planowania przestrzennego	22
Rozdział 6. Skutki wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	26
Rozdział 7. Ocena aktualności aktów planowania przestrzennego.....	28
Rozdział 8. Współpraca inwestora z gminą – urbanistyczny projekt realizacyjny	28
Rozdział 9. Polityka przestrzenna i jej realizacja na obszarach rewitalizacji.....	29
Rozdział 10. Kontrola legalności aktów planowania przestrzennego.....	32
Dział IV. Inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	33
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	33
Rozdział 2. Obszary zabudowane	33
Rozdział 3. Obszary o ograniczonej zabudowie	35
Rozdział 4. Przyrzeczenie inwestycyjne	37
Dział V. Przygotowanie terenów pod inwestycje.....	38
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	38
Rozdział 2. Scalenie i podział nieruchomości	39
Rozdział 3. Rozliczenie katastralne	41
Rozdział 4. Realizacja infrastruktury technicznej i społecznej	42
Rozdział 5. Opłata adiacencka	42
Rozdział 6. Umowa infrastrukturalna	43
Rozdział 7. Zmiana stawki podatku od nieruchomości.....	45
Rozdział 8. Przyłączanie obiektów budowlanych lub nieruchomości gruntowych do infrastruktury technicznej.....	46
Dział VI. Realizacja inwestycji	47
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	47
Rozdział 2. Projektowanie inwestycji. Wymogi stawiane obiektom budowlanym.....	49
Rozdział 3. Zgoda budowlana.....	55
Rozdział 4. Wykonywanie robót budowlanych	59
Rozdział 5. Przystępowanie do użytkowania obiektów budowlanych	63
Dział VII. Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego.....	65
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	65
Rozdział 2. Lokalizacja inwestycji. Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko	66
<i>Oddział 1. Ponadlokalne inwestycje celu publicznego.....</i>	<i>66</i>
<i>Oddział 2. Lokalne inwestycje celu publicznego.....</i>	<i>70</i>

Rozdział 3. Wywłaszczenie nieruchomości.....	71
<i>Oddział 1. Zasady ogólne wywłaszczenia nieruchomości.....</i>	71
<i>Oddział 2. Tryb wywłaszczenia i ustalania odszkodowania za nieruchomość.....</i>	72
<i>Oddział 3. Ustalenie wysokości odszkodowania.....</i>	73
Rozdział 4. Decyzja zintegrowana.....	74
Rozdział 5. Realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.....	78
<i>Oddział 1. Ustanawianie korytarzy przesyłowych.....</i>	78
<i>Oddział 2. Decyzja zintegrowana dla infrastruktury technicznej.....</i>	79
<i>Oddział 3. Odszkodowanie za ustanowienie służebności przesyłu na potrzeby infrastruktury technicznej w zakresie sieci przesyłowych.....</i>	80
Dział VIII. Utrzymanie obiektów budowlanych.....	82
Rozdział 1. Zasady utrzymania obiektów budowlanych.....	82
Rozdział 2. Katastrofa budowlana.....	86
Dział IX. Nadzór i kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego.....	87
Rozdział 1. Postanowienia ogólne.....	87
Rozdział 2. Ustrój i zadania organów nadzoru budowlanego.....	88
Rozdział 3. Postępowanie w sprawie naruszenia przepisów.....	91
<i>Oddział 1. Budowa bez wymaganej zgody budowlanej.....</i>	91
<i>Oddział 2. Naruszenie przepisów w toku wykonywania robót budowlanych.....</i>	92
<i>Oddział 3. Inne naruszenia przepisów.....</i>	94
Dział X. Krajowy Rejestr Budowlany.....	95
Dział XI. Przepis końcowy.....	97
Uzasadnienie.....	98
1. Stan dotychczasowy.....	98
2. Cel i systematyka regulacji.....	98
3. Proponowane zmiany o charakterze systemowym.....	99
4. Szczegółowe rozwiązania projektowanej regulacji.....	102
5. Skutki zamierzonej regulacji.....	106
6. Wejście w życie Kodeksu. Przepisy przejściowe.....	107

Ustawa
z dnia r.
Kodeks urbanistyczno-budowlany

PREAMBUŁA

W celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju, ładu przestrzennego oraz prawnej ochrony przestrzeni, stanowiącej dobro wspólne i niezbywalny element dziedzictwa narodowego, stojąc na gruncie poszanowania zasad demokratycznego państwa prawnego, w tym konstytucyjnie chronionego prawa własności i roli samorządu terytorialnego w gospodarowaniu przestrzenią, w trosce o **sprawne i bezpieczne inwestowanie, oparte na dialogu i współpracy uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego**, ze świadomością potrzeby porządkowania prawa, stanowi się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1. PRZEDMIOT REGULACJI ORAZ OBJAŚNIENIE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

Art. 1

Kodeks urbanistyczno-budowlany zwany dalej „Kodeksem”, normuje sprawy: kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przygotowania terenów pod inwestycje, realizacji inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego, utrzymania obiektów budowlanych, a także organizacji i zasad działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Art. 2

Przepisów Kodeksu nie stosuje się:

- 1) w zakresie rozstrzygnięć planistyczno-przestrzennych, do:
 - a) terenów zamkniętych określonych przez Ministra Obrony Narodowej oraz ministra właściwego do spraw wewnętrznych,
 - b) obszarów morskich,
- 2) w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, do:
 - a) wyrobisk górniczych w górotworach,
 - b) podziemnych muzeów górniczych,
- 3) do scalania i podziału gruntów rolnych i leśnych oraz podziałów nieruchomości.

Art. 3

Użyte w Kodeksie pojęcia oznaczają:

- 1) akt planowania przestrzennego – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe przepisy urbanistyczne;
- 2) budowa – wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę oraz nadbudowę tego obiektu;
- 3) budowla – obiekt budowlany nie będący budynkiem albo obiektem małej architektury, w szczególności wolno stojące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle ziemne, hydrotechniczne, zbiorniki;
- 4) budynek – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
- 5) infrastruktura społeczna – obiekty budowlane użytkowane w celu prowadzenia usług społecznych lub kulturalnych, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, oświaty i nauki, sportu, opieki społecznej i ochrony zdrowia, a także tereny zieleni publicznej;
- 6) infrastruktura techniczna – infrastrukturę transportową oraz sieci przesyłowe;
- 7) infrastruktura transportowa - drogi, linie kolejowe, a także instalacje, urządzenia i obiekty niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, z wyłączeniem zjazdów z dróg

- publicznych;
- 8) sieci przesyłowe – ciągi drenażowe, instalacje, urządzenia techniczne i obiekty służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, zapewnienia telekomunikacji, a także obiekty i urządzenia niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, z wyłączeniem przyłączy;
 - 9) inwestycja – przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest prowadzenie robót budowlanych, inna zmiana zagospodarowania terenu lub jego części albo zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
 - 10) obiekt budowlany – budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem materiałów budowlanych;
 - 11) obiekt małej architektury – niewielki obiekt, a w szczególności: obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, w tym piaskownicę, huśtawkę, drabinkę, śmietnik, ogrodzenie, wolno stojący obiekt infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kabinę telefoniczną, szafę, słupek telekomunikacyjny, parkometr; obiekt kultu religijnego, w tym kapliczkę, krzyż przydrożny, figurę oraz obiekt architektury ogrodowej, w tym przydomową parterową wiatę, altanę lub oranżerię, basen i oczko wodne, posąg, wodotrysk, źródło uliczne;
 - 12) obszar oddziaływania inwestycji – nieruchomość gruntową, na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do, wynikających z Kodeksu i przepisów odrębnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
 - 13) obszar o ograniczonej zabudowie – obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujący tereny znajdujące się poza obszarem urbanizacji;
 - 14) obszar rozwoju zabudowy – obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy wymagającej realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
 - 15) obszar zabudowany – obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy;
 - 16) obszar zorganizowanego inwestowania - obszar na którym projekt lub projekty urbanistyczno-architektoniczne sporządza się w trybie lub na podstawie urbanistycznego projektu realizacyjnego;
 - 17) przebudowa – wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg przebudową jest także zmiana charakterystycznych parametrów w zakresie nie powodującym zmiany granic pasa drogowego;
 - 18) remont – prowadzenie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
 - 19) roboty budowlane – budowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego;
 - 20) teren zamknięty – teren określony ze względu na obronność lub bezpieczeństwo państwa, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 21) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek łącznej powierzchni kondygnacji naziemnych do powierzchni nieruchomości gruntowej;
 - 22) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – stosunek gruntu rodzimego pokrytego roślinnością lub wodą do powierzchni nieruchomości gruntowej.

ROZDZIAŁ 2. ZASADY OGÓLNE

Art. 4

Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny stanowią podstawę kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego.

Art. 5

§ 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego przebiegają z poszanowaniem wartości prawnie chronionych, w tym życia, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, bezpieczeństwa państwa, a także środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, prawa własności oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

§ 2. W lokalnej polityce przestrzennej oraz w procesie inwestycyjno-budowlanym uwzględnia się w szczególności: wymogi architektury i urbanistyki, wymogi techniczno-budowlane oraz zasady wiedzy urbanistyczno-architektonicznej i technicznej.

Art. 6

Kształtując i realizując lokalną politykę przestrzenną oraz podejmując działania w procesie inwestycyjno-budowlanym, organy administracji publicznej wazą wartości i sprzeczne interesy, a kiedy przemawia za tym charakter sprawy, poprzedzają działania władcze negocjacjami.

Art. 7

§ 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego następują na podstawie i w granicach ustaw oraz aktów planowania przestrzennego, określających status prawno-przestrzenny nieruchomości.

§ 2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowych przepisów urbanistycznych wraz z przepisami Kodeksu i przepisami odrębnymi kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Art. 8

§ 1. Przeznaczenie terenu i określenie warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustalenie dopuszczalności zabudowy nieruchomości gruntowej oraz określenie jej funkcji, a także warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy, następuje na zasadach i w trybie określonym w dziale IV. Określenie funkcji, warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowej może nastąpić w miejscowych przepisach urbanistycznych.

Art. 9

§ 1. Realizacja inwestycji wymaga zgody właściwego organu administracji publicznej, z wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie.

§ 2. W przypadkach określonych w przepisach odrębnych, realizacji inwestycji wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub obszar Natura 2000.

Art. 10

Każdy ma prawo do ochrony interesu prawnego w procesie inwestycyjno-budowlanym, na zasadach i w trybie określonych w Kodeksie oraz przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 3. OCHRONA WARTOŚCI PRAWNIE CHRONIONYCH

Art. 11

Ochrona wartości prawnie chronionych jest obowiązkiem uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego.

Art. 12

Ograniczenia w przeznaczeniu terenu, warunkach jego zagospodarowania i zabudowy ze względu na wartości prawnie chronione mogą być wprowadzane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie w miejscowych przepisach urbanistycznych.

Art. 13

§ 1. Ze względu na wartości prawnie chronione organy administracji publicznej, w zgodzie z zasadą proporcjonalności, mogą w szczególności:

- 1) wywłaszczyć nieruchomość;
- 2) wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, polegające na określeniu:
 - a) zasad kształtowania formy architektonicznej obiektów budowlanych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów budowlanych i wskaźników intensywności zabudowy,
 - b) zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 2. Z tego samego względu dopuszcza się zakaz lub ograniczenie wykonywania robót budowlanych określonego rodzaju lub dokonywania zmiany zagospodarowania terenu lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

§ 3. Przepisy Kodeksu nie wyłączają możliwości wprowadzenia, na podstawie przepisów odrębnych, innych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości lub realizacją inwestycji, w tym ograniczeń niezbędnych dla likwidacji nagłych zagrożeń, prowadzenia akcji ratowniczych oraz działań związanych z bezpieczeństwem lub obronnością.

ROZDZIAŁ 4. WYMOGI SPOŁECZNO-EKONOMICZNE LOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

Art. 14

Organy gminy zapewniają skoordynowany rozwój obszaru gminy, z uwzględnieniem ponadlokalnych powiązań przestrzennych, w celu tworzenia warunków do racjonalnego i ekonomicznie uzasadnionego zaspakajania potrzeb społeczności lokalnej.

Art. 15

§ 1. W ustaleniach aktów planowania przestrzennego uwzględnia się możliwości i ograniczenia wynikające z aktów planowania strategicznego, w szczególności budżetu gminy oraz wieloletniej prognozy finansowej.

§ 2. Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego powinny być uwzględnione w polityce rozwoju gminy, w tym w budżecie oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Art. 16

§ 1. Gmina, kształtując i realizując lokalną politykę przestrzenną, dokonuje ocen i przeprowadza analizy społeczno-gospodarcze, w szczególności analizy ekonomiczne i demograficzne, obejmujące procesy migracyjne oraz ocenę potrzeb inwestycyjnych.

§ 2. Oceny i analizy opracowuje się z uwzględnieniem wpływu zagospodarowania gmin sąsiednich na rozwój przestrzenny gminy.

§ 3. Każda zmiana przeznaczenia terenu wymaga przeprowadzenia ekonomicznej analizy skutków tych działań.

Art. 17

Nie można planować i realizować inwestycji bez zapewnienia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz podstawowej infrastruktury społecznej.

ROZDZIAŁ 5. SPOŁECZNA KONTROLA LOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

Art. 18

§ 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego są jawne.

§ 2. Organy administracji publicznej są zobowiązane do bieżącego udostępniania informacji o zamierzonych i realizowanych inwestycjach.

Art. 19

Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego podlega kontroli społecznej.

Art. 20

Organy administracji publicznej dokonują ocen stanu zagospodarowania przestrzennego i przekazują je wraz z propozycjami uzasadnionych zmian do publicznej wiadomości w formach i na zasadach określonych w Kodeksie oraz w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. UCZESTNICY PROCESU INWESTYCYJNO - BUDOWLANEGO

ROZDZIAŁ 1. INWESTOR

Art. 21

§ 1. Inwestor ma prawo do realizacji inwestycji, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa.

§ 2. Nie można zobowiązać inwestora do spełnienia warunków nieprzewidzianych przepisami prawa.

Art. 22

Inwestor ma prawo dostępu do infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w Kodeksie i przepisach odrębnych.

Art. 23

Inwestor ma prawo przeniesienia uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów prawa oraz aktów indywidualnych wydanych na ich podstawie na podmiot, który przyjmuje i spełnia warunki z nich wynikające.

Art. 24

§ 1. Inwestor ma obowiązek zapewnić, aby realizacja inwestycji przebiegała zgodnie z przepisami prawa, w szczególności z zasadami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zasadami ochrony środowiska.

§ 2. Do obowiązków inwestora należy w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowania projektu budowlanego;
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
- 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 4) odbioru etapów budowy;
- 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem tych robót przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

§ 3. Inwestor jest zwolniony z obowiązku, o którym mowa w § 1, w zakresie w jakim powierzył realizację inwestycji osobom wykonującym samodzielne funkcje techniczne w procesie inwestycyjno-budowlanym.

§ 4. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru technicznego. W przypadkach określonych w Kodeksie właściwy organ może nałożyć obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru technicznego.

Art. 25

Inwestor ma obowiązek partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2. GMINA

Art. 26

§ 1. Gmina tworzy warunki dla realizacji inwestycji na swoim obszarze. W tym celu może ustalać przeznaczenie terenu oraz określać warunki jego zagospodarowania i zabudowy.

§ 2. Gmina realizuje zadania, o których mowa w § 1, w szczególności poprzez uchwalanie aktów planowania przestrzennego, dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości oraz realizację infrastruktury technicznej i społecznej.

Art. 27

§ 1. Kształtowanie i realizacja polityki przestrzennej na obszarze gminy, w tym sporządzanie i uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych przepisów urbanistycznych należy do jej zadań własnych.

§ 2. Do zadań własnych gminy należy wydawanie przyrzeczeń inwestycyjnych, o których mowa w dziale IV.

Art. 28

§ 1. Projekt aktu planowania przestrzennego ~~i przyrzeczenia inwestycyjnego~~ opracowuje planista przestrzenny. Planista uczestniczy w procedurze sporządzania aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Planista przestrzenny ma obowiązek zgłoszenia zastrzeżenia, w przypadku wprowadzenia do projektu aktu planowania przestrzennego ustaleń sprzecznych z prawem lub zasadami wiedzy zawodowej, w tym negatywnie wpływających na ład przestrzenny.

§ 3. Projekt przyrzeczenia inwestycyjnego opracowuje architekt uprawniony do projektowania bez ograniczeń, członek odpowiedniej izby samorządu zawodowego.

§ 4. Przepisy art. 29 § 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 3. OSOBY WYKONUJĄCE SAMODZIELNE FUNKCJE TECHNICZNE W PROCESIE INWESTYCYJNO-BUDOWLANYM

Art. 29

§ 1. Osobami wykonującymi samodzielne funkcje techniczne w procesie inwestycyjno-budowlanym są: **Główny Projektant**, projektant, kierownik budowy oraz inspektor nadzoru technicznego.

§ 2. Osoby, o których mowa w § 1, realizują swoje zadania zgodnie z zasadami etyki i wiedzy zawodowej.

§ 3. Zasady uzyskiwania uprawnień zawodowych oraz zasady odpowiedzialności zawodowej określają przepisy odrębne.

Art. 30

§ 1. ~~Projektant sporządza~~ Projekt budowlany sporządza **Główny Projektant**.

§ 2. **Głównym Projektantem** :

- 1) w wypadku inwestycji obejmujących zagospodarowanie i urządzenie terenu, budynki i naziemne obiekty budowlane nie wymienione w pkt 2, jest autor projektu urbanistyczno-architektonicznego;
- 1) w wypadku inwestycji obejmujących budowlane obiekty liniowe, podziemne a także obiekty inżynierskie nie zawierające aspektu funkcjonalnego może być osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;

§ 3. Do obowiązków **Głównego Projektanta** należy:

- 1) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych inwestycji;
- 2) sporządzenie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami Kodeksu, przepisami szczególnymi, w tym w zakresie ochrony środowiska, oraz zasadami wiedzy zawodowej;
- 3) zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego projektantów i osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności

budowlanej oraz wzajemne skoordynowanie wykonanych przez te osoby opracowań projektowych oraz czynności, w tym sprawowania nadzoru projektowego;

- 4) zapewnienie sprawdzenia projektu budowlanego;
- 5) uzgadniania dokumentacji budowlanej.

§ 4. Do obowiązków projektanta należy :

- 1) opracowania projektu budowlanego w zakresie wykonywanej specjalności w sposób zgodny z wymaganiami Kodeksu, przepisami szczególnymi, w tym w zakresie ochrony środowiska, oraz zasadami wiedzy zawodowej,
- 2) zapewnienie sprawdzenia projektu technicznego w zakresie wykonywanej specjalności pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez sprawdzającego;
- 3) sprawowanie nadzoru projektowego w zakresie wykonywanej specjalności budowlanej;
- 4) uzgadniania dokumentacji technicznej w zakresie wykonywanej specjalności budowlanej.

§ 5. W przypadkach określonych w Kodeksie, projekt budowlany wymaga sprawdzenia przez innego projektanta.

§ 6. Główny Projektant, projektant oraz projektant sprawdzający dołączają do projektu budowlanego pisemne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami wiedzy zawodowej. - *przepis powtórzony w art. 240*

§ 7. Autor projektu urbanistyczno-architektonicznego, dołącza do projektu technicznego oświadczenie o jego zgodności z projektem urbanistyczno-architektonicznym na podstawie którego wydano zgodę budowlaną. - *przepis powtórzony w art. 240*

Art. 31

§ 1. Główny Projektant i projektanci ~~projektant~~ mają prawo wstępu na teren budowy, dokonywania wpisów do dziennika budowy, a także żądania wstrzymania robót budowlanych prowadzonych niezgodnie z prawem lub zatwierdzonym projektem budowlanym.

~~§ 2. Projektant ma obowiązek:~~

- ~~2) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych oraz określenia obszaru oddziaływania inwestycji;~~
- ~~3) zapewnienia udziału w sporządzeniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia w odpowiednich specjalnościach;~~
- ~~4) sporządzenia informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;~~
- ~~5) sporządzania lub uzgadniania dokumentacji technicznej.~~

Art. 32

§ 1. Główny Projektant oraz projektanci w wykonywanych specjalnościach mają obowiązek sprawowania nadzoru projektowego w przypadku inwestycji wymagających pozwolenia na budowę.

§ 2. Sprawowanie nadzoru projektowego obejmuje stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie. - *przepis powtórzony w art. 240*

§ 3. Sprawowanie nadzoru projektowego jest elementem projektu budowlanego i należy do autora projektu lub odpowiedniej jego części :

- 1) Inwestor nie może, bez udokumentowanej zgody autora, powierzyć go innej niż on osobie.
- 2) powierzenie przez inwestora nadzoru projektowego innej osobie bez udokumentowanej zgody autora oznacza zmianę projektanta ze wszystkimi konsekwencjami dotyczącymi odpowiedzialności zawodowej oraz uregulowania relacji na gruncie Prawa Autorskiego.
- 3) inwestor może powierzyć nadzór projektowy, bez udokumentowanej zgody autora, innej osobie tylko w okolicznościach wyjątkowych, ściśle określonych przez Kodeks.

~~§ 3. W przypadku uchylania się przez projektanta będącego autorem projektu budowlanego od sprawowania nadzoru projektowego, inwestor może powierzyć jego sprawowanie innemu projektantowi.~~

Art. 33

Kierownik budowy jest obowiązany kierować budową obiektu budowlanego zgodnie z zasadami wiedzy zawodowej, projektem budowlanym, warunkami zgody budowlanej oraz przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Art. 34

§ 1. Kierownik budowy ma prawo:

- 1) dokonywania wpisów w dzienniku budowy;
- 2) wstrzymania budowy, jeżeli prowadzenie robót budowlanych stwarza zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 3) występowania 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;
- 4) ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

§ 2. Kierownik budowy ma obowiązek:

- 1) protokolarnego przejęcia od inwestora teren budowy;
- 2) zapewnienia geodezyjnego wytyczenia obiektu;
- 3) prowadzenia dokumentacji budowy;
- 4) zapewnienia realizacji wpisów do dziennika budowy;
- 5) zawiadomienia inwestora albo inspektora nadzoru technicznego o wstrzymaniu robót budowlanych;
- 6) zgłaszania inwestorowi albo inspektorowi nadzoru technicznego do sprawdzenia lub odbioru istotnych etapów robót budowlanych;
- 7) zgłoszenia obiektu budowlanego do odbioru oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru, i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad;
- 8) umieszczenia na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
- 9) zapewnienia objęcia kierownictwa robót budowlanych 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;
- 10) koordynowania realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy:
 - a) opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych,
 - b) planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych;
- 11) koordynowania działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 12) realizacji zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
- 13) przygotowania dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- 14) przechowywania, przez okres wykonywania robót budowlanych, dokumentów stanowiących podstawę ich wykonywania, a także oświadczeń dotyczących wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w przepisach o wyrobach budowlanych, oraz udostępnianie tych dokumentów inwestorowi, inspektorowi nadzoru technicznego i przedstawicielom uprawnionych organów;
- 15) podejmowania innych działań związanych z kierowaniem budową.

§ 3. Kierownik budowy jest obowiązany, jeżeli jest to wymagane, na podstawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, sporządzić lub zapewnić sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i użytkowanie obiektu budowlanego.

§ 4. Kierownik budowy jest obowiązany potwierdzić, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcie obowiązków.

§ 5. Przepisy dotyczące kierownika budowy stosuje się odpowiednio do osób kierujących innymi robotami budowlanymi.

Art. 35

Inspektor nadzoru technicznego kontroluje wykonanie robót budowlanych.

Art. 36

§ 1. Do obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:

- 1) sprawowanie kontroli zgodności realizacji budowy z projektem budowlanym, warunkami zgody budowlanej, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 2) sprawdzenie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowanych wyrobów budowlanych;
- 3) sprawdzenie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych;
- 4) odbiór etapów budowy;
- 5) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad.

§ 2. W celu realizacji podstawowych obowiązków, inspektor nadzoru technicznego ma w szczególności prawo:

- 1) żądania, wpisem do dziennika budowy, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, wykonania poprawek, bądź ponownego wykonania robót budowlanych;
- 2) żądania przedstawienia ekspertyz dotyczących prawidłowości wykonanych robót budowlanych i zastosowanych wyrobów budowlanych;
- 3) wstrzymania wykonywanych robót budowlanych.

§ 3. Inspektor nadzoru technicznego jest obowiązany potwierdzić, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcie obowiązków.

Art. 37

W przypadku budowy wymagającej ustanowienia inspektorów nadzoru technicznego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora.

Art. 38

Łączenie funkcji kierownika budowy z funkcją inspektora nadzoru technicznego jest niedopuszczalne.

ROZDZIAŁ 4. ORGANY ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ ORAZ NADZORU BUDOWLANEGO

ODDZIAŁ 1. ORGANY ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

Art. 39

Do zadań organów administracji architektoniczno-budowlanej należy ustalanie możliwości dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenu, w szczególności wykonywania robót budowlanych, na zasadach określonych w Kodeksie oraz przepisach odrębnych.

Art. 40

§ 1. Starosta jest organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji.

§ 2. Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej:

- 1) wyższego stopnia w stosunku do starosty;
- 2) pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych:
 - a) sytuowanych, również w części, na terenach zamkniętych i obszarach kolejowych,
 - b) stanowiących ponadlokalne inwestycje celu publicznego.

§ 3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w sprawach z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej jest organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody.

Art. 41

§ 1. Organami administracji architektoniczno-budowlanej, w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków są: wojewódzki konserwator zabytków oraz Generalny Konserwator Zabytków.

§ 2. Organami administracji architektoniczno-budowlanej w dziedzinie górnictwa, w sprawach dotyczących obiektów i robót budowlanych w zakładach górniczych, są organy określone w przepisach odrębnych.

Art. 42

Organy administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia sprawują kontrolę nad właściwymi organami niższego stopnia na zasadach i w trybie określonym w przepisach o kontroli w administracji rządowej.

ODDZIAŁ 2. ORGANY NADZORU BUDOWLANEGO

Art. 43

Do zadań organów nadzoru budowlanego należy kontrola przestrzegania prawa w procesie inwestycyjno-budowlanym, na zasadach określonych w Kodeksie oraz przepisach odrębnych.

Art. 44

§ 1. Organami nadzoru budowlanego są: okręgowy inspektor nadzoru budowlanego, wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego. Ustrój tych organów określają przepisy działu IX.

§ 2. Organami nadzoru budowlanego w dziedzinie górnictwa, w odniesieniu do obiektów i robót budowlanych w zakładach górniczych, są organy określone w przepisach odrębnych.

Art. 45

Zadania z zakresu nadzoru budowlanego są zadaniami administracji rządowej.

DZIAŁ III. PLANOWE GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIA

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 46

Planowe gospodarowanie przestrzenią tworzy podstawy działalności inwestycyjnej w gminie.

Art. 47

Planowanie i kształtowanie przestrzeni w gminie jest procesem ciągłym, który powinien obejmować w szczególności monitorowanie stanu zagospodarowania przestrzennego gminy i zmian w zagospodarowaniu terenów, ocenę realizacji aktów planowania przestrzennego i ich aktualności, prognozowanie rozwoju przestrzennego gminy oraz opracowywanie aktów planowania przestrzennego.

Art. 48

§ 1. Uchwalenie aktu planowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania aktu na środowisko.

§ 2. Przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu aktu planowania przestrzennego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta uwzględnia odpowiednie ustalenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko dotyczących dokumentów wyznaczających ramy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko ponadlokalnych aktów planowania strategicznego oraz przestrzennego.

§ 3. Akt planowania przestrzennego, nie może zostać uchwalony, jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Art. 49

§ 1. Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga sporządzenia prognozy skutków finansowych.

§ 2. Prognoza skutków finansowych obejmuje w szczególności koszty realizacji ustaleń aktów, o których mowa w § 1, w tym koszty realizacji inwestycji celu publicznego i wykupu terenów na ten cel

przeznaczonych oraz korzyści, jakie gmina zamierza osiągnąć w związku z realizacją ustaleń aktów, w tym wpływy z opłat ponoszonych przez właścicieli nieruchomości.

§ 3. Prognoza skutków finansowych powinna określać harmonogram realizacji inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz wskazywać źródła ich finansowania .

Art. 50

§ 1. Organem doradczym wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna.

§ 2. Komisję powołuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, ustalając w drodze regulaminu jej organizację i tryb działania. W skład komisji wchodzi osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Członkami komisji nie mogą być osoby pozostające z organami gminy w stosunku budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Art. 51

Koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego oraz zobowiązania powstałe w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążają budżet gminy, o ile przepisy Kodeksu lub przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Art. 52

Akty planowania przestrzennego sporządza się w technice cyfrowej.

Art. 53

§ 1. W celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności zapewnienia uporządkowanej zabudowy i spójności funkcjonalnej projektowanych zespołów urbanistycznych, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, urbanistyczne standardy planistyczne, jakim powinny odpowiadać akty planowania przestrzennego oraz zasady sporządzania bilansu terenów określającego chłonność terenów o różnym przeznaczeniu albo znajdujących się w różnych strefach użytkowania.

§ 2. Rozporządzenie określa, obowiązujące na obszarach zurbanizowanych, wymagania w zakresie:

- 1) infrastruktury społecznej, w tym:
 - a) wielkość terenów przeznaczonych pod realizację obiektów infrastruktury społecznej,
 - b) zasady dostępu do podstawowych obiektów tej infrastruktury,
- 2) infrastruktury technicznej, w tym służącej obsłudze transportowej terenu;
- 3) zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym:
 - a) intensywność zagospodarowania terenu,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wysokość budynków,
 - d) minimalną powierzchnię nieruchomości gruntowej i szerokość jej frontu,
- 4) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych w przestrzeni publicznej, w tym ograniczenia w ich lokalizacji,

- uwzględniając wymogi jakości projektowanej przestrzeni oraz wartości prawnie chronione, .

§ 3. Rozporządzenie określa sposób sporządzania bilansu terenów, w szczególności sposób obliczania chłonności terenów o różnym przeznaczeniu oraz obliczania dostępności terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe do infrastruktury społecznej, uwzględniając konieczność zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej, w szczególności w zakresie: budownictwa mieszkaniowego, usług, produkcji, infrastruktury technicznej i społecznej oraz przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ 2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Art. 54

§ 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając lokalne i ponadlokalne uwarunkowania przestrzenne, społeczne i gospodarcze oraz cele rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

§ 2. Rada gminy jest zobowiązana uchwalić studium dla całego obszaru gminy.

§ 3. Studium wiąże przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych przepisów urbanistycznych.

Art. 55

§ 1. W celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią obszar gminy dzieli się w studium na obszary: zabudowane i o ograniczonej zabudowie, a w miarę potrzeb również obszary rozwoju zabudowy.

§ 2. Obszary zabudowane obejmują tereny charakteryzujące się zwartą zabudową oraz posiadające dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej. W skład obszaru zabudowanego mogą wchodzić także tereny niezabudowane, stanowiące luki w zabudowie, o ile posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 3. Obszary o ograniczonej zabudowie obejmują tereny rolne, leśne lub inne czynne ekologicznie, w tym tereny wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami w zabudowie na podstawie przepisów odrębnych, a także tereny zabudowy rozproszonej lub nieposiadającej dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 4. Obszary rozwoju zabudowy wyznacza się w przypadku, gdy chłonność niezabudowanych terenów wchodzących w skład obszaru zabudowanego oraz chłonność niezabudowanych terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jest niewystarczająca do zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej, w szczególności w zakresie: budownictwa mieszkaniowego, usług, produkcji, infrastruktury technicznej i społecznej oraz przestrzeni publicznych.

§ 5. Powierzchnia obszarów rozwoju zabudowy powinna odpowiadać udokumentowanym możliwościom rozwoju gospodarczego i demograficznego gminy, w tym potrzebom inwestowania w gminie, z uwzględnieniem chłonności terenów niezabudowanych wchodzących w skład obszaru zabudowanego oraz możliwościom ekonomicznym gminy.

Art. 56

W granicach obszarów, o których mowa w art. 55 § 1, w studium mogą być wyznaczone następujące strefy użytkowania:

- 1) na obszarach zabudowanych i rozwoju zabudowy:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) mieszkaniowa wielorodzinna;
 - c) wielofunkcyjna;
 - d) usługowa;
 - e) produkcyjna;
 - f) rekreacji i sportu;
 - g) czynna ekologicznie;
 - h) realizacji inwestycji celu publicznego.
- 2) na obszarach o ograniczonej zabudowie:
 - a) rolna;
 - b) gospodarki leśnej;
 - c) czynna ekologicznie, inna niż rolna i gospodarki leśnej;
 - d) realizacji inwestycji celu publicznego;
 - e) rekreacji i sportu;
 - f) zabudowy letniskowej.

Art. 57

§ 1. Studium określa strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, a w szczególności:

- 1) granice obszarów urbanizacji i stref użytkowania oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenów położonych w obszarach urbanizacji oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) zasady ochrony obszarów ochrony krajobrazu, uzdrowisk oraz sposoby realizacji infrastruktury technicznej na tych obszarach lub mogącej oddziaływać na te obszary;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w szczególności zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej, w tym strefy lokalizacji dróg publicznych wraz z określeniem ich kategorii i klas;

- 6) obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 8) szczególne zasady zagospodarowania obszarów zdegradowanych przyrodniczo;
- 9) ograniczenia w zabudowie strefy oddziaływania lotnisk;
- 10) obszary rozmieszczenia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz środowiskowe uwarunkowania realizacji tych przedsięwzięć, a także obszary na których mogą być realizowane zakłady stwarzające ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 11) obszary przestrzeni publicznych;
- 12) obszary o strukturze własności nieruchomości, która uniemożliwia ich zagospodarowanie w całości lub w części, zgodnie z przewidywanym przeznaczeniem;
- 13) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 14) obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie terenu;

§ 2. W studium uwzględnia się w szczególności:

- 1) wymogi związane z ochroną środowiska, ochroną krajobrazu oraz uzdrowisk;
- 2) wymogi związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, w szczególności zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z wiążącymi ustaleniami aktów planowania ponadlokalnego oraz decyzji środowiskowo-lokalizacyjnych;
- 4) obszary funkcjonalne;
- 5) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) obszary wymagające rewitalizacji;
- 8) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
- 9) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony;
- 10) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- 11) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 12) strefy oddziaływania lotnisk.

§ 3. Kształtując treść studium należy uwzględnić ponadlokalne i lokalne uwarunkowania rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, w szczególności wynikające z:

- 1) dotychczasowego stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 2) aktualnego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 3) potrzeby racjonalizacji procesów planistycznych, w tym przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy;
- 4) potrzeb rozwojowych gminy, wynikających z prognozy demograficznej, procesów migracyjnych, lokalnego rynku pracy oraz możliwości uzupełnienia zabudowy w obszarze zabudowanym, wyposażonym w infrastrukturę techniczną;
- 5) możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy i zapewnienia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i podstawowej infrastruktury społecznej na obszarach zabudowanych i rozwoju zabudowy;
- 6) stanu infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 7) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 8) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 9) stanu środowiska, w tym rozmieszczenia obszarów przestrzeni chronionej ustalonych w ponadlokalnych aktach planowania przestrzennego, a także zasad ich zagospodarowania, stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 12) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i ich mienia;
- 13) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 14) występowania, udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;

- 15) występowania terenów górniczych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;
- 17) stanu prawnego nieruchomości.

Art. 58

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia: wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej wraz z uzasadnieniem, zasady sporządzania bilansu terenów oraz prognozy skutków finansowych, w tym:

- 1) szczegółowe kryteria i zasady wyznaczania obszarów zabudowanych, obszarów rozwoju zabudowy i obszarów o ograniczonej zabudowie, wskaźniki intensywności zabudowy uzasadniające wyznaczanie obszarów zabudowanych dla poszczególnych typów funkcjonalnych gmin;
- 2) wymogi dotyczące sposobu formułowania ustaleń studium w części tekstowej i graficznej oraz wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa, w tym standardową symbolikę i nazewnictwo obiektów i ich cech w opracowaniach tworzonych przy wykorzystaniu systemów informacji przestrzennej;
- 3) wymogi dotyczące materiałów planistycznych i skali opracowań kartograficznych, a także ocen i analiz społeczno-gospodarczych;
- 4) sposób sporządzania prognozy skutków finansowych, w tym określania kosztów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) rodzaje wskaźników zagospodarowania terenu oraz sposób ich określania;
- 6) sposób dokumentowania prac planistycznych
– uwzględniając wymogi racjonalnej i efektywnej polityki przestrzennej, a także standaryzacji ustaleń studium oraz jego spójności z systemem informacji przestrzennej.

ROZDZIAŁ 3. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 59

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, realizując politykę przestrzenną określoną w studium, stanowi o przeznaczeniu terenów oraz określa warunki ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 2. Plan miejscowy sporządza się, jeśli rada gminy tak postanowi, chyba że przepisy Kodeksu stanowią inaczej.

§ 3. Plan miejscowy powinien obejmować strefę lub strefy użytkowania wyznaczone w studium. Można nim objąć część strefy użytkowania, o ile stanowi ona zwarty zespół urbanistyczny lub plan uchwalany jest w celu realizacji infrastruktury technicznej albo dla terenów przestrzeni publicznej.

§ 4. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Art. 60

§ 1. Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo dla:

- 1) obszarów rozwoju zabudowy;
- 2) zabudowanych terenów zagrożenia powodziowego;
- 3) zabudowanych obszarów pasa nadbrzeżnego;
- 4) stref użytkowania „zabudowa letniskowa”;
- 5) parków kulturowych;
- 6) pomników zabytki i ich stref ochronnych;
- 7) ścisłej strefy ochrony uzdrowiskowej;
- 8) terenów przestrzeni publicznych.

§ 2. Zmianę planu miejscowego sporządza się obowiązkowo, jeżeli nastąpiła zmiana przepisów prawa lub aktów planowania ponadlokalnego, z którymi plan miejscowy stał się sprzeczny.

§ 3. Do czasu sporządzenia planu miejscowego na terenach objętych obowiązkiem, o którym mowa w § 1, nie jest możliwa realizacja inwestycji wymagającej zgody budowlanej.

§ 4. Lotniska użytku publicznego, elektrownie wiatrowe o mocy przekraczającej 100 kW, składowiska odpadów oraz cmentarze mogą być realizowane na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy.

Art. 61

§ 1. W planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) warunki ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) warunki zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej;
- 5) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 6) warunki zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, w szczególności:
 - a) zasady usytuowania obiektów budowlanych na nieruchomości gruntowej, w tym linie zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną powierzchnię nieruchomości gruntowej i szerokość jej frontu,
 - f) wymogi w zakresie miejsc parkingowych,
 - g) gabaryty obiektów,
- 10) na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego – procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni osiedlowej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni nieruchomości gruntowej oraz zakres i sposób dostępu do podstawowej infrastruktury społecznej;
- 11) stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w granicach od 10 do 30% tego wzrostu.

§ 2. W zależności od potrzeb w planie miejscowym określa się:

- 1) projekt scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) obszary zorganizowanego inwestowania;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 4) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) wymogi wynikające z regionalnych cech istniejącej zabudowy oraz ukształtowania terenów gminy.

§ 3. Przepis art. 57 § 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 62

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Art. 63

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w tym:

- 1) rodzaje przeznaczeń terenu, jakie mogą być ustalone w planie miejscowym, w zależności od rodzaju strefy użytkowania określonej w studium;

- 2) wymogi dotyczące sposobu zapisywania ustaleń planu miejscowego w części tekstowej i graficznej oraz wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa;
 - 3) standardową symbolikę i nazewnictwo obiektów i ich cech w opracowaniach tworzonych przy wykorzystaniu systemów informacji przestrzennej, w tym w formie baz danych;
 - 4) wymogi dotyczące materiałów planistycznych;
 - 5) wymogi dotyczące danych źródłowych i innych wykorzystywanych danych przestrzennych;
 - 6) wymogi dotyczące dokładności danych przestrzennych tworzonych w procesie planowania przestrzennego oraz sposób dokumentowania prac planistycznych
- uwzględniając wymogi racjonalnej i efektywnej realizacji polityki przestrzennej, a także standaryzacji ustaleń planu miejscowego oraz jego spójności z systemem informacji przestrzennej.

ROZDZIAŁ 4. MIEJSCOWE PRZEPISY URBANISTYCZNE

Art. 64

§ 1. Miejscowe przepisy urbanistyczne, zwane w niniejszym rozdziale „przepisami urbanistycznymi” mogą być sporządzone na obszarach zabudowanych, na których nie obowiązuje plan miejscowy.

§ 2. Przepisy urbanistyczne sporządza się dla całości obszaru zabudowanego lub dla jego części stanowiącej zwarty zespół urbanistyczny.

§ 3. W przepisach urbanistycznych określa się funkcje nieruchomości gruntowych – spośród katalogu funkcji określonego w dziale IV - a także warunki ich zagospodarowania i zabudowy. W przepisach tych nie określa się przeznaczenia terenu.

§ 4. Uchwała w sprawie przepisów urbanistycznych jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym w trybie uproszczonym, o którym mowa w art. 74.

Art. 65

§ 1. Przepisy urbanistyczne, w odniesieniu do poszczególnych funkcji, stanowią o:

- 1) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy;
- 2) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalnej ilości kondygnacji;
- 4) minimalnej i maksymalnej ilości miejsc parkingowych;
- 5) minimalnej wielkości działek budowlanych;
- 6) maksymalnej i minimalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków;
- 7) maksymalnym i minimalnym kącie nachylenia dachu;
- 8) maksymalnej i minimalnej wysokości kalenicy;
- 9) układzie połączenia dachowej;
- 10) położeniu kalenicy w stosunku do drogi;
- 11) usytuowaniu obiektu budowlanego na nieruchomości gruntowej, w tym obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) kolorystyce obiektów budowlanych oraz rodzaju pokrycia dachów;
- 13) rozwiązaniach detali architektonicznych elewacji, w tym kształtowaniu okien i drzwi;
- 14) innych wymogach wynikających z regionalnych cech istniejącej zabudowy oraz fizjografii gminy.

§ 2. Przepisy urbanistyczne sporządza się w skali właściwej dla sporządzenia planu miejscowego.

Art. 66

§ 1. Dla obiektów małej architektury, urządzeń i tablic reklamowych, w tym umieszczanych na obiektach budowlanych, a także ogrodzeń, uchwała się zasady i warunki ich sytuowania, w tym gabaryty i standardy jakościowe.

§ 2. Uchwałę, o której mowa w § 1, podejmuje się dla obszaru całej gminy. Przepisów uchwały nie stosuje się na obszarach, na których obowiązuje plan miejscowy w zakresie uregulowanym w planie.

§ 3. Projekt uchwały sporządza wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Przed przedłożeniem radzie gminy projektu do uchwalenia, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, bez zbędnej zwłoki, kolejno:

- 1) występuje o zaopiniowanie projektu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, państwową straż pożarną, zarządcę drogi publicznej, a w zależności od potrzeb, wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- 2) wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii;
- 3) podaje do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na okres co najmniej 30 dni obwieszczenia w siedzibie organu oraz ogłoszenie w prasie lokalnej, informację o wyłożeniu projektu, a następnie wyklada projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) analizuje wyniki z przeprowadzonej dyskusji publicznej, a następnie sporządza i podaje do publicznej wiadomości informację o przebiegu dyskusji;
- 5) wprowadza do projektu uchwały zmiany, wynikające z przebiegu dyskusji.

ROZDZIAŁ 5. TRYB UCHWALENIA I ZMIANY AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 67

§ 1. W celu uchwalenia aktu planowania przestrzennego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia.

§ 2. Rada gminy podejmuje uchwałę z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

§ 3. Każdy może wystąpić do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta z wnioskiem o sporządzenie aktu planowania przestrzennego.

Art. 68

§ 1. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania aktu planistycznego rada gminy określa granice obszaru objętego projektem aktu.

§ 2. Przed podjęciem uchwały, wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia aktu planowania przestrzennego, zasięga opinii gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej, a także ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

§ 3. W przypadku przystąpienia do sporządzania planu miejscowego albo miejscowych przepisów urbanistycznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje oceny zgodności przewidywanych ustaleń aktu z ustaleniami studium, oraz analizuje strukturę własności nieruchomości w granicach obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy.

§ 4. W przypadku, kiedy z analizy struktury własności nieruchomości wynika brak możliwości zagospodarowania całości lub części obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, zgodnie z przewidywanym przeznaczeniem, w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego należy wskazać obszar wymagający zmian w ukształtowaniu granic nieruchomości.

§ 5. Przeprowadzone analizy oraz stanowisko gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej stanowią załącznik do uchwały.

Art. 69

§ 1. Akty planowania przestrzennego sporządza się z uwzględnieniem urbanistycznych standardów planistycznych oraz opracowania ekofizjograficznego.

§ 2. Opracowanie ekofizjograficzne określa warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin oraz racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów urbanizacji, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi i infradźwiękami.

§ 3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przynajmniej raz na cztery lata, sporządza okresową ocenę aktualności opracowania ekofizjograficznego, a następnie podaje do publicznej wiadomości jej wyniki.

§ 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i sposób wykonania opracowań ekofizjograficznych, uwzględniając odpowiednio potrzeby, dla których sporządzane są te opracowania, konieczność zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarach objętych aktami planowania przestrzennego oraz dane będące podstawą sporządzania tych opracowań.

Art. 70

Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, bez zbędnej zwłoki, kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na okres, co najmniej 30 dni obwieszczenia w siedzibie organu oraz ogłoszenie w prasie lokalnej, informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, nie krótszy niż 30 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) przeprowadza konsultacje społeczne, w szczególności poprzez przeprowadzenie ankiet i organizowanie spotkań z mieszkańcami obszaru objętego projektowanym aktem;
- 3) w przypadku, kiedy uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wskazuje potrzebę ponownego ukształtowania granic nieruchomości, zawiadamia na piśmie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze wymagającym zmian w ukształtowaniu granic nieruchomości, na adres wskazany w katastrze nieruchomości;
- 4) zawiadamia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu aktu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu;
- 5) analizuje wnioski i wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych, sporządza i podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, informację o zgłoszonych propozycjach oraz wynikach przeprowadzonych analiz;
- 6) występuje do właściwego organu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu aktu;
- 7) sporządza projekt aktu, bilans terenów, prognozę jego oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia, a w przypadku planu miejscowego wymagającego zmian w ukształtowaniu granic nieruchomości - sporządza projekt scalenia i podziału nieruchomości;
- 8) występuje o:
 - a) uzgodnienie projektu aktu z organami właściwymi do oceny zgodności projektu z wiążącymi ustaleniami ponadlokalnych aktów planowania przestrzennego,
 - b) uzgodnienie projektu aktu, w zależności od potrzeb, do organów administracji rządowej właściwych w sprawach ochrony wartości prawnie chronionych,
 - c) zaopiniowanie projektu aktu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, oraz w zależności od potrzeb, przez:
 - wójta, burmistrza albo prezydenta miasta gmin graniczących z obszarem objętym projektem aktu planistycznego,
 - właściwego starostę,
 - właściwe organy administracji rządowej, a w szczególności: inspekcji ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, państwowej straży pożarnej, zarządcę drogi publicznej,
 - d) wyrażenie przez właściwy organ zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
- 9) wprowadza zmiany w projekcie aktu, bilansie terenów, prognozie oddziaływania na środowisko, prognozie skutków finansowych oraz projekcie scaleń i podziałów wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 10) podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, informacje o wyłożeniu projektu aktu do publicznego wglądu, a następnie wyklada ten projekt wraz z bilansem terenów, prognozą oddziaływania na środowisko, prognozą skutków finansowych oraz

- projektem scaleń i podziałów do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie aktu rozwiązaniami;
- 11) podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, informację o możliwości składania, w okresie wyłożenia aktu, uwag do projektu aktu, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz projektu scalenia i podziału nieruchomości; właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze wymagającym zmian w ukształtowaniu granic nieruchomości, zawiadamia na piśmie, na adres wskazany w katastrze nieruchomości;
 - 12) bez zbędnej zwłoki rozpatruje uwagi i analizuje wyniki z przeprowadzonej dyskusji publicznej a następnie sporządza i podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, informację o zgłoszonych uwagach i przebiegu dyskusji publicznej oraz o sposobie rozstrzygnięcia uwag wraz z uzasadnieniem;
 - 13) wprowadza do projektu aktu oraz bilansu terenów zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag, opinii i przebiegu dyskusji, a w przypadku, kiedy wprowadzone zmiany mają charakter istotny, ponawia czynności, o których mowa w pkt 8-12;
 - 14) przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt aktu wraz z bilansem terenów, prognozą oddziaływania na środowisko, prognozą skutków finansowych, projekt scalenia i podziału nieruchomości oraz listą nieuwzględnionych uwag.

Art. 71

§ 1. Zmiana aktu planowania przestrzennego następuje w trybie właściwym dla jego uchwalenia.

§ 2. W uchwale o przystąpieniu do zmiany aktu planowania przestrzennego rada gminy określa cel i zakres planowanej zmiany. Przepis art. 67 i 68 stosuje się odpowiednio.

Art. 72

Zmiana studium i planu miejscowego nie naruszająca istotnych rozstrzygnięć funkcjonalno-przestrzennych albo wynikająca ze zmian obowiązującego prawa, następuje w trybie uproszczonym.

Art. 73

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli projekt zmiany aktu planistycznego stanowi jego nieznaczną modyfikację.

Art. 74

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do zmiany aktu planowania przestrzennego w trybie uproszczonym, bez zbędnej zwłoki, kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na okres, co najmniej 30 dni obwieszczenia w siedzibie organu oraz ogłoszenie w prasie lokalnej, informację o podjęciu uchwały;
- 2) występuje do właściwego organu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu aktu;
- 3) sporządza projekt aktu wraz z bilansem terenów, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 4) występuje o zaopiniowanie projektu aktu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, a w zależności od potrzeb, przez:
 - a) wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub gminy graniczącej z obszarem objętym projektem aktu planistycznego,
 - b) właściwego starostę,
 - c) właściwe organy administracji rządowej, a w szczególności: inspekcji ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej i państwowej straży pożarnej, zarządcę drogi publicznej,
- 5) wprowadza zmiany w projekcie aktu oraz bilansie terenów wynikające z uzyskanych opinii;
- 6) podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, informacje o wyłożeniu projektu aktu do publicznego wglądu, a następnie wykląda ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych do publicznego wglądu na

- okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie aktu rozwiązaniami;
- 7) podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, że w okresie w którym projekt aktu wyłożony jest do publicznego wglądu, możliwe jest składanie uwag do projektu aktu, oraz do prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych;
 - 8) bez zbędnej zwłoki rozpatruje uwagi i analizuje wyniki z przeprowadzonej dyskusji publicznej a następnie sporządza i podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w pkt 1, informację o zgłoszonych uwagach i przebiegu dyskusji publicznej oraz sposobie rozstrzygnięcia uwag wraz z uzasadnieniem;
 - 9) wprowadza do projektu aktu oraz bilansu terenów zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag, opinii i przebiegu dyskusji, a w przypadku, kiedy wprowadzone zmiany mają charakter istotny, ponawia czynności, o których mowa w pkt 4-8;
 - 10) przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt aktu wraz z bilansem terenów, prognozą oddziaływania na środowisko, prognozą skutków finansowych oraz listą nieuwzględnionych uwag.

Art. 75

§ 1. Rada gminy rozpatruje, w formie uchwał, uwagi zgłoszone do projektu aktu planowania przestrzennego, nieuwzględnione przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

§ 2. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie aktu planowania przestrzennego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu aktu, czynności, o których mowa w art. 70 albo 74, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu aktu objęta zmianą.

Art. 76

§ 1. Warunkiem uchwalenia planu miejscowego oraz miejscowych przepisów urbanistycznych jest stwierdzenie ich zgodności ze studium. Warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest ponadto określenie źródeł finansowania inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w tym planie.

§ 2. Obowiązek zapewnienia źródeł finansowania uznaje się za spełniony, jeżeli zagwarantowanie finansowania w całości lub części następuje w drodze umowy w sprawie urbanistycznego projektu realizacyjnego.

Art. 77

Zmiana planu miejscowego oraz miejscowych przepisów urbanistycznych może być przeprowadzana równoległe ze zmianą studium. Rada gminy nie może podjąć uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego lub miejscowych przepisów urbanistycznych do czasu wejścia w życie zmiany studium.

Art. 78

§ 1. Rada gminy przyjmuje projekt aktu planowania przestrzennego w drodze uchwały.

§ 2. Część tekstowa studium wraz z uzasadnieniem, bilansem terenów i częścią graficzną, stanowią załączniki do uchwały w sprawie studium.

§ 3. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały. Sporządzana jest z uwzględnieniem zasad techniki prawodawczej.

§ 4. Część graficzna, uzasadnienie planu miejscowego, bilans terenów, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania oraz projekt scalenia i podziału nieruchomości, stanowią załączniki do uchwały w sprawie planu miejscowego.

Art. 79

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia akt planowania przestrzennego wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych wojewodzie – w celu oceny zgodności z prawem i ogłoszenia w dzienniku urzędowym, a nadto do wiadomości właściwemu organowi ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej.

Art. 80

Akt planowania przestrzennego, po dokonaniu przez wojewodę oceny zgodności z prawem, podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa.

Art. 81

§ 1. Organy opiniujące lub uzgadniające projekt aktu planowania przestrzennego w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu projektów tych aktów, w szczególności wyrażania opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.

§ 2. Organy ponoszą koszty zaopiniowania lub uzgodnienia projektu aktu.

Art. 82

§ 1. Organ uzgadniający projekt aktu planowania przestrzennego wyraża stanowisko w formie postanowienia w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu aktu.

§ 2. Projekt aktu uznaje się za uzgodniony w przypadku, w którym właściwy organ nie zajmie stanowiska w terminie albo, odmawiając uzgodnienia projektu aktu, nie określi warunków, na jakich nastąpi uzgodnienie.

§ 3. Nie wydanie opinii w terminie uznaje się za równoznaczne z brakiem uwag.

Art. 83

§ 1. Na postanowienie w sprawie uzgodnienia projektu aktu planowania przestrzennego gminie służy zażalenie. Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące zażaleń stosuje się odpowiednio.

§ 2. Stronami postępowania zażaleniowego są: organ, który wydał zaskarżone postanowienie oraz gmina.

Art. 84

W uchwale rady gminy w sprawie podjęcia lub zmiany aktu planowania przestrzennego ustala się dzień wejścia w życie tego aktu, nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia jego ogłoszenia.

ROZDZIAŁ 6. SKUTKI WEJŚCIA W ŻYCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 85

§ 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, o ile plan nie stanowi inaczej.

§ 2. Jeżeli w planie miejscowym ustalono tereny wymagające zmian w ukształtowaniu granic nieruchomości, to mogą one być zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w tym planie po dostosowaniu struktury własności nieruchomości gruntowych do ustaleń planu.

Art. 86

Wejście w życie planu miejscowego powoduje, na obszarze nim objętym, utratę mocy obowiązującej dotychczasowego planu miejscowego albo miejscowych przepisów urbanistycznych.

Art. 87

§ 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

§ 2. Zaspokojenie roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia te wygasają.

Art. 88

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w art. 87, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Art. 89

§ 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną stosownie do stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, ustalonej w planie miejscowym. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

§ 2. Opłaty nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę lub jeżeli uwzględniono ją w rozliczeniu katastralnym.

Art. 90

§ 1. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości, odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w art. 88, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości, gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania. Odstąpienie od żądania, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wymaga uzasadnienia.

Art. 91

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości ustala się jako różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego a jej wartością przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu po jego uchwaleniu lub zmianie.

Art. 92

§ 1. Roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana weszły w życie.

§ 2. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio do opłat, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z aktu notarialnego.

Art. 93

§ 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, w drodze decyzji ustala opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. W przypadku, kiedy przewidywane koszty ustalenia i poboru opłaty oczywiście przewyższają jej wysokość, można odstąpić od jej ustalenia.

Art. 94

Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Art. 95

§ 1. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń odszkodowawczych powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku wraz z operatem szacunkowym, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

§ 2. Spory w sprawach, o których mowa w § 1, rozstrzygają sądy powszechne.

§ 3. Zasady szacowania wartości nieruchomości określają przepisy odrębne.

ROZDZIAŁ 7. OCENA AKTUALNOŚCI AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 96

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, co najmniej raz w roku, przedstawia radzie gminy sprawozdanie, dotyczące złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego wraz z informacją o działaniach podjętych w tym zakresie.

Art. 97

§ 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza przynajmniej raz na cztery lata, okresową ocenę aktualności aktu planowania przestrzennego.

§ 2. W celu oceny aktualności aktu planowania przestrzennego wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy:

- 1) zmian w stanie środowiska;
- 2) wystąpienia skutków przewidzianych w prognozie skutków finansowych;
- 3) stopnia realizacji inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy;
- 4) wpływu na środowisko skutków realizacji aktów planistycznych;
- 5) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- 6) stopnia realizacji urbanistycznych standardów planistycznych;
- 7) zmian w zagospodarowaniu wynikających z przewidywanej lub prowadzonej działalności górniczej, określonej w koncesji, w odniesieniu do terenów górniczych;
- 8) zmian w zagospodarowaniu wynikających z potrzeb ochrony przed powodzią, w odniesieniu do terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) zmian w stanie prawnym terenów, w tym związanych z objęciem ich ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Art. 98

Na podstawie dokonanej oceny aktualności aktu planowania przestrzennego wójt, burmistrz albo prezydent miasta opracowuje prognozy rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy oraz programy sporządzania planów miejscowych i miejscowych przepisów urbanistycznych, podając je do publicznej wiadomości, w sposób określony w art. 70 pkt 1.

ROZDZIAŁ 8. WSPÓŁPRACA INWESTORA Z GMINĄ – URBANISTYCZNY PROJEKT REALIZACYJNY

Art. 99

§ 1. Inwestycje mogą być lokalizowane we współpracy inwestora z gminą, w trybie określonym przepisami niniejszego rozdziału.

§ 2. Zasady współpracy inwestora z gminą określa umowa w sprawie urbanistycznego projektu realizacyjnego, zwana dalej „umową”.

Art. 100

§ 1. W umowie wójt, burmistrz albo prezydent miasta zobowiązuje się do sporządzenia projektu planu miejscowego umożliwiającego realizację proponowanego przez inwestora zamierzenia inwestycyjnego, zaś inwestor zobowiązuje się do poniesienia całości lub części kosztów sporządzenia projektu planu miejscowego, a w przypadku jego uchwalenia, w brzmieniu umożliwiającym realizację zamierzenia, także kosztów realizacji infrastruktury technicznej i społecznej.

§ 2. Umowa określa w szczególności:

- 1) charakterystyczne parametry inwestycji;
- 2) zakres i harmonogram realizacji infrastruktury technicznej i społecznej;
- 3) zasady rozliczeń finansowych między stronami;
- 4) termin w którym przewiduje się podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego;
- 5) maksymalną wysokość roszczenia przysługującego inwestorowi w przypadku nie uchwalenia planu miejscowego umożliwiającego realizację planowanej inwestycji.

§ 3. Przepisy dotyczące umowy infrastrukturalnej oraz opłaty przyłączeniowej stosuje się odpowiednio.

§ 4. Strony mogą ustalić, że projekt planu miejscowego sporządzi inwestor.

Art. 101

Inwestor, przedstawiając gminie ofertę zawarcia umowy, wskazuje rodzaj planowanej inwestycji, warianty jej lokalizacji, a także proponowany zakres partycypacji w kosztach wynikających z umowy. Do oferty dołącza urbanistyczny projekt realizacyjny, zawierający koncepcję zagospodarowania obszaru, na którym realizowana ma być inwestycja.

Art. 102

§ 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może podjąć negocjacje w sprawie umowy, jeżeli uzna, że realizacja inwestycji przyczyni się do rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, zgodnego z jej polityką przestrzenną.

§ 2. Odmowa podjęcia negocjacji następuje w formie pisemnej, nie wymaga uzasadnienia oraz nie podlega zaskarżeniu.

Art. 103

§ 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, we współpracy z inwestorem, przeprowadza konsultacje społeczne urbanistycznego projektu realizacyjnego, zasięga opinii gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej oraz dokonuje niezbędnych analiz.

§ 2. Jeżeli urbanistyczny projekt realizacyjny wywołuje sprzeciw społeczności lokalnej, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od prowadzenia dalszych negocjacji.

Art. 104

§ 1. Po uzgodnieniu treści umowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy projekt umowy wraz z urbanistycznym projektem realizacyjnym, a także analizę uwag zgłoszonych w konsultacjach społecznych i opinię gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej, w celu podjęcia przez radę gminy uchwały upoważniającej wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do zawarcia umowy.

§ 2. Umowa zawarta bez upoważnienia rady gminy jest nieważna.

Art. 105

Po zawarciu umowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje do właściwego organu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a następnie sporządza projekt planu miejscowego i przedstawia go radzie gminy do uchwalenia. Przepisów art. 67 i 68 nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 9. POLITYKA PRZESTRZENNA I JEJ REALIZACJA NA OBSZARACH REWITALIZACJI

Art. 106

§ 1. Przepisy niniejszego rozdziału określają szczególne zasady kształtowania i realizacji polityki przestrzennej oraz prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego na obszarach wymagających rewitalizacji.

§ 2. Sposób i tryb wyznaczania obszarów wymagających rewitalizacji określają przepisy odrębne.

§ 3. Przepisy niniejszego rozdziału nie naruszają przepisów dotyczących prowadzenia polityki rozwoju oraz polityki miejskiej, w szczególności w zakresie finansowania procesów rewitalizacji.

Art. 107

§ 1. Prowadzenie rewitalizacji w zakresie, o którym mowa w niniejszym rozdziale, stanowi cel publiczny.

§ 2. W działaniach tych zapewnia się udział mieszkańców obszaru wymagającego rewitalizacji, a także ich przedstawicieli i organów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych.

Art. 108

W studium uwzględnia się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, obszary wymagające rewitalizacji ze względu na trwałość oraz wysoki stopień dysfunkcjonalności, niespójności struktury przestrzennej, degradację substancji budowlanej oraz związane z tym problemy społeczne.

Art. 109

§ 1. Działania na obszarach wymagających rewitalizacji prowadzi się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji, zwanego w niniejszym rozdziale "planem rewitalizacji".

§ 2. Do planu rewitalizacji, w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, zastosowanie mają przepisy dotyczące planu miejscowego.

Art. 110

W celu sprawnej realizacji działań rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych, gmina może w planie rewitalizacji:

- 1) ograniczyć na czas oznaczony prawo zbycia lub obciążania nieruchomości przez ich właścicieli, w szczególności poprzez wprowadzenie obowiązku uzyskania zgody wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na zbycie lub obciążenie; do zgody stosuje się odpowiednio przepisy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, dotyczące zgody na dokonanie czynności prawnych przez państwowe osoby prawne;
- 2) wprowadzić prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz gminy;
- 3) przejąć zarząd nieruchomości oraz określić szczegółowe zasady wykonywania zarządu nieruchomości;
- 4) wprowadzić szczególne zasady wykonywania umowy najmu lokalu mieszkalnego, polegające na możliwości przeniesienia najemcy na okres prowadzenia działań rewitalizacyjnych do lokalu zamiennego w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, z zapewnieniem, w miarę możliwości, pierwszeństwa w najmie wynajmowanego lokalu po przeprowadzeniu tych działań.

Art. 111

§ 1. W przypadku, gdy obszar, dla którego uchwała się plan rewitalizacji, wymaga ukształtowania granic nieruchomości o odpowiedniej dla inwestycji wielkości oraz cechach geometrycznych, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie scalenia i podziału równocześnie z uchwałą w sprawie planu.

§ 2. Procedurę sporządzania planu rewitalizacji oraz uchwały w sprawie scalenia i podziału nieruchomości przeprowadza się równolegle. Podstawą do sporządzenia projektu scalenia i podziału nieruchomości jest uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania planu rewitalizacji.

§ 3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, przepisy dotyczące scalenia i podziału nieruchomości stosuje się odpowiednio.

Art. 112

Na wyznaczonym w studium obszarze rewitalizacji, do dnia wejścia w życie planu rewitalizacji, obowiązują zasady inwestowania jak dla obszaru o ograniczonej zabudowie - z tym że rada gminy może, w drodze aktu prawa miejscowego, wprowadzić dla całości lub części tego obszaru:

- 1) ograniczenia, o których mowa w art. 110 pkt 1 i 2;
- 2) inne szczególne ograniczenia w prowadzeniu działalności inwestycyjno-budowlanej, mające na celu zapewnienie możliwości realizacji planu rewitalizacji po jego uchwaleniu.

Art. 113

Uchwała rady gminy o przystąpieniu do sporządzania planu rewitalizacji może być podjęta na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych co najmniej 50% nieruchomości gruntowych lub nieruchomości gruntowych stanowiących co najmniej 50% powierzchni obszaru rewitalizacji.

Art. 114

§ 1. Plan rewitalizacji składa się z części planistycznej i realizacyjnej.

§ 2. Część planistyczna planu rewitalizacji zawiera ustalenia, o których mowa w art. 61, z wyjątkiem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Część realizacyjna planu rewitalizacji zawiera:

- 1) ustalenia dotyczące operatora rewitalizacji;
- 2) ustalenia dotyczące szczególnych zasad gospodarowania przestrzenią obowiązujące na obszarze objętym planem;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące koniecznych do przeprowadzenia robót budowlanych wraz ze wskazaniem etapów ich realizacji i oddawania do użytkowania obiektów budowlanych;
- 4) ustalenia w zakresie form i zakresu wsparcia gminy dla właścicieli nieruchomości objętych planem, w tym zwolnienia od podatku od nieruchomości i z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Art. 115

§ 1. W celu zarządzania procesem realizacji planu rewitalizacji gmina wyznacza w planie rewitalizacji operatora rewitalizacji.

§ 2. Gmina może realizować plan rewitalizacji także przy wykorzystaniu koncesji na roboty budowlane oraz innych instytucji współpracy sektora publicznego z sektorem prywatnym, w tym w szczególności w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Art. 116

§ 1. Operator rewitalizacji kieruje wykonaniem części realizacyjnej planu rewitalizacji oraz dokonuje rozliczeń procesów rewitalizacyjnych.

§ 2. Operator rewitalizacji realizuje plan rewitalizacji w imieniu gminy.

§ 3. Szczegółowy zakres zadań i kompetencji operatora rewitalizacji określa plan rewitalizacji oraz umowa zawarta przez gminę z operatorem.

Art. 117

Operatorem rewitalizacji może być spółka kapitałowa z udziałem gminy lub właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze wymagającym rewitalizacji albo inna osoba prawna, wyłoniona w trybie określonym w przepisach o zamówieniach publicznych.

Art. 118

Dla całości lub części obszaru rewitalizacji, plan rewitalizacji może być uchwalony na zasadach określonych dla urbanistycznego projektu realizacyjnego.

Art. 119

§ 1. Koszty działań inwestycyjno-budowlanych wykonanych na podstawie planu rewitalizacji obciążają właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji w zakresie działań dotyczących ich własności lub prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. Gmina ponosi koszty działań inwestycyjno-budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Właściciele lub użytkownicy wieczyci nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji uczestniczą w kosztach realizacji tych działań poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłaty adiacenckiej.

§ 3. Do ustalania i pobierania opłaty, o której mowa w § 2, stosuje się odpowiednio przepisy działu V, z tym, że wysokość opłaty adiacenckiej nie może wynosić mniej niż 25% opłaty ustalonej na podstawie tych przepisów.

§ 4. Wysokość stawki opłaty adiacenckiej na obszarze objętym planem rewitalizacji ustala rada gminy w drodze uchwały, podejmowanej po zakończeniu realizacji tego planu, z tym że:

- 1) wysokość tej stawki może być niższa niż wynikająca z przepisów, o których mowa w § 3;
- 2) stawka może być zróżnicowana w zależności od stopnia uczestnictwa zobowiązanych do jej uiszczenia w finansowaniu działań objętych planem rewitalizacji lub od przeznaczenia nieruchomości, których dotyczy rewitalizacja;
- 3) można zwolnić z obowiązku uiszczenia opłaty właścicieli lub użytkowników wieczystych:
 - a) w istotny sposób uczestniczących w finansowaniu działań objętych planem rewitalizacji, dotyczących ich nieruchomości;
 - b) nieruchomości mieszkalnych oraz przeznaczonych na cele infrastruktury społecznej lub działalności pożytku publicznego.

ROZDZIAŁ 10. KONTROLA LEGALNOŚCI AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 120

Nadzór organów administracji rządowej i sądowa kontrola nad aktami planowania przestrzennego wykonywane są na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego rozdziału.

Art. 121

§ 1. Istotne naruszenie prawa, w tym istotne naruszenie trybu sporządzania aktu planowania przestrzennego, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

§ 2. Jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie aktu planowania przestrzennego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności planistyczne ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności uchwały z prawem.

Art. 122

§ 1. Jeżeli rada gminy, wbrew obowiązkowi uchwalenia planu miejscowego, nie uchwali tego planu w terminie dwóch lat od dnia powstania obowiązku, albo w terminie 3 miesięcy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wojewoda wzywa radę do jego uchwalenia nie później niż w terminie roku od dnia wezwania do dokonania tej czynności.

§ 2. W przypadku bezskutecznego wezwania, wojewoda, po zawiadomieniu ministra właściwego do spraw administracji publicznej, sporządza plan miejscowy w sposób określony w rozdziale 5 i wprowadza go w życie w drodze zarządzenia zastępczego.

§ 3. Koszty sporządzenia planu miejscowego przez wojewodę ponosi gmina.

§ 4. Przepisy § 1-3 stosuje się odpowiednio do zmiany planu miejscowego.

Art. 123

§ 1. Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą rady gminy w sprawie aktu planowania przestrzennego albo zarządzeniem zastępczym wojewody w sprawie planu miejscowego może, po wcześniejszym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia zarzucanego naruszenia, wnieść skargę do sądu administracyjnego.

§ 2. Skarga do sądu administracyjnego nie może być złożona po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie aktu planowania przestrzennego.

§ 3. Pierwsza skarga wniesiona do sądu administracyjnego, dopuszczona do rozpoznania, zobowiązuje gminę do publicznego ogłoszenia o możliwości przystąpienia do postępowania sądowego w sprawie oceny zgodności aktu planowania przestrzennego z prawem przez każdego, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone ustaleniami tego aktu.

§ 4. Udział w postępowaniu sądowym może być zgłoszony w terminie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia o takiej możliwości.

§ 5. Jeżeli orzeczenie sądu administracyjnego o stwierdzeniu nieważności aktu planowania przestrzennego stanie się prawomocne, czynności planistyczne ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności uchwały z prawem.

Art. 124

§ 1. Sąd administracyjny kontroluje zgodność z prawem całego aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Jeżeli w sprawie aktu planowania przestrzennego orzekł sąd administracyjny i skargę oddalił, ponowne zaskarżenie tego aktu nie jest możliwe.

DZIAŁ IV. INWESTOWANIE NA OBSZARACH, NA KTÓRYCH NIE OBOWIĄDUJE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 125

§ 1. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, realizacja inwestycji jest dopuszczalna, o ile jest zgodna z przepisami Kodeksu oraz przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi wartości prawnie chronionych (ogólny porządek przestrzenny).

§ 2. Przepisy, o których mowa w § 1, stanowią podstawę do ustalenia dopuszczalnej zabudowy nieruchomości gruntowej, a w przypadku, kiedy jest to możliwe, do ustalenia funkcji nieruchomości oraz warunków jej zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem wymogów projektowania i realizacji obiektów budowlanych.

Art. 126

§ 1. Określenie funkcji nieruchomości gruntowej na obszarach zabudowanych następuje na podstawie sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich, a na obszarach o ograniczonej zabudowie na podstawie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

§ 2. Określenie warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowej następuje poprzez wskazanie dla zamierzonej inwestycji:

- 1) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 2) geometrii dachu, w tym kąta jego nachylenia, wysokości kalenicy, układu połączeń dachowych i położenia kalenicy w stosunku do drogi publicznej;
- 3) obowiązującej linii zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 6) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) maksymalnej i minimalnej ilości miejsc parkingowych.

§ 3. W uzasadnionych przypadkach, ustalając warunki zagospodarowania i zabudowy właściwy organ może określić także kolorystykę obiektów budowlanych, rodzaj pokrycia dachów oraz rozwiązania detali architektonicznych elewacji.

Art. 127

§ 1. Ustalenie funkcji nieruchomości oraz sposobu warunków jej zagospodarowania i zabudowy, następuje ~~w przyrzeczeniu inwestycyjnym albo~~ w zgodzie budowlanej.

§ 2. Na obszarze, na którym obowiązują miejscowe przepisy urbanistyczne, ustalenie funkcji oraz warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowych następuje w tych przepisach.

Art. 128

§ 1. Przepisy niniejszego działu, dotyczące ustalania warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowych, stosuje się odpowiednio do realizacji inwestycji innych niż budowa budynku.

§ 2. Remont i rozbiórka obiektu budowlanego jest dopuszczalna niezależnie od aktualnego statusu prawnoprzestrzennego nieruchomości gruntowej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Art. 129

Do czasu uchwalenia planu miejscowego, na obszarach rozwoju zabudowy stosuje się zasady realizacji inwestycji dla obszarów o ograniczonej zabudowie.

ROZDZIAŁ 2. OBSZARY ZABUDOWANE

Art. 130

§ 1. Na obszarze zabudowanym dopuszczalna jest realizacja inwestycji zgodnie z funkcją nieruchomości gruntowej albo uzupełnieniem tej funkcji.

§ 2. Na obszarze zabudowanym wyróżnia się następujące funkcje:

- 1) mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) usługową;
- 4) składową;
- 5) produkcyjną;
- 6) sportowo – rekreacyjną;
- 7) polegającą na realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 3. Inwestycją stanowiącą uzupełnienie funkcji nieruchomości gruntowej, jest inwestycja, której realizacja jest niezbędna do korzystania z nieruchomości gruntowej lub nieruchomości położonych w obszarze analizowanym, o którym mowa w art. 131, albo przyczynia się do poprawy warunków korzystania z tych nieruchomości, w szczególności zapewniając dostęp do usług oraz infrastruktury technicznej i społecznej, w tym parków i obiektów sportowo – rekreacyjnych.

Art. 131

§ 1. W celu ustalenia funkcji nieruchomości gruntowej oraz warunków jej zagospodarowania i zabudowy, właściwy organ wyznacza wokół tej nieruchomości obszar, zwany dalej „obszarem analizowanym”, obejmujący nieruchomości sąsiednie, stanowiące zespół urbanistyczny, jeżeli są one oddalone od granic tej nieruchomości o trzykrotną szerokość jej frontu, nie więcej jednak niż o 150 m.

§ 2. Funkcję nieruchomości gruntowej ustala się na podstawie dominującego sposobu korzystania z nieruchomości położonych w obszarze analizowanym.

Art. 132

§ 1. W przypadku, kiedy na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością gruntową, na której projektowana jest zabudowa, znajduje się budynek usytuowany w granicy tej nieruchomości gruntowej, jako dopuszczalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku ustala się wysokość budynku usytuowanego w granicy nieruchomości, na której projektowana jest zabudowa.

§ 2. W przypadku, kiedy na obu nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomością gruntową, na której projektowana jest zabudowa znajdują się budynki usytuowane w granicy tej nieruchomości, jako dopuszczalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku ustala się wysokość niższego z budynków usytuowanych w granicy nieruchomości gruntowej, na której projektowana jest zabudowa.

§ 3. Przepisy § 1 i 2 stosuje się odpowiednio do ustalenia geometrii dachu projektowanego budynku.

Art. 133

W przypadku, kiedy na nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomością gruntową, na której projektowana jest zabudowa nie znajdują się budynki usytuowane w granicy tej nieruchomości, jako maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej najwyższego z budynków znajdujących się w obszarze analizowanym.

Art. 134

W przypadku, kiedy na nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomością gruntową, na której projektowana jest zabudowa nie znajdują się budynki usytuowane w granicy tej nieruchomości, geometrię dachu projektowanego budynku ustala się w sposób odpowiadający geometrii dachów przeważającej na obszarze analizowanym.

Art. 135

§ 1. W przypadku, kiedy na nieruchomościach sąsiednich nie znajdują się budynki usytuowane w granicy nieruchomości gruntowej, obowiązującą linię zabudowy projektowanego budynku ustala się jako przedłużenie linii zabudowy istniejących budynków w obszarze analizowanym.

§ 2. W przypadku niezgodności linii zabudowy istniejących budynków w obszarze analizowanym z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy projektowanego budynku ustala się zgodnie z tymi przepisami.

§ 3. Jeżeli linia zabudowy istniejących budynków w obszarze analizowanym przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię zabudowy projektowanego budynku ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego istniejącego budynku, który znajduje się w większej odległości od drogi publicznej.

Art. 136

§ 1. W przypadku, kiedy na obu nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomością gruntową, na której projektowana jest zabudowa, znajdują się budynki usytuowane w granicy tej nieruchomości, jako dopuszczalną szerokość elewacji frontowej planowanego budynku ustala się szerokość odpowiadającą szerokości nieruchomości zabudowywanej.

§ 2. W pozostałych przypadkach, dopuszczalną szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku ustala się w sposób odpowiadający szerokości elewacji frontowej istniejących budynków przeważających na obszarze analizowanym.

Art. 137

Ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz ilości miejsc parkingowych następuje w sposób odpowiadający zagospodarowaniu i zabudowie nieruchomości znajdujących się w obszarze analizowanym.

Art. 138

Właściwy organ ustala warunki zagospodarowania i zabudowy budowlanej nieruchomości gruntowej w taki sposób, aby realizacja inwestycji nie spowodowała nadmiernych uciążliwości dla terenów sąsiednich, w szczególności nie dopuszczając do budowy budynku o rozmiarach nieodpowiadających wielkości nieruchomości gruntowej.

ROZDZIAŁ 3. OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE

Art. 139

Inwestowanie na obszarach o ograniczonej zabudowie może być podejmowane wyjątkowo, na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

Art. 140

§ 1. Na obszarze o ograniczonej zabudowie dopuszczalna jest realizacja inwestycji zgodnej z funkcją nieruchomości gruntowej.

§ 2. Na obszarze o ograniczonej zabudowie wyróżnia się następujące funkcje:

- 1) leśną;
- 2) rolną;
- 3) czynną ekologicznie, inną niż rolna i leśna;
- 4) mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług;
- 6) sportowo – rekreacyjną;
- 7) usługową.

Art. 141

Na obszarze o ograniczonej zabudowie funkcję nieruchomości gruntowej ustala się na podstawie dotychczasowego sposobu korzystania z tej nieruchomości.

Art. 142

Na niezabudowanych terenach zagrożenia powodziowego dopuszcza się realizację inwestycji związanych z ochroną przed powodzią oraz infrastruktury technicznej.

Art. 143

Na terenach zagrożonych ruchami masowymi lub na których ruchy te występują dopuszcza się wznoszenie budowli chroniących lub przeciwdziałających tym procesom.

Art. 144

Na nieruchomości gruntowej o funkcji rolnej, dopuszczalna jest realizacja inwestycji polegających na:

- 1) rozbudowie i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

- 2) budowie obiektów budowlanych niebędących budynkami mieszkalnymi, związanych bezpośrednio z produkcją rolną;
- 3) budowie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, jeżeli inwestorem jest osoba posiadająca grunty rolne o powierzchni nie mniejszej niż 40% średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w powiecie, z czego co najmniej 10% powierzchni w formie prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz będąca rolnikiem w rozumieniu przepisów szczególnych.

Art. 145

Do ustalenia warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowej znajdującej się na obszarze o ograniczonej zabudowie stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ustalania warunków zagospodarowania i zabudowy na obszarach zabudowanych.

Art. 146

Na nieruchomości gruntowej o funkcji leśnej dopuszczalna jest budowa urządzeń i obiektów koniecznych dla prowadzenia gospodarki leśnej, w szczególności leśniczówki, składu drewna oraz budynku gospodarczego.

Art. 147

§ 1. Na nieruchomości gruntowej o funkcji sportowo-rekreacyjnej dopuszczalna jest budowa stanowisk dla ruchomej gastronomii, sanitariatów, szatni i wiat wypoczynkowych.

§ 2. Realizacja inwestycji na nieruchomości gruntowej o funkcji sportowo-rekreacyjnej dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania następujących parametrów: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 10%; minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%; minimalna liczba miejsc parkingowych – 4, przy czym na każde 100 m² powierzchni nieruchomości gruntowej należy urządzić 1 miejsce parkingowe.

Art. 148

§ 1. Na nieruchomości gruntowej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna jest rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie prowadząca do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o więcej niż 30%, a także budowa garaży i parkingów.

§ 2. Realizacja inwestycji na nieruchomości gruntowej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania następujących parametrów: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 40%; minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% –liczba miejsc parkingowych – od 2 do 5; dopuszczalna liczba budynków mieszkalnych na nieruchomości gruntowej – 1; maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2; maksymalna liczba garaży – 1; maksymalna powierzchnia użytkowa garażu – 60 m²; maksymalna liczba kondygnacji garażu – 1.

Art. 149

§ 1. Na nieruchomości gruntowej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszczalna jest rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych, nie prowadząca do zwiększenia powierzchni użytkowej budynków o więcej niż 30%, a także budowa garaży i parkingów.

§ 2. Realizacja inwestycji na nieruchomości gruntowej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania następujących parametrów: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 60%; minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45%; minimalna liczba miejsc parkingowych – 3, przy czym na każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektu o funkcji usługowej należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce; maksymalna liczba budynków mieszkalnych na nieruchomości gruntowej – 1; maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2; maksymalna liczba budynków usługowych na nieruchomości gruntowej: – 1; maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 1; maksymalna liczba garaży – 1; maksymalna liczba kondygnacji garażu – 1.

Art. 150

§ 1. Na nieruchomości gruntowej o funkcji usługowej dopuszczalna jest przebudowa i rozbudowa istniejących budynków usługowych, nie prowadząca do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o więcej niż 30% oraz budowa garaży i parkingów.

§ 2. Realizacja inwestycji na nieruchomości gruntowej o funkcji usługowej dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania następujących parametrów: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%; minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%; minimalna liczba miejsc parkingowych – 3, przy czym za każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektu o funkcji usługowej należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce; dopuszczalna liczba budynków usługowych na nieruchomości gruntowej – 1; maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2; dopuszczalna liczba garaży na terenie – 1; maksymalna liczba kondygnacji garażu – 1.

ROZDZIAŁ 4. PRYZRZECZENIE INWESTYCYJNE

Art. 151

§ 1. W celu przesądzenia o zgodności zamierzonej inwestycji z ogólnym porządkiem przestrzennym, inwestor może wystąpić o wydanie przyrzeczenia inwestycyjnego.

§ 2. Wniosek o wydanie przyrzeczenia inwestycyjnego powinien zawierać wskazanie nieruchomości gruntowej, na której realizowana ma być inwestycja, jej funkcji oraz kubatury i wysokości projektowanego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych. Wniosek powinien zawierać również – w zależności od charakteru i stopnia złożoności inwestycji – dane pozwalające na ocenę, czy przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania na środowisko bądź uzgodnienia decyzji w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000.

Art. 152

§ 1. Przyrzeczenie inwestycyjne wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta w formie postanowienia ~~decyzji administracyjnej~~.

§ 2. Przyrzeczenie inwestycyjne wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej lub urbanistycznej, a także inne organy administracji publicznej.

§ 3. Przepis art. 248 § 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 153

§ 1. Przyrzeczenie inwestycyjne nie rodzi praw do nieruchomości gruntowej oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 2. W odniesieniu do tej samej nieruchomości gruntowej przyrzeczenie inwestycyjne można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

§ 3. Przyrzeczenia inwestycyjnego nie wydaje się dla inwestycji celu publicznego, realizowanych na zasadach określonych w dziale VII.

Art. 154

§ 1. Przyrzeczenie inwestycyjne wygasa, jeżeli w terminie 3 lat od dnia jego wydania inwestycja nie została zrealizowana, nie zostało wszczęte postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę lub nie wniesiono zgłoszenia, będącego podstawą uzyskania zgody budowlanej albo uchwalono plan miejscowy lub miejscowe przepisy urbanistyczne dla nieruchomości objętej przyrzeczeniem.

§ 2. W przypadku, kiedy zamierzona inwestycja, zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest sprzeczna z ogólnym porządkiem przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje decyzję odmawiającą wydania przyrzeczenia inwestycyjnego, bez przeprowadzania postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

§ 3. W przypadku, kiedy zamierzona inwestycja, zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zgodna z ogólnym porządkiem przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta zamieszcza w przyrzeczeniu inwestycyjnym warunek ~~wzywa inwestora do przedłożenia załączenia do projektu urbanistyczno-architektonicznego raportu oddziaływania na inwestycji na środowisko albo karty informacyjnej przedsięwzięcia, a następnie, i przeprowadzenie w ramach prowadzonego postępowania w sprawie zgody budowlanej przyrzeczenia inwestycyjnego, przeprowadza~~

postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko ~~i uwzględniając wyniki tego postępowania, wydaje przyzreczenie inwestycyjne.~~

DZIAŁ V. PRZYGOTOWANIE TERENÓW POD INWESTYCJE

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 155

Przepisy niniejszego działu stosuje się, jeżeli przygotowanie terenów pod inwestycje wymaga ukształtowania granic nieruchomości o odpowiedniej dla inwestycji wielkości oraz cechach geometrycznych, a także zapewnienia dostępu do drogi publicznej, innej niezbędnej infrastruktury technicznej i podstawowej infrastruktury społecznej.

Art. 156

§ 1. Kształtowanie granic nieruchomości następuje w ramach procedury scalenia i podziału nieruchomości.

§ 2. Procedury scalenia i podziału nieruchomości nie przeprowadza się, jeżeli ukształtowanie granic nieruchomości w sposób umożliwiający jej zabudowę nastąpiło w innym trybie.

Art. 157

§ 1. Przez zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej należy rozumieć:

- 1) na terenach znajdujących się w granicach obszaru urbanizacji:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) dostęp do sieci elektroenergetycznej,
 - c) dostęp do sieci wodociągowej,
 - d) dostęp do sieci kanalizacyjnej,
 - e) dostęp do publicznej sieci telekomunikacyjnej, w tym dostęp do sieci szerokopasmowej w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego;
- 2) na terenach o funkcji rolnej lub leśnej, położonych w granicach obszaru o ograniczonej zabudowie:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) dostęp do sieci elektroenergetycznej;
- 3) na pozostałych terenach, położonych w granicach obszaru o ograniczonej zabudowie:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) dostęp do sieci elektroenergetycznej,
 - c) dostęp do zapewniających ochronę środowiska:
 - urzędzeń zaopatrzenia w wodę: sieci wodociągowej lub rozwiązań indywidualnych,
 - urzędzeń z zakresu gospodarki ściekowej: kanalizacji zbiorczej lub systemów indywidualnych,
 - d) dostęp do publicznej sieci telekomunikacyjnej, w tym dostęp do sieci szerokopasmowej w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.

§ 2. Przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć dostęp bezpośredni.

§ 3. Zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej może nastąpić również poprzez odnawialne źródło energii.

Art. 158

§ 1. Zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

§ 2. Dopuszcza się przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, mimo braku zapewnienia dostępu do infrastruktury, o której mowa w art. 162 § 1 pkt 1 lit. e oraz § 1 pkt 3 lit. d, jeżeli w pozyskanych przez inwestora technicznych warunkach przyłączenia do publicznej sieci telekomunikacyjnej właściwy podmiot wskaże termin realizacji przyłącza do przedmiotowej infrastruktury nie przekraczający okresu 3 lat od daty przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 159

Przez zapewnienie podstawowej infrastruktury społecznej należy rozumieć zapewnienie dostępu do:

- 1) szkoły podstawowej;
 - 2) gimnazjum;
 - 3) przedszkola;
 - 4) podstawowej opieki zdrowotnej;
 - 5) placu zabaw;
 - 6) obiektów sportowych;
 - 7) terenów zieleni publicznej;
- określonego w zależności od rodzaju i funkcji zabudowy oraz wielkości miejscowości w urbanistycznych standardach planistycznych.

Art. 160

Zapewnienie podstawowej infrastruktury społecznej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na terenie znajdującym się w granicach obszaru rozwoju zabudowy.

ROZDZIAŁ 2. SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Art. 161

Scalenie i podział nieruchomości następuje na podstawie uchwały rady gminy w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnej z projektem scalenia i podziału nieruchomości albo zasadami scalenia i podziału nieruchomości, zawartymi w planie miejscowym.

Art. 162

§ 1. Scalenie i podział nieruchomości zabudowanych następuje za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych tych nieruchomości, zgodnie z zasadami scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w planie miejscowym.

§ 2. Zgoda, o której mowa w § 1, nie jest wymagana w przypadku nieruchomości:

- 1) wchodzących w skład obszarów rewitalizacji;
- 2) znajdujących się w granicach obszarów rozwoju zabudowy.

Art. 163

§ 1. Właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymuje za nieruchomość objętą scaleniem i podziałem nieruchomość nowo wydzieloną.

§ 2. W celu wyliczenia powierzchni nowo wydzielonej nieruchomości, powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się w takiej samej proporcji, aby zapewnić tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, a także podstawowej infrastruktury społecznej w zakresie, w jakim tereny te nie zostały zabezpieczone z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych podmiotów publicznych.

§ 3. Jeżeli nie jest możliwe wydzielenie nieruchomości, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje nieruchomość o powierzchni zbliżonej. Różnica w powierzchni nieruchomości kompensowana jest w postaci dopłaty.

§ 4. Jeżeli w wyniku scalenia i podziału dotychczasowemu właścicielowi nie można przyznać nowo wydzielonej nieruchomości spełniającej wymogi określone w planie miejscowym, dopłata obejmuje pełną wartość scalonej nieruchomości.

Art. 164

Wobec osób, które otrzymały nowe nieruchomości, wydzielone w wyniku scalenia i podziału, ustala się opłatę katastralną w wysokości od 10 do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

Art. 165

W terminie 3 miesięcy od wejścia w życie planu miejscowego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, określając granice zewnętrzne nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

Art. 166

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości, wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

- 1) zawiadamia na piśmie właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z tego obszaru na adres widniejący w katastrze nieruchomości, a przy jego braku poprzez adnotację w Krajowym Rejestrze Budowlanym;
- 2) składa we właściwym sądzie wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych lub zbiorze dokumentów przystąpienia do scalenia i podziału;
- 3) zwołuje zebranie informacyjne uczestników scalenia i podziału;
- 4) zleca opracowanie dokumentacji geodezyjnej oraz projektu scalenia i podziału nieruchomości – w przypadku, kiedy projektu nie zawiera plan miejscowy.

Art. 167

§ 1. Właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości objętych scaleniem i podziałem mogą wybrać ze swojego grona radę uczestników scalenia i podziału nieruchomości, zwaną dalej radą, w liczbie nie przekraczającej 10 osób.

§ 2. Projekt uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości podlega zaopiniowaniu przez radę oraz wyłożeniu na okres 21 dni w siedzibie urzędu gminy. O wyłożeniu zawiadamia się na piśmie uczestników postępowania.

§ 3. Uczestnicy postępowania mogą w okresie wyłożenia projektu składać wnioski, uwagi i zastrzeżenia. We wnioskach uczestnicy mogą wskazać nieruchomości, które chcieliby otrzymać w zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem.

Art. 168

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, obejmującą:

- 1) opracowanie geodezyjne wykazujące dotychczasowy stan prawny nieruchomości oraz stan po scaleniu i podziale nieruchomości, wraz z oznaczeniem nowo wydzielonych nieruchomości i podaniem ich powierzchni, przyznanych poszczególnym uczestnikom scalenia i podziału oraz przeznaczonych na potrzeby realizacji infrastruktury społecznej i technicznej;
- 2) ustalenie dopłat na rzecz uczestników scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) ustalenie działek wydzielonych pod realizację inwestycji celu publicznego oraz urządzeń, nie dających się odłączyć od gruntu, a także drzew i krzewów, za które przysługuje odszkodowanie;
- 4) rozstrzygnięcia o zniesieniu służebności gruntowych, jeżeli stały się zbędne do korzystania z wydzielonych nieruchomości albo o utrzymaniu niezbędnych służebności gruntowych wraz z oznaczeniem obciążonych nieruchomości;
- 5) ustalenie stawki procentowej opłaty katastralnej;
- 6) rodzaje infrastruktury technicznej oraz społecznej, przewidzianej do realizacji na obszarach objętych scaleniem i podziałem nieruchomości, terminy realizacji oraz źródła finansowania;
- 7) rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń do projektu scalenia i podziału nieruchomości.

Art. 169

§ 1. Uchwała w sprawie scalenia i podziału nieruchomości stanowi podstawę:

- 1) dokonania wykreśleń i zamknięcia istniejących ksiąg wieczystych;
- 2) założenia nowych ksiąg wieczystych z ujawnieniem w nich praw powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) właścicieli lub użytkowników wieczystych - do nowo wydzielonych nieruchomości,
 - b) jednostek samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa - do nieruchomości wydzielonych pod infrastrukturę techniczną lub społeczną,
- 3) ujawnienia nowego stanu prawnego w katastrze nieruchomości oraz Krajowym Rejestrze Budowlanym, o którym mowa w dziale X;
- 4) ujawnienia i utrwalenia na gruncie nowego stanu prawnego.

§ 2. Uchwała nie narusza praw osób trzecich ustanowionych na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem. Służebności gruntowe ustanowione na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem nieruchomości podlegają zniesieniu, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości.

§ 3. Wnioski o dokonanie czynności, o których mowa w § 1 pkt 1-3, składa wójt, burmistrz, albo prezydent miasta.

ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIE KATASTRALNE

Art. 170

§ 1. Zobowiązania finansowe powstałe w związku z wejściem w życie uchwały rady gminy w sprawie scalenia i podziału nieruchomości rozliczane są w ramach rozliczenia katastralnego.

§ 2. Wysokość zobowiązań właścicieli lub użytkowników wieczystych w rozliczeniu katastralnym ustala się jako sumę opłaty katastralnej, 1/3 stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie planu miejscowego oraz dopłaty, o której mowa w art. 163 § 3.

§ 3. Wysokość zobowiązań jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa w rozliczeniu katastralnym ustala się jako sumę: odszkodowania z tytułu wydzielenia części nieruchomości właściciela pod inwestycję celu publicznego, odszkodowania za urządzenia, których właściciel nie mógł odłączyć od nieruchomości, odszkodowania za drzewa i krzewy pozostawione przez właściciela na nieruchomości, która przestała być jego własnością oraz dopłaty, o której mowa w art. 163 § 3.

§ 4. Rozliczenie katastralne następuje poprzez wzajemne potrącenie zobowiązań właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

Art. 171

§ 1. Wyплаты środków finansowych po dokonaniu rozliczenia katastralnego na rzecz uczestników scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się jak przy odszkodowaniu za wywłaszczone nieruchomości. Przepisy działu VII dotyczące wywłaszczeń stosuje się odpowiednio.

§ 2. W przypadku powstania obowiązku zapłaty po stronie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, przepisy dotyczące rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty stosuje się odpowiednio.

§ 3. Właściciel lub użytkownik wieczysty, na którym ciąży obowiązek wskazany w § 2 może w celu zwolnienia się z przedmiotowego obowiązku przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do nieruchomości wydzielonej w wyniku scalenia i podziału. Do sytuacji, o której mowa w zdaniu poprzednim stosuje się odpowiednio przepisy odrębne dotyczące wygaśnięcia zobowiązania podatkowego w związku z przeniesieniem własności na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Art. 172

§ 1. Ustalenie wysokości zobowiązań w ramach rozliczenia katastralnego następuje w drodze decyzji.

§ 2. Postępowanie w sprawie rozliczenia katastralnego wszczyna wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Art. 173

§ 1. Ustalenia wysokości zobowiązań na potrzeby rozliczenia katastralnego organ dokonuje na podstawie opracowania wykonanego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. W opracowaniu, o którym mowa w § 1, określana jest wartość:

- 1) nieruchomości wywłaszczonych;
- 2) urządzeń nie dających się odłączyć od gruntu;
- 3) pozostawionych na gruncie przez właściciela drzew i krzewów;
- 4) wzrostu wartości nieruchomości w związku ze scaleniem i podziałem oraz uchwaleniem planu miejscowego.

§ 3. Osoba uprawniona do określania wartości nieruchomości, określa również wartość nieruchomości nowo wydzielonej na potrzeby rozliczeń z tytułu różnicy w powierzchni nowo wydzielonej nieruchomości oraz nieruchomości istniejącej przed podziałem i scaleniem.

ROZDZIAŁ 4. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ

Art. 174

§ 1. Zapewnienie realizacji infrastruktury technicznej i społecznej w obszarze zabudowanym i rozwoju zabudowy należy do zadań gminy.

§ 2. Zadaniem gminy jest w szczególności zapewnienie połączenia obszarów zabudowanych i rozwoju zabudowy podstawowym układem infrastruktury technicznej, w tym siecią dróg publicznych.

§ 3. Poza obszarami, o których mowa w § 1, koszty realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i podstawowej infrastruktury społecznej, obciążają inwestora.

Art. 175

Na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, gmina ma obowiązek zapewnienia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, a w przypadkach określonych w niniejszym dziale również podstawowej infrastruktury społecznej, w terminie 3 lat od dnia wejścia planu w życie.

Art. 176

Zadania gminy w zakresie zapewnienia realizacji infrastruktury technicznej i społecznej na obszarach zabudowanych i rozwoju zabudowy, nie zwalniają właścicieli z obowiązku partycypacji w kosztach jej realizacji, na warunkach określonych w Kodeksie.

Art. 177

§ 1. Gmina może realizować infrastrukturę techniczną i społeczną:

- 1) samodzielnie: ze środków publicznych, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych lub ze środków spółek komunalnych, a także podmiotów, którym powierzyła wykonanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej zgodnie z przepisami o gospodarce komunalnej;
- 2) zapewniając finansowanie przez inwestora.

§ 2. Zasady finansowania, o którym mowa w § 1 pkt 2 w zakresie współpracy i rozliczeń gminy z inwestorem przy realizacji infrastruktury technicznej i społecznej określa umowa infrastrukturalna lub umowa w sprawie urbanistycznego projektu realizacyjnego.

ROZDZIAŁ 5. OPŁATA ADIACENCKA

Art. 178

§ 1. W przypadku, kiedy gmina zrealizowała infrastrukturę techniczną, właściciele nieruchomości partycypują w jej realizacji poprzez wnoszenie opłat adiacenckich.

§ 2. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe.

Art. 179

§ 1. Opłata adiacencka wynosi 50% kosztów realizacji infrastruktury technicznej w części, w jakiej ma służyć właścicielowi nieruchomości, z wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie.

§ 2. Koszt realizacji infrastruktury technicznej jest ustalany przez właściwego rzeczoznawcę technicznego.

§ 3. Jeżeli w związku z realizacją infrastruktury technicznej niezbędne jest nabycie własności lub innego prawa do nieruchomości, do kosztu realizacji infrastruktury technicznej zalicza się również koszt nabycia takiego prawa.

Art. 180

§ 1. Przypadająca właścicielowi nieruchomości część kosztów realizacji infrastruktury technicznej ustalana jest w wysokości odpowiadającej stosunkowi długości frontu nieruchomości do długości zrealizowanej infrastruktury technicznej.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowe zasady ustalania przypadającej danemu właścicielowi części kosztów realizacji infrastruktury technicznej, w tym: zasad obliczania stosunku długości frontu działki do długości zrealizowanej infrastruktury, ustalania kosztu realizacji infrastruktury technicznej, a także sposobu ustalania i obliczania długości frontu działki,

uwzględniając wymogi równomiernego rozłożenia kosztów realizacji infrastruktury technicznej pomiędzy właścicieli nieruchomości.

Art. 181

§ 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę adiacencką w drodze decyzji administracyjnej, w terminie 3 miesięcy od dnia powstania warunków przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej oraz korzystania z wybudowanej drogi.

§ 2. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat.

§ 3. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki.

§ 4. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

§ 5. Właściciel może również wystąpić z wnioskiem o rozłożenie na raty opłaty adiacenckiej określonej w decyzji ostatecznej. W takim przypadku wójt, burmistrz oraz prezydent miasta wydaje odrębną decyzję określającą warunki rozłożenia na raty opłaty adiacenckiej.

Art. 182

§ 1. Jeżeli gmina nie zapewni na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej lub społecznej w okresie 3 lat od dnia jego uchwalenia, stawki opłaty adiacenckiej ulegają obniżeniu do:

- 1) 40% po upływie 4 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego;
- 2) 30% po upływie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego;
- 3) 20% po upływie 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego;
- 4) 10% po upływie 7 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

§ 2. W przypadku, kiedy po upływie ośmiu lat od uchwalenia planu miejscowego gmina nie zapewniła realizacji infrastruktury w zakresie, o którym mowa w § 1, opłaty adiacenckiej nie ustala się.

Art. 183

Obowiązki w zakresie opłaty adiacenckiej stosuje się również do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

ROZDZIAŁ 6. UMOWA INFRASTRUKTURALNA

Art. 184

§ 1. W celu przyspieszenia na obszarze zabudowanym lub rozwoju zabudowy realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, a w przypadkach określonych w Kodeksie, również podstawowej infrastruktury społecznej, inwestor może zawrzeć z gminą umowę infrastrukturalną.

§ 2. W umowie infrastrukturalnej inwestor zobowiązuje się do realizacji w imieniu własnym i na własny rachunek niezbędnej infrastruktury technicznej lub podstawowej infrastruktury społecznej oraz do przekazania prawa własności tej infrastruktury na rzecz gminy, zaś gmina zobowiązuje się do zwrotu kosztów poniesionych przez inwestora we wskazanym w umowie terminie.

§ 3. Umowa infrastrukturalna określa zakres prac dotyczących realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz podstawowej infrastruktury społecznej oraz zasady, terminy i zakres rozliczenia przez gminę kosztów poniesionych przez inwestora.

§ 4. Zakres prac określany w umowie infrastrukturalnej wynika z parametrów i wskaźników wymaganej niezbędnej infrastruktury technicznej lub podstawowej infrastruktury społecznej oraz technicznych warunków przyłączenia.

Art. 185

§ 1. Jeżeli realizacja inwestycji na obszarze zabudowanym lub rozwoju zabudowy, ze względu na niezapewnienie przez gminę realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej lub podstawowej infrastruktury społecznej jest niemożliwa, inwestor może żądać zawarcia przez gminę umowy infrastrukturalnej.

§ 2. Gmina może wstrzymać negocjacje w sprawie umowy infrastrukturalnej na okres do 3 lat, jeżeli zamierza zapewnić realizację niezbędnej infrastruktury samodzielnie. Bezskuteczny upływ tego terminu rodzi obowiązek zawarcia umowy infrastrukturalnej.

§ 3. Jeżeli gmina, mimo wniosku inwestora, nie zawrze umowy infrastrukturalnej, przyjmuje się, że gmina zapewni niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej dla realizacji inwestycji. W przypadku nie wywiązania się gminy z tego obowiązku, inwestor upoważniony jest do realizacji przedmiotowych urządzeń na koszt gminy.

Art. 186

§ 1. Koszty realizacji przez inwestora infrastruktury technicznej lub społecznej rozliczane są na zasadach i w części określonej w umowie infrastrukturalnej.

§ 2. Roszczenia wynikające z ustaleń umowy infrastrukturalnej wyczerpują roszczenia inwestora o zwrot kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej.

Art. 187

W braku odmiennych postanowień zawartych w umowie infrastrukturalnej, do ustalenia zakresu obowiązków stron dotyczących robót budowlanych oraz harmonogramu rozliczeń kosztów realizacji infrastruktury technicznej stosuje się przepisy art. 188-190.

Art. 188

§ 1. Gmina zwraca inwestorowi poniesione przez niego koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej lub podstawowej infrastruktury społecznej, jednak do kwoty nie wyższej niż suma wpływów, jakie w związku z realizacją tej infrastruktury gmina osiągnie z tytułu opłaty przyłączeniowej oraz wzrostu wysokości podatku od nieruchomości przez okres 5 lat od przekazania przez inwestora urządzeń lub obiektów składających się na infrastrukturę.

§ 2. Na poczet rozliczenia poniesionych przez inwestora kosztów realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej lub podstawowej infrastruktury społecznej, zalicza się kompensatę zobowiązań inwestora z tytułu opłaty przyłączeniowej oraz podatku od nieruchomości, na której zrealizowano inwestycję, w okresie 5 lat od daty zrealizowania infrastruktury.

Art. 189

§ 1. W umowie infrastrukturalnej określa się szacunkową wysokość kosztów realizacji infrastruktury technicznej i społecznej.

§ 2. Ostateczna wysokość kosztów zostaje ustalona w oparciu o wartość obiektów w dacie ich realizacji oraz wartość urządzeń w dacie ich przejęcia, ustaloną przez powołaną przez gminę, w uzgodnieniu z inwestorem, osobę uprawnioną do szacowania wartości infrastruktury na podstawie przepisów odrębnych.

Art. 190

Niezależnie od sposobu rozliczenia ustalonego przez strony w umowie infrastrukturalnej, gmina lub przedsiębiorca przesyłowy przejmuje na własność obiekty infrastruktury technicznej z dniem, w którym możliwe stało się przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 191

§ 1. Gmina zapewnia równe, nie dyskryminujące traktowanie inwestorów zawierających umowy infrastrukturalne.

§ 2. Rada gminy wprowadza wzorzec umowy infrastrukturalnej.

Art. 192

Jeżeli infrastruktura techniczna lub społeczna została zrealizowana przez inwestora na podstawie umowy infrastrukturalnej, właściciele nieruchomości podłączanych do zrealizowanej przez inwestora infrastruktury technicznej lub którym umożliwiono korzystanie ze zrealizowanego obiektu infrastruktury społecznej, zobowiązani są do wniesienia opłaty przyłączeniowej na rzecz gminy.

Art. 193

§ 1. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty przyłączeniowej jest obowiązkowe.

§ 2. Opłacenie przez zobowiązany podmiot opłaty przyłączeniowej jest warunkiem przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej.

Art. 194

Obowiązek ustalenia i poboru opłaty przyłączeniowej od właścicieli nieruchomości nie będących stronami umowy infrastrukturalnej, strony umowy mogą wyłączyć, jeżeli inwestor we wskazanym zakresie zrzeknie się roszczenia o zwrot poniesionych kosztów z przyszłych wpływów gminy z terenów przyłączonych do tak zrealizowanej infrastruktury.

Art. 195

§ 1. Opłata przyłączeniowa dotyczy również inwestora.

§ 2. Jeżeli właścicielem przyłączającym się do infrastruktury technicznej jest inwestor, który zrealizował ją na podstawie umowy infrastrukturalnej, zobowiązanie inwestora z tytułu opłaty przyłączeniowej podlega potrąceniu z należnościami inwestora z tytułu realizacji infrastruktury.

Art. 196

§ 1. Właściciel zainteresowany przyłączeniem do infrastruktury technicznej występuje do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta z wnioskiem o ustalenie opłaty przyłączeniowej. Do wniosku załącza warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz drogowej.

§ 2. W przypadku obiektów infrastruktury społecznej, postępowanie w sprawie ustalenia opłaty przyłączeniowej wójt, burmistrz albo prezydent miasta wszczyna z urzędu, wydając decyzję w terminie 3 miesięcy od daty stworzenia warunków do korzystania ze zrealizowanego obiektu infrastruktury społecznej.

Art. 197

§ 1. Wysokość opłaty przyłączeniowej ustala się w drodze decyzji administracyjnej.

§ 2. Opłata przyłączeniowa wynosi 50% poniesionych kosztów realizacji infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej w części, w jakiej służyć ma właścicielowi nieruchomości.

§ 3. Przepis art. 180 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Koszt realizacji infrastruktury technicznej lub społecznej ustalany jest przez powołaną przez gminę osobę uprawnioną do szacowania wartości tej infrastruktury na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 7. ZMIANA STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Art. 198

Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej stanowi podstawę do ustalenia dla nieruchomości przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę nowych stawek podatku od nieruchomości.

Art. 199

§ 1. Stawkę podatku dla nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę w planie miejscowym, dla której zrealizowano niezbędną infrastrukturę techniczną, określa się w wysokości 300% stawki podstawowej, ustalonej na podstawie przepisów o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Stawkę podatku określa się w roku następującym po roku realizacji niezbędnej infrastruktury.

§ 3. Do czasu zabudowy nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, stawka podatku ulega podwyższeniu do:

- 1) 350% stawki podstawowej - po upływie 2 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) 400% stawki podstawowej - po upływie 3 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) 450% stawki podstawowej - po upływie 4 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 4) 500% stawki podstawowej - po upływie 5 i więcej lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

Art. 200

§ 1. Podwyższoną stawkę podatku od nieruchomości od osób fizycznych oraz osób prawnych ustala w drodze decyzji wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 3 miesięcy od daty zrealizowania niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 2. W pozostałym zakresie, w tym w odniesieniu do sposobu ustalenia daty powstania obowiązku podatkowego w nowej wysokości w związku z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej oraz do decyzji ustalającej wysokość podatku od nieruchomości, stosuje się przepisy o podatkach i opłatach lokalnych.

Art. 201

Po zabudowaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym, stawkę podatku określa się na zasadach ogólnych.

ROZDZIAŁ 8. PRZYŁĄCZANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH LUB NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH DO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Art. 202

§ 1. Zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej następuje poprzez przyłączenie obiektu budowlanego do infrastruktury.

§ 2. Przez przyłączenie do infrastruktury technicznej rozumie się wykonanie i uruchomienie przyłączy oraz wykonanie zjazdu z drogi publicznej.

§ 3. Postanowienia Kodeksu w tym zakresie nie naruszają przepisów odrębnych, regulujących zaopatrzenie w paliwa i energię oraz dostarczanie sieci telekomunikacyjnych.

Art. 203

§ 1. Przyłączem jest zespół urządzeń technicznych łączących sieć przesyłową z:

- 1) wewnętrzną instalacją obiektu budowlanego;
- 2) punktem przyłączenia do tej instalacji na działce budowlanej;
- 3) miejscem odprowadzania wód opadowych;
- 4) urządzeniem wytwarzającym energię z odnawialnego źródła energii.

§ 2. Przyłączem nie jest połączenie obiektu budowlanego z urządzeniem położonym na nieruchomości gruntowej, służącym zapewnieniu energii elektrycznej, ciepła, gazu, łączności lub odprowadzania ścieków.

Art. 204

§ 1. Inwestor ubiegający się o przyłączenie nieruchomości gruntowej do sieci przesyłowej, występuje do przedsiębiorcy przesyłowego z wnioskiem o ustalenie technicznych warunków przyłączenia.

§ 2. Przedsiębiorca zobowiązany jest wydać techniczne warunki przyłączenia w terminach określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Jeżeli przedsiębiorca nie wydał warunków w terminie, uznaje się, że uzgodnił warunki przyłączenia zaproponowane we wniosku.

Art. 205

Budowa oraz przebudowa przyłącza w terminie określonym w przepisach odrębnych jest obowiązkiem przedsiębiorcy przesyłowego.

Art. 206

§ 1. Budowa oraz przebudowa przyłącza nie wymaga zgody budowlanej oraz prawa do dysponowania nieruchomością przyłączaną na cele inwestycyjne.

§ 2. Budowa oraz przebudowa przyłącza wymaga geodezyjnego wytyczenia w terenie oraz wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

Art. 207

Z chwilą uruchomienia, przyłączy staje się częścią przedsiębiorstwa przesyłowego.

Art. 208

Przyłączenie do istniejącego odcinka przyłącza innych obiektów budowlanych wymaga zgody właściciela nieruchomości gruntowej, na której znajduje się przyłącze. Odcinek przyłącza służący do obsługi więcej niż jednej nieruchomości staje się odcinkiem sieci przesyłowej.

Art. 209

§ 1. Budowa lub przebudowa zjazdu przez inwestora wymaga uzyskania, w drodze decyzji, pozwolenia zarządcy drogi. Do wniosku o wydanie pozwolenia należy dołączyć projekt urbanistyczno-architektoniczny zjazdu. Przepisy dotyczące zgody budowlanej stosuje się odpowiednio.

§ 2. Zarządca może odmówić wydania pozwolenia, jeżeli warunki techniczne nie pozwalają na realizację zjazdu.

§ 3. W przypadku budowy lub przebudowy drogi, budowa lub przebudowa istniejących zjazdów należy do zarządcy drogi.

§ 4. Zjazdem jest połączenie drogi publicznej z nieruchomością gruntową położoną bezpośrednio przy tej drodze, stanowiące miejsce dostępu do nieruchomości z drogi publicznej.

Art. 210

§ 1. W pozwoleniu na budowę lub przebudowę zjazdu określa się miejsce lokalizacji zjazdu i jego parametry techniczne, a w pozwoleniu na przebudowę zjazdu - jego parametry techniczne.

§ 2. Decyzja o pozwoleniu na budowę lub przebudowę zjazdu wygasa, jeżeli w ciągu 3 lat od jej wydania zjazd nie został wybudowany lub przebudowany.

Art. 211

Utrzymywanie zjazdów, łącznie ze znajdującymi się pod nimi przepustami, należy do właścicieli nieruchomości obsługiwanych za pomocą zjazdu.

Art. 212

Przepisy odrębne określają:

- 1) warunki techniczne realizacji oraz zasady eksploatacji przyłączy, w tym warunki dotyczące umów o korzystanie z sieci;
- 2) warunki techniczne połączenia przyłącza z instalacją wewnętrzną obiektu budowlanego;
- 3) zasady ustalania kosztów realizacji przyłączy.

DZIAŁ VI. REALIZACJA INWESTYCJI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 213

Realizacja inwestycji wymaga prawa do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne.

Art. 214

§ 1. Realizacja inwestycji polegająca na budowie obiektu budowlanego wymaga zgody budowlanej.

§ 2. Zgody budowlanej nie wymaga budowa:

- 1) wolnostojących: parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan o powierzchni zabudowy do 35m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m² powierzchni działki;
- 2) przydomowych ganków i werand o powierzchni zabudowy do 15 m²;
- 3) pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m, bezpośrednio związanych z gospodarką leśną i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- 5) altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;

- 6) służących rekreacji, odkrytych: boisk, kortów tenisowych, bieżni;
 - 7) wiat przystankowych i peronowych;
 - 8) peronów;
 - 9) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa i będących we władaniu zarządu kolei;
 - 10) wolnostojących kabin telefonicznych, szaf przeznaczonych do celów telekomunikacyjnych i słupków telekomunikacyjnych;
 - 11) parkometrów;
 - 12) zatok parkingowych na drogach publicznych;
 - 13) urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:
 - a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,
 - b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
 - c) piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;
 - 14) drogowych stacji meteorologicznych;
 - 15) obiektów małej architektury, z wyjątkiem sytuowanych na terenach publicznych;
 - 16) basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
 - 17) pomostów o długości całkowitej do 10 m, służących do uprawiania wędkarstwa lub rekreacji;
 - 18) ogrodzeń, z wyjątkiem usytuowanych od strony dróg i przestrzeni publicznych;
 - 19) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
 - 20) obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
 - 21) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
- o ile nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Art. 215

§ 1. Wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa nie wymaga zgody budowlanej.

§ 2. Zgody budowlanej wymaga rozbiórka obiektu budowlanego, którego budowa wymaga zgody budowlanej oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Obowiązek ten nie dotyczy obiektów budowlanych, których rozbiórka prowadzona jest na podstawie rozstrzygnięcia organu nadzoru budowlanego.

§ 3. Zgody budowlanej wymaga prowadzenie robót budowlanych polegających na:

- 1) przebudowie obiektu budowlanego, jeżeli dotyczy ona elementów konstrukcyjnych bądź objętych ustaleniami planu miejscowego;
- 2) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga uzyskania zgody budowlanej i sporządzenia projektu budowlanego;
- 3) remoncie obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) przebudowie sieci infrastruktury technicznej.

Art. 216

§ 1. Odbudowa obiektu budowlanego zniszczonego wskutek katastrofy budowlanej, której przyczyna była inna niż wada konstrukcyjna obiektu, wymaga zgody budowlanej, ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika robót.

§ 2. Odbudowa części obiektu budowlanego zniszczonego wskutek katastrofy budowlanej, której przyczyna była inna niż wada konstrukcyjna obiektu nie wymaga zgody budowlanej. Wymaga ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika robót.

Art. 217

Zgody budowlanej wymaga zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości gruntowej, nie związana z prowadzeniem robót budowlanych, z wyjątkiem jednorazowej, tymczasowej zmiany, trwającej nie dłużej niż rok.

Art. 218

§ 1. Zgoda budowlana udzielana jest w formie decyzji administracyjnej. W określonych przez Kodeks warunkach zgoda budowlana może być udzielona w formie ~~also~~ milczącej zgody organu.

§ 2. Milcząca zgodę organu stanowi brak wniesienia przez organ, w formie decyzji, sprzeciwu wobec dokonanej przez inwestora zgłoszenia budowlanego.

§ 3. O skuteczności wniesienia sprzeciwu decyduje data nadania decyzji w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.

Art. 219

§ 1. Jeżeli realizacja inwestycji wymaga wykonania wielu czynności, właściwy organ udziela jednej zgody obejmującej wszystkie te czynności.

§ 2. Jeżeli realizacja inwestycji wymaga udzielenia zgody budowlanej dla części inwestycji w formie decyzji o pozwoleniu na budowę, a dla pozostałej części inwestycji w formie milczącej zgody organu, inwestor obowiązany jest uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę obejmującą całość inwestycji.

Art. 220

§ 1. Niedopuszczalne jest udzielenie zgody budowlanej po rozpoczęciu realizacji inwestycji.

§ 2. Niedopuszczalne jest udzielenie zgody budowlanej dla nieruchomości, na której znajduje się obiekt budowlany w stosunku, do którego orzeczono nakaz rozbiórki.

Art. 221

Udzielenie zgody budowlanej nie narusza praw rzeczowych osób trzecich i nie ogranicza możliwości dochodzenia tych praw na drodze sądowej.

Art. 222

§ 1. Zgoda budowlana może być w każdym czasie przeniesiona na innego inwestora, o ile przejmie on prawa i obowiązki w niej zawarte oraz złoży oświadczenie o przejęciu tych praw i obowiązków.

§ 2. Oświadczenie o przejęciu praw i obowiązków przedkłada się w terminie 7 dni od dnia przeniesienia zgody, do organu, który jej udzielił oraz do organu nadzoru budowlanego.

§ 3. Kto poświadcza nieprawdę w oświadczeniu o przeniesieniu zgody budowlanej podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

ROZDZIAŁ 2. PROJEKTOWANIE INWESTYCJI. WYMOGI STAWIANE OBIEKTOM BUDOWLANYM

Art. 223

Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Art. 224

§ 1. Obiekty budowlane oraz ich poszczególne części muszą, przez cały cykl ich życia, nadawać się do użycia zgodnie z ich zamierzonym zastosowaniem, przy zapewnieniu zdrowia i bezpieczeństwa osób mających z nimi kontakt.

§ 2. Przy właściwej konserwacji obiekty budowlane muszą przez cały gospodarczo uzasadniony okres użytkowania spełniać podstawowe wymagania ustalone przepisami techniczno-budowlanymi.

Art. 225

Obiekty budowlane muszą być projektowane i wykonane w taki sposób, aby:

- 1) obciążenia mogące na nie działać podczas budowy i użytkowania nie naruszały bezpieczeństwa konstrukcji, jej nośności i stateczności, i nie doprowadzały do:
 - a) zaważenia się całego obiektu budowlanego lub jego części;
 - b) odkształceń o niedopuszczalnym stopniu;

- c) uszkodzenia innych części obiektów budowlanych, urządzeń lub zamontowanego wyposażenia w wyniku znacznych odkształceń elementów nośnych konstrukcji;
 - d) uszkodzenia w skutek wypadku w stopniu nieproporcjonalnym do wywołującej go przyczyny;
- 2) zapewnione było bezpieczeństwo pożarowe, a w przypadku wybuchu pożaru:
- a) nośność konstrukcji została zachowana przez określony czas
 - b) powstawanie i rozprzestrzenianie się ognia i dymu w obiektach budowlanych było ograniczone
 - c) rozprzestrzenianie się ognia na sąsiednie obiekty budowlane było ograniczone
 - d) osoby znajdujące się wewnątrz mogły opuścić obiekt budowlany lub być uratowane w inny sposób
 - e) uwzględnione było bezpieczeństwo ekip ratowniczych;
- 3) podczas budowy, użytkowania i rozbiórki obiektów budowlanych nie stanowiły zagrożenia dla higieny ani zdrowia czy bezpieczeństwa pracowników, osób je zajmujących i sąsiadów, nie wywierały nadmiernego wpływu na jakość środowiska ani na klimat, w szczególności w wyniku:
- a) wydzielania toksycznych gazów;
 - b) emisji niebezpiecznych substancji, lotnych związków organicznych, gazów cieplarnianych lub niebezpiecznych cząstek do powietrza wewnątrz i na zewnątrz obiektu budowlanego;
 - c) emisji niebezpiecznego promieniowania;
 - d) uwalniania niebezpiecznych substancji do wody gruntowej, wód morskich, wód powierzchniowych lub gleby;
 - e) uwalniania do wody pitnej niebezpiecznych substancji lub substancji, które w inny sposób negatywnie wpływają na jej jakość;
 - f) niewłaściwego odprowadzania ścieków i wód opadowych, emisji gazów spalinowych lub niewłaściwego usuwania odpadów stałych i płynnych;
 - g) wilgoci w częściach obiektów budowlanych lub na powierzchniach w obrębie tych obiektów;
- 4) zapewnione było bezpieczeństwo użytkowania i dostępność obiektów bez stwarzania ryzyka wypadków lub szkód w użytkowaniu lub eksploatacji, takich jak poślizgnięcia, upadki, zderzenia, oparzenia, porażenia prądem elektrycznym i obrażenia w wyniku eksplozji;
- 5) zapewniona była dostępność dla osób niepełnosprawnych;
- 6) zapewniona była ochrona przed hałasem i drganiami, a hałas i drgania odbierane przez osoby korzystające z obiektów lub znajdujące się w pobliżu tych obiektów nie przekraczały poziomu stanowiącego zagrożenie dla zdrowia oraz pozwalały pracować i odpoczywać;
- 7) zapewniona była izolacyjność cieplna i utrzymana na niskim poziomie ilość energii wymaganej do użytkowania obiektów oraz energii niezbędnej dla ich instalacji grzewczych, chłodzących, oświetleniowych i wentylacyjnych, przy uwzględnieniu potrzeb korzystających z nich osób i miejscowych warunków klimatycznych, a ponadto obiekty budowlane były energooszczędne i zużywały jak najmniej energii podczas ich budowy i rozbiórki;
- 8) podczas budowy, użytkowania i rozbiórki obiektów budowlanych zachowywane były zasady i normy ochrony i konserwacji zabytków kultury materialnej;
- 9) wykorzystanie zasobów naturalnych było zrównoważone i zapewniało w szczególności: ponowne wykorzystanie lub recykling obiektów budowlanych oraz wchodzących w ich skład materiałów i części po rozbiórce, trwałość obiektów budowlanych oraz wykorzystanie w obiektach budowlanych przyjaznych środowisku surowców i materiałów wtórnych.

Art. 226

§ 1. Zasady wzajemnego sytuowania obiektów budowlanych określają przepisy Kodeksu, oraz rozporządzeń, o których mowa w art. 238 oraz przepisy odrębne.

§ 2. Plan miejscowy może określać odmiennie zasady sytuowania obiektów budowlanych, jeżeli jest to uzasadnione charakterem istniejącej lub planowanej zabudowy.

§ 3. Przepisów o sytuowaniu obiektów budowlanych nie stosuje się do ponadlokalnych inwestycji celu publicznego oraz do odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej.

§ 4. Przepisy odrębne określają przypadki, w których inwestycja wymaga ustanowienia strefy ochronnej, z ograniczeniami w sposobie zabudowy lub zagospodarowania nieruchomości.

Art. 227

§ 1. Obiekty budowlane należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 4 m.

§ 2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki budowlanej, a także obiektów wspólnych w granicy obydwu sąsiadujących działek, pod warunkiem zachowania na obu działkach odległości określonych dla tego rodzaju obiektów przepisami rozporządzeń, o których mowa w art. 238.

§ 3. Przepisu § 1 nie stosuje do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe, znajdujących się w całości poniżej poziomu gruntu.

Art. 228

~~§ 1. Budynek o wysokości do 12 m należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż: 1,5 m w przypadku budynku ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych od strony tej granicy albo 4 m w przypadku budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od strony tej granicy.~~

~~§ 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy działki budowlanej, jeżeli w granicy tej na działce sąsiedniej znajduje się budynek, przy czym ściana sytuowanego budynku od strony granicy działki nie może posiadać żadnych otworów, a jej długość nie może być większa niż 1,5 długości odpowiedniej ściany budynku istniejącego. Ściana budynku sytuowanego w granicy powinna przylegać, co najmniej w 25% do ściany budynku istniejącego w granicy.~~

Art. 229

~~§ 1. Budynek o wysokości powyżej 12 m, nie wyższy niż 35 m, należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1/3 jego wysokości.~~

~~§ 2. Budynek o wysokości powyżej 35 m należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1/2 jego wysokości.~~

Przepisy Kodeksu dotyczące odległości obiektów od granicy działki należy oprzeć na dotychczasowym przepisie z § 12 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z ewentualną korektą), przy czym również przepisy, do których odwołuje się § 12, w szczególności § 13 i 60 ww rozporządzenia również należałoby zachować w ich dotychczasowym brzmieniu.

Art. 230

Wydzielone miejsca postojowe oraz otwarte garaże wielopoziomowe dla samochodów osobowych należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż: 6 m w przypadku obiektu od 5 do 60 stanowisk włącznie albo 16 m w przypadku obiektu o większej liczbie stanowisk.

Art. 231

Pokrywy i wyloty wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, doły ustępowe nieskanalizowane oraz podobne urządzenia sanitarno-gospodarcze należy sytuować od granicy sąsiedniej działki budowlanej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego odległości nie mniejszej niż 7,5 m.

Art. 232

Studnie dostarczające wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, niewymagające ustanowienia strefy ochronnej, należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki budowlanej, licząc od osi studni.

Art. 233

Zbiorniki z gazem płynnym należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż:

- 1) dla zbiornika naziemnego o nominalnej pojemności zbiornika w m³:

- a) od 7 do 10 – 5 m,
 - b) od 10 do 40 – 10 m,
 - c) od 40 do 65 – 15 m,
 - d) od 65 do 100 – 20 m.
- 2) dla zbiornika podziemnego o nominalnej pojemności zbiornika w m³:
- a) od 10 do 40 – 5 m,
 - c) od 40 do 65 – 7,5 m,
 - d) od 65 do 100 – 10 m.

Art. 234

Komory fermentacyjne, zbiorniki biogazu rolniczego, silosy na kiszonki oraz myjnie urządzeń ochrony roślin należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki budowlanej.

Art. 235

Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszczalne jest sytuowanie obiektu budowlanego w odległościach mniejszych niż określone w przepisach poprzedzających lub przepisach rozporządzeń, o których mowa w art. 251, za wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą właściciela nieruchomości, do granic której ma nastąpić zbliżenie, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

Art. 236

Dla nieruchomości gruntowej, na której przewidziana jest budowa obiektu budowlanego, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed zakończeniem budowy oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Art. 237

Wyroby wytworzone w celu zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym można stosować, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami.

Art. 238

§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z innymi właściwymi ministrami, określi, w drodze rozporządzeń, szczegółowe przepisy techniczno-budowlane obiektów budowlanych, z uwzględnieniem rodzajowego zróżnicowania nadziemnych, naziemnych, podziemnych oraz podwodnych obiektów budowlanych w zależności od ich przeznaczenia oraz technologii budowy i użytkowania, konieczności ich bezpiecznego usytuowania oraz geotechnicznych warunków ich posadowienia.

§ 2. Szczegółowe przepisy techniczno-budowlane mogą regulować w szczególności warunki projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów: mieszkalnych, użyteczności publicznej, przemysłowych, usługowych, rolniczych, położonych na terenach wojskowych, położonych na terenach szkód, wyrobisk górniczych oraz kamieniołomów, kopalni odkrywkowych, hydrotechnicznych morskich, hydrotechnicznych śródlądowych, mostowych, transportu lotniczego, transportu rurociągowego, liniowych transportu drogowego, liniowych transportu kolejowego, liniowych telekomunikacji i liniowych energetyki.

§ 3. Właściwi ministrowie mogą wydawać i rozpowszechniać, jako uzupełnienie bądź uszczegółowienie przepisów techniczno-budowlanych, wzorce i przykłady oraz wybrane normy techniczne zalecane do wykorzystania lub przestrzegania przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych.

Art. 239

§ 1. W przypadkach określonych w Kodeksie, realizacja inwestycji wymaga sporządzenia projektu budowlanego.

§ 2. Projekt budowlany powinien być opracowany i **przeprowadzony** w sposób zgodny z przepisami prawa oraz przyrzeczeniem inwestycyjnym albo decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w przepisach odrębnych. Projekt wymaga uzgodnienia lub zaopiniowania w zakresie określonym w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 243.

Art. 240

§ 1. Na projekt budowlany składa się :

- 1) projekt urbanistyczno-architektoniczny;
- 2) projekt techniczny;
- 3) sprawowanie nadzoru projektowego.

§ 2. Projekt urbanistyczno-architektoniczny, sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych. Określa i rozstrzyga :

a) w części urbanistycznej

- określenie granic terenu inwestycji,
- układ zabudowy całości zamierzenia inwestycyjnego w ujęciu dwu i trójwymiarowym,
- w wypadku inwestycji infrastrukturalnych i sieciowych - trasy sieci i gospodarkę terenem i zielenią z nimi związaną,
- w wypadku inwestycji drogowych - skutki krajobrazowe i urbanistyczne dla terenów przyległych,
- istotne przekształcenia w ukształtowaniu terenu,
- powiązania kompozycyjne z krajobrazem i istniejącą zabudową,
- zamierzony sposób użytkowania terenu,
- zasady obsługi komunikacyjnej i sposób włączenia do sieci dróg publicznych,
- sposób włączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- inne rozstrzygnięcia wynikające z przepisów szczególnych w tym, postępowania środowiskowego czy konserwatorskiego (jeśli są konieczne) jak strefy ochronne itp oraz obszar oddziaływania inwestycji,
- bilans powierzchni zabudowy, utwardzonej, biologicznie czynnej oraz wynikające z niego wskaźniki urbanistyczne;

b) w części architektonicznej

- formę architektoniczną budynków i obiektów budowlanych w ujęciu dwu i trójwymiarowym;
- strukturę funkcjonalną budynków i zamierzony sposób użytkowania;
- rozwiązania materiałowe i techniczne w zakresie, który bezpośrednio wiąże się z ochroną krajobrazu, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury a także zdrowia i życia użytkowników oraz osób trzecich;
- w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - rozwiązania zapewniające dostępność osobom niepełnosprawnym;
- podstawowe parametry jak: powierzchnia zabudowy i powierzchnia całkowita, kubatura oraz zewnętrzne wymiary poziome i pionowe oraz rzędne wysokościowe określające powiązanie z terenem.

§ 3. Projekt techniczny, sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych.

Zawiera :

- projekt zagospodarowania i urządzenia terenu,
- rozwiązania materiałowe, techniczne i funkcjonalne gwarantujące bezpieczeństwo pożarowe, dostępność dla osób niepełnosprawnych i inne aspekty architektoniczne wynikające z projektu urbanistyczno-architektonicznego,
- konstrukcję obiektu budowlanego w zakresie gwarantującym jej bezpieczeństwo oraz jego prawidłowe funkcjonowanie,
- instalacje i wyposażenie technologiczne w zakresie gwarantującym bezpieczeństwo użytkownika i prawidłowe funkcjonowanie obiektu budowlanego,
- w wypadku sieci infrastruktury technicznej rozwiązania techniczne i technologiczne gwarantujące ich bezpieczeństwo oraz prawidłowe funkcjonowanie,
- charakterystykę ekologiczną,
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;

w zależności od potrzeb

- informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektu budowlanego;
- wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;

- wskazanie etapów budowy, po których zrealizowaniu należy dokonać odbioru robót przez sprawdzającego;
 - inne rozwiązania techniczne, których konieczność wynikać będzie z rozwiązań przyjętych w projekcie urbanistyczno-architektonicznym;
- § 4. Sprawowanie nadzoru projektowego obejmuje stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie. - *przepis powtórzony w art. 30*
- § 5. Projekt urbanistyczno-architektoniczny, niezależnie od skali i rodzaju inwestycji jest kompetencją architekta uprawnionego do projektowania bez ograniczeń, członka odpowiedniej izby samorządu zawodowego. W projekcie tym dokumentuje się uprawnienia budowlane architekta. Projekt techniczny jest kompetencją projektantów i osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności. W projekcie tym dokumentuje się uprawnienia budowlane wszystkich uczestników projektu budowlanego.
- § 6. Główny Projektant, projektant oraz projektant sprawdzający dołączają do projektu budowlanego pisemne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami wiedzy zawodowej. - *przepis powtórzony w art. 30*
- § 7. Autor projektu urbanistyczno-architektonicznego, dołącza do projektu technicznego oświadczenie o jego zgodności z projektem urbanistyczno-architektonicznym na podstawie którego wydano zgodę budowlaną. - *przepis powtórzony w art. 30*

~~§ 1. Projekt budowlany powinien zawierać:~~

- ~~1) projekt urbanistyczno-architektoniczny, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki budowlanej, określenie obszaru oddziaływania inwestycji, układ zabudowy oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych w ujęciu dwu- i trójwymiarowym, istotne przekształcenia w ukształtowaniu terenu, powiązanie kompozycyjne z istniejącą zabudową i krajobrazem, strukturę funkcjonalną zespołu zabudowy (budynków) i zamierzony sposób zagospodarowania terenu, sposób przyłączenia do infrastruktury technicznej, rozwiązania materiałowe i techniczne w zakresie, który bezpośrednio wiąże się z krajobrazem, otoczeniem, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury, a także życia i zdrowia użytkowników oraz osób trzecich, podstawowe parametry zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometria dachu, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ilości miejsc parkingowych;~~
- ~~2) projekt techniczny, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego – rozwiązania zapewniające dostępność osobom niepełnosprawnym, w szczególności poruszającym się na wózkach inwalidzkich;~~
- ~~3) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektu budowlanego;~~
- ~~4) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;~~
- ~~5) wskazanie etapów budowy, po których zrealizowaniu należy dokonać odbioru robót przez sprawdzającego;~~
- ~~6) świadectwo charakterystyki energetycznej budynku w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;~~
- ~~7) instrukcję obsługi i eksploatacji obiektu.~~

~~§ 2. Projektant składa i dołącza do projektu budowlanego oświadczenie o kompletności projektu oraz o sporządzeniu go zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej.~~

Art. 241

Organ administracji architektoniczno-budowlanej przechowuje projekt urbanistyczno-architektoniczny dołączony do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowlanego co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Art. 242

Przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do projektu rozbiórki.

Art. 243

§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego oraz etapy budowy, po wykonaniu których należy dokonać odbioru, rodzaje obiektów budowlanych, których projekt budowlany nie wymaga sprawdzenia oraz etapy budowy nie wymagają odbioru. W rozporządzeniu należy określić: formę projektu budowlanego wraz ze wzorem strony tytułowej; zawartość projektu urbanistyczno-architektonicznego z uwzględnieniem obszaru oddziaływania inwestycji oraz projektu technicznego; wzór oświadczenia o kompletności projektu oraz o sporządzeniu go zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej; minimalną zawartość instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu; etapy budowy, których odbiór jest niezbędny ze względu na specyfikę obiektu budowlanego; obiekty budowlane, których projekty nie wymagają sprawdzenia oraz które nie wymagają odbiorów ze względu na ich prostą konstrukcję.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczególne zasady ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. W rozporządzeniu należy określić czynności zmierzające do określenia przydatności gruntów na potrzeby budownictwa oraz zakres niezbędnych badań geotechnicznych.

§ 3. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wymagane uzgodnienia, opinie i sprawdzenia projektu budowlanego ich zakres oraz tryb i formę dokonywania. W rozporządzeniu, należy określić wymagane uzgodnienia, opinie i sprawdzenia projektu budowlanego wynikające z przepisów odrębnych oraz ustalić zakres, tryb i formę ich dokonywania w sposób zapewniający sprawne opracowanie projektu budowlanego.

§ 4. Wydając rozporządzenia, o których mowa w przepisach poprzedzających, należy uwzględnić potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa projektowanych obiektów budowlanych oraz sprawnej realizacji procesu inwestycyjno – budowlanego.

ROZDZIAŁ 3. ZGODA BUDOWLANA

Art. 244

§ 1. Zgoda budowlana udzielana jest w formie decyzji o pozwoleniu na budowę, chyba, że przepisy Kodeksu stanowią inaczej.

§ 2. Inwestor może wystąpić z wnioskiem o **zgody budowlaną** ~~wydanie pozwolenia na budowę~~ dla inwestycji **spełniających wymogi art. 257, § 1 i 2** ~~wymagającej~~ **w formie** milczącej zgody organu.

Art. 245

§ 1. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy, w rozumieniu przepisów o trwałym zarządzie, nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji.

§ 2. Strony o czynnościach w postępowaniu zawiadamia się poprzez doręczenie oraz obwieszczenie w siedzibie organu. W przypadku braku możliwości ustalenia adresu strony, doręczenie dokonane na adres wskazany w katastrze nieruchomości uznaje się za skuteczne.

§ 3. W odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez obwieszczenie.

§ 4. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się 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 nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

§ 5. Przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących uczestnictwa organizacji społecznych w postępowaniu nie stosuje się.

§ 6. W przypadku, kiedy postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę jest postępowaniem wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi, organizacje ekologiczne posiadają

w takim postępowaniu uprawnienia wynikające z przepisów regulujących udział organizacji ekologicznych w postępowaniach z udziałem społeczeństwa.

Art. 246

§ 1. We wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego, a także zamierzony termin rozpoczęcia budowy.

§ 2. Do wniosku należy dołączyć jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w formie papierowej oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych, ~~oświadczenie o posiadanym~~ ~~prawnie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne~~ oraz wymagane rozstrzygnięcia organów administracji publicznej.

Art. 247

§ 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza:

- 1) prawidłowość i kompletność wniosku;
- 2) kompletność projektu urbanistyczno-architektonicznego i sporządzenie go przez osobę uprawnioną;
- 3) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami planu miejscowego, albo miejscowych przepisów urbanistycznych, jeżeli obowiązują one na działce budowlanej;
- 4) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przyrzeczeniem inwestycyjnym albo decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli były one wydane;
- 5) ~~prawidłowość określenia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania obiektu.~~

§ 2. Jeżeli na działce budowlanej nie obowiązuje plan miejscowy ani miejscowe przepisy urbanistyczne, a dla planowanej inwestycji nie wydano przyrzeczenia inwestycyjnego, organ administracji architektoniczno-budowlanej ustala funkcję nieruchomości oraz warunki jej zagospodarowania i zabudowy, w sposób określony w dziale IV.

§ 3. W razie konieczności uzupełnienia wniosku lub projektu urbanistyczno – architektonicznego organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek jego uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie.

§ 4. Termin do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę liczy się od dnia uzupełnienia wniosku lub projektu urbanistyczno – architektonicznego.

Art. 248

§ 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 2. Uzgodnienie, powinno nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedstawienia proponowanych rozwiązań. Niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie, uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań chyba, że stanowisko jest wyrażane w drodze decyzji.

Art. 249

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej rozważa możliwość oddziaływania inwestycji na obszar Natura 2000. Jeżeli inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stosuje się przepisy regulujące ocenę oddziaływania na obszar Natura 2000. Wymogu tego nie stosuje się dla przedsięwzięć, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

Art. 250

§ 1. W razie stwierdzenia niezgodności planowanej inwestycji z przepisami, organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę.

§ 2. W pozostałych przypadkach organ udziela pozwolenia na budowę, zatwierdzając projekt ~~urbanistyczno-architektoniczny architektoniczno-budowlany.~~

Art. 251

Organ administracji architektoniczno-budowlanej w decyzji o pozwoleniu na budowę, w razie potrzeby określa: szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych, czas użytkowania obiektów budowlanych wznoszonych na czas oznaczony, terminy rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania, szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie, a także zamieszcza informacje o obowiązkach i warunkach związanych z zakończeniem budowy.

Art. 252

§ 1. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego jest zwracany inwestorowi, drugi egzemplarz, na nośniku elektronicznym, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organu administracji architektoniczno-budowlanej.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na żądanie inwestora, opatruje decyzję o pozwoleniu na budowę klauzulą, że decyzja podlega wykonaniu zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

~~§ 3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, po stwierdzeniu, że decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, wydaje na wniosek inwestora dziennik budowy.~~

Art. 253

§ 1. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzję o pozwoleniu na budowę z wnioskiem o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji, sąd może uzależnić wstrzymanie wykonania decyzji, od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora.

§ 2. W przypadku uznania skargi za zasadną, w całości lub części, kaucja podlega zwrotowi, a w przypadku oddalenia skargi kaucję przeznaczają się na zaspokojenie roszczeń inwestora. W sprawach kaucji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zabezpieczeniu roszczeń.

Art. 254

§ 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od zakończenia budowy upłynęło 5 lat.

§ 2. Nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę, w wyniku wznowienia postępowania, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od zakończenia budowy upłynęło 5 lat.

§ 3. W przypadkach, o których mowa w § 1 i 2, właściwy organ administracji publicznej ogranicza się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których zakwestionował legalność decyzji.

Art. 255

§ 1. Pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia wydania dziennika budowy, lub od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Pozwolenie wygasa również, jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

§ 2. Starosta stwierdza wygaśnięcie pozwolenia na budowę w drodze decyzji.

Art. 256

Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie, której nie rozpoczęto prowadzenia robót budowlanych następuje na podstawie art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego. Postępowanie może być wszczęte wyłącznie na wniosek inwestora.

Art. 257

§ 1. Na podstawie zgłoszenia budowlanego możliwa jest budowa:

- ~~1) budynków:~~
 - ~~a) mieszkalnych o kubaturze do 1000 m³;~~
 - ~~b) pozostałych budynków o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 50 m²;~~
- 2) wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;
- 4) wolnostojących masztów;

- 5) sieci uzbrojenia terenu;
- 6) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a) płyt do składowania obornika,
 - b) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,
 - c) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,
 - d) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²;
- 7) przydomowych ganków, werand i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35m²;
- 8) indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- 9) obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu; nie dotyczy to obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 10) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- 11) pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:
 - a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak: łodzie, kajaki, jachty,
 - b) uprawiania wędkarstwa,
 - c) rekreacji;
- 12) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- 13) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 14) zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości ciekłych o pojemności do 10 m³;
- 15) obiektów małej architektury sytuowanych na terenach publicznych;
- 16) ogrodzeń usytuowanych od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 17) kanałów technologicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych, w pasie drogowym;

jeżeli

- dla przedsięwzięć tych uzyskano przyrzeczenie inwestycyjne;
- nie wymagają postępowania z zakresu ochrony środowiska;
- nie podlegają pośredniej lub bezpośredniej ochronie konserwatorskiej;
- obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice terenu inwestycji;

§ 2. Zgłoszenia budowlanego wymaga prowadzenie robót budowlanych o których mowa w art. 215 § 3 oraz art. 216 § 1.

Art. 258

§ 1. W zgłoszeniu budowlanym należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego, a także zamierzony termin rozpoczęcia budowy.

§ 2. Do zgłoszenia budowlanego dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 257 § 1 pkt 1-5 należy dołączyć jeden egzemplarz projektu **urbanistyczno-architektonicznego budowlanego** w formie papierowej oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych, wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami ~~oraz oświadczenie o posiadaniu tytułu do dysponowania działką budowlaną na cele inwestycyjne.~~

§ 3. Organ administracji architektoniczno – budowlanej może nałożyć na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek sporządzenia projektu budowlanego dla inwestycji, o których mowa w art. 215 § 3, jeżeli jest to uzasadnione skomplikowaniem robót budowlanych. Wykonanie obowiązku powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia.

§ 4. Organ administracji architektoniczno – budowlanej może nałożyć na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek sporządzenia projektu rozbiórki i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, w przypadku, kiedy rozbiórka może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, mienia lub środowiska.

§ 5. Do zgłoszenia budowlanego, dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 257 § 1 pkt 6-17 należy dołączyć, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki.

§ 6. Przepisy art. 247 stosuje się odpowiednio.

Art. 259

§ 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej w terminie 21 dni od dnia otrzymania zgłoszenia budowlanego udziela inwestorowi milczącej zgody albo wnosi sprzeciw.

§ 2. Organ wnosi sprzeciw, jeżeli prowadzenie robót budowlanych jest niezgodne z przepisami.

§ 3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wnieść sprzeciw jeżeli prowadzenie robót budowlanych może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Art. 260

§ 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje, na wniosek inwestora, zaświadczenie o udzieleniu milczącej zgody, w formie adnotacji na zgłoszeniu budowlanym.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej niezwłocznie po udzieleniu milczącej zgody na prowadzenie robót budowlanych, o których mowa w art. 257 § 1 pkt ~~2~~ 2-5, wydaje inwestorowi dziennik budowy.

Art. 261

§ 1. Zgody budowlanej na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości gruntowej, nie związanej z prowadzeniem robót budowlanych, udziela wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

§ 2. Do zgody, o której mowa w § 1, stosuje się przepisy dotyczące zgłoszenia budowlanego, z zastrzeżeniem art. 262 i 263.

§ 3. Od sprzeciwu wniesionego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przysługuje wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Art. 262

Zgłoszenie zmiany zagospodarowania terenu powinno zawierać opis dotychczasowego zagospodarowania terenu i zamierzonej zmiany oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice i rysunki. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne.

Art. 263

Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części powinno zawierać opis dotychczasowego sposobu użytkowania i zamierzonej jego zmiany oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice i rysunki, a także rozstrzygnięcia wymagane przepisami odrębnymi. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne.

ROZDZIAŁ 4. WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

Art. 264

§ 1. Przed rozpoczęciem budowy wymagającej projektu budowlanego, inwestor zobowiązany jest przedłożyć organowi administracji architektoniczno-budowlanej jeden egzemplarz projektu technicznego wraz z wymaganymi Kodeksem uzgodnieniami, sprawdzeniami i oświadczeniami, w tym oświadczeniem o posiadanym przez inwestora tytule do dysponowania działką budowlaną na cele inwestycyjne.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, po stwierdzeniu, że decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, wydaje na wniosek inwestora dziennik budowy.

§ 3. Rozpoczęcie budowy bez przedłożenia projektu technicznego traktuje się jak budowę prowadzoną bez wymaganej zgody budowlanej.

Art. 265

§ 1. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

§ 2. Pracami przygotowawczymi są: wytyczenie geodezyjne obiektu, zagospodarowanie terenu budowy, w tym zabezpieczenie tego terenu oraz urządzenie zaplecza budowy oraz wykonanie przyłączy na potrzeby budowy.

Art. 266

§ 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 zgodę właściciela, użytkownika wieczystego lub najemcy na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości, a także ewentualną rekompensatę 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, starosta określa granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub 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. Zajęcie, na potrzeby budowy, pasa drogowego lub jego części może nastąpić po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Art. 267

§ 1. Budowa, dla której istnieje obowiązek sporządzenia projektu budowlanego, wymaga prowadzenia dziennika budowy oraz ustanowienia kierownika budowy.

§ 2. Organ administracji architektoniczno - budowlanej może w drodze postanowienia, na wniosek inwestora, wyłączyć obowiązek ustanowienia kierownika budowy, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Art. 268

§ 1. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu budowy oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w jej toku i jest wydawany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

§ 2. Jeżeli niezwłocznie po udzieleniu zgody budowlanej organ nie wyda dziennika budowy, inwestor może rozpocząć budowę nie prowadząc tego dziennika, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego. Inwestor jest obowiązany wówczas rejestrować przebieg budowy w inny sposób.

Art. 269

Ustanowienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy wymaga wykonywanie robót budowlanych, co do których nie ma obowiązku uzyskania zgody budowlanej, polegających na:

- 1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga uzyskania zgody budowlanej i sporządzenia projektu budowlanego;
- 2) docieplaniu ścian budynku, którego wysokość przekracza 12 m;
- 3) remoncie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych oraz rurociągów ciśnieniowych;
- 4) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń o wysokości powyżej 3 m lub powodujących obciążenie przekraczające 1 KN/m²;
- 5) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, które, zgodnie z odrębnymi przepisami, wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 6) montażu przydomowych pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych oraz wolno stojących kolektorów słonecznych, przy czym montaż ten nie wymaga prowadzenia dziennika robót.

Art. 270

Przepisy prawa pracy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy stosuje się odpowiednio do wszystkich osób wykonujących roboty budowlane. Za naruszenie tych przepisów inwestor odpowiada jak pracodawca.

Art. 271

§ 1. Budowa, w trakcie której będzie wykonywany przynajmniej jeden z rodzajów robót budowlanych, wymienionych w § 2, lub przewidywane roboty budowlane mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie będzie je wykonywać więcej niż 20 osób lub pracochłonność przewidywanych robót będzie przekraczać 500 osobodni, wymaga sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§ 2. W planie należy uwzględnić specyfikę rodzajów robót budowlanych:

- 1) których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości;
- 2) przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
- 3) stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
- 4) prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych;
- 5) stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
- 6) prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
- 7) wykonywanych z użyciem sprzętu do nurkowania;
- 8) wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza;
- 9) wymagających użycia materiałów wybuchowych;
- 10) prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych.

Art. 272

Budowa, dla której istnieje obowiązek sporządzenia projektu budowlanego wymaga umieszczenia na terenie budowy, 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.

Art. 273

Obiekt budowlany realizowany na podstawie zgody budowlanej, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 257 § 1 pkt 6-8, 13-14 i 16, podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie na gruncie.

Art. 274

§ 1. Istotne odstępstwo od projektu budowlanego lub innych warunków zawartych w zgodzie budowlanej jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu nowej zgody budowlanej, która w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę jest udzielana w drodze decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepisy dotyczące zgody budowlanej stosuje się odpowiednio do zakresu odstępstwa.

§ 2. Za istotne odstępstwo od projektu budowlanego lub innych warunków zawartych w zgodzie budowlanej uznaje się:

- 1) naruszenie lokalnego lub ogólnego porządku przestrzennego;
- 2) powiększenie lub przesunięcie obszaru oddziaływania inwestycji na inne nieruchomości;
- 3) zmianę charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego;
- 4) naruszenie wymagań dotyczących dostępności obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych;
- 5) odstępstwo wymagające uzyskania nowych lub zmiany dotychczasowych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń.

§ 3. Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępstwa. W przypadku uznania, że zamierzone odstępstwo nie jest istotne, jest on obowiązany zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje w tej mierze.

§ 4. Odstępstwo dotyczące konstrukcji obiektu wymaga potwierdzenia przez sprawdzającego.

Art. 275

§ 1. Inwestor jest obowiązany zapewnić dokonanie odbioru etapów budowy wskazanych w projekcie budowlanym lub w rozporządzeniu, o którym mowa .

§ 2. Odbiór etapu budowy polega na sprawdzeniu zgodności wykonania robót budowlanych z projektem, warunkami zawartymi w zgodzie budowlanej, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 3. Inspektor nadzoru technicznego, dokonujący odbioru etapu budowy, potwierdza ten odbiór wpisem do dziennika budowy oraz protokołem odbioru, którego jeden egzemplarz doręcza się inwestorowi, a drugi przechowuje przez okres, co najmniej 5 lat. Wpis do dziennika budowy o dokonaniu odbioru potwierdza kierownik budowy.

§ 4. W przypadku stwierdzenia, w trakcie odbioru etapu budowy, nieprawidłowości uniemożliwiających dokonanie odbioru, inspektor nadzoru technicznego: wpisem do dziennika budowy, wskazuje przyczyny odmowy dokonania odbioru oraz czynności lub roboty, których wykonanie umożliwi odbiór, sporządza protokół oraz niezwłocznie przekazuje go inwestorowi i inspektorowi nadzoru budowlanego.

§ 5. W razie nie dokonania odbioru etapu budowy albo odmowy dokonania tego odbioru przez inspektora nadzoru technicznego, budowa podlega wstrzymaniu.

Art. 276

§ 1. Jeżeli w wyniku prowadzenia robót budowlanych występuje stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze postanowienia, wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych i niezwłoczne usunięcie stanu zagrożenia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 2. Jeżeli roboty budowlane są wykonywane pomimo ich wstrzymania, organ nadzoru budowlanego orzeka rozbiórkę obiektu budowlanego w części zrealizowanej po dacie wydania postanowienia.

Art. 277

Przepisy niniejszego rozdziału dotyczące budowy stosuje się odpowiednio do innych robót budowlanych.

Art. 278

§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw pracy i polityki społecznej określi, w drodze rozporządzenia wymagania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia podczas wykonywania robót budowlanych.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę:
 - a) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - b) planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- mając na uwadze specyfikę projektowanego obiektu budowlanego;
- 2) szczegółowy zakres rodzajów robót budowlanych, o których mowa w § 2, mając na uwadze stopień zagrożeń, jakie stwarzają poszczególne ich rodzaje.

§ 3. Minister właściwy do spraw administracji publicznej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie. Rozporządzenie powinno zawierać regulacje dotyczące: opracowań geodezyjno-kartograficznych do celów projektowych, dokumentacji powykonawczej, wyznaczania obiektów budowlanych w terenie, czynności geodezyjnych wykonywanych w toku i po zakończeniu budowy.

§ 4. Właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą określić, w drodze rozporządzeń, dla poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych. W rozporządzeniach należy uwzględnić specyfikę obiektów i robót budowlanych oraz kryteria odbioru wykonanych robót.

§ 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wysokość odpłatności za wydanie dziennika budowy, sposób prowadzenia dziennika budowy oraz osoby upoważnione do dokonywania w nim wpisów, a także dane, jakie powinna

zawierać tablica informacyjna oraz ogłoszenie dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. W rozporządzeniu należy określić w szczególności:

- 1) wzór dziennika budowy;
- 2) osoby upoważnione do dokonywania wpisów oraz sposób dokonywania wpisów w dzienniku, zapewniający ich czytelność i chronologię;
- 3) kształt i wymiary tablicy informacyjnej oraz napisów na niej umieszczonych;
- 4) formę ogłoszenia;
- 5) miejsce umieszczenia tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia;
- 6) zakres danych osobowych uczestników procesu budowlanego i pełnionych przez nich funkcji;
- 7) informacje dotyczące zgody budowlanej;
- 8) w przypadku budowy wymagającej opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - przewidywane terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy oraz maksymalną liczbę pracowników zatrudnionych na budowie;
- 9) informacje dotyczące numerów alarmowych
- mając na uwadze wymogi społecznej kontroli procesu inwestycyjno-budowlanego.

ROZDZIAŁ 5. PRZYSTĘPOWANIE DO UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Art. 279

§ 1. Do użytkowania obiektu budowlanego, wybudowanego na podstawie zgody budowlanej, można przystąpić po zakończeniu budowy i uzyskaniu zgody organu nadzoru budowlanego na użytkowanie. Nie wymagają zgody na użytkowanie obiekty budowlane, dla których nie przewiduje się obowiązku sporządzenia projektu budowlanego.

§ 2. Zakończenie budowy oznacza wykonanie wszystkich robót objętych zgodą budowlaną oraz realizację innych obowiązków wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, umożliwiających przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego.

§ 3. Zgoda na użytkowanie obiektu budowlanego następuje w formie milczącej zgody. Przepisy dotyczące zgłoszenia budowlanego stosuje się odpowiednio do zgłoszenia zakończenia budowy obiektu budowlanego.

§ 4. Zgoda na użytkowanie obiektów budowlanych, których budowa nie została zakończona albo, wobec których organy nadzoru budowlanego prowadziły postępowania w związku z naruszeniem przepisów, a także obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w liczbie jednorazowo przekraczającej 50 osób, udzielana jest w formie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

§ 5. Zgoda na użytkowanie obiektu budowlanego nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania, wymaganych przepisami odrębnymi, zgód lub pozwoleń na eksploatację obiektu.

§ 6. Przepisy niniejszego rozdziału nie normują spraw zdatności obiektu do użytkowania technologicznego.

Art. 280

§ 1. Do zgłoszenia zakończenia budowy obiektu budowlanego albo wniosku o pozwolenie na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) dziennik budowy;
- 2) projekt budowlany w formie papierowej, w przypadku kiedy przepisy wymagają przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy;
- 3) oświadczenie kierownika budowy o:
 - a) zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz przepisami, a w przypadku obiektów budowlanych realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę - również z warunkami zawartymi w tej decyzji,
 - b) doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy oraz terenów, z których korzystano w czasie budowy;
- 4) oświadczenie o:
 - a) właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
 - b) braku sprzeciwu organów opiniujących lub uzgadniających projekt budowlany oraz w zakresie zgodnym z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych – w sprawie

zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym – organów Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej;

- 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą, potwierdzającą zgodność wykonania obiektu z projektem zagospodarowania działki budowlanej.

§ 2. Organy, o których mowa w § 1 pkt 4 lit. b, zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym. Niezajęcie stanowiska przez te organy w terminie 14 dni od dnia wystąpienia inwestora, traktuje się jako niezgłoszenie sprzeciwu.

§ 3. W przypadku złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, o których mowa w § 1 pkt 3 i 4, zawiadomienie o zakończeniu budowy nie wywołuje skutków prawnych.

Art. 281

§ 1. Organ nadzoru budowlanego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia zakończenia budowy obiektu budowlanego, udziela inwestorowi milczącej zgody, albo wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

§ 2. Niezwłocznie po udzieleniu zgody organ nadzoru budowlanego zwraca inwestorowi dokumenty, o których mowa w art. 280 § 1 pkt 1, 2 i 5.

§ 3. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy inwestorowi nie zostaną zwrócone dokumenty, o których mowa w art. 280 § 1 pkt 1, 2 i 5, albo nie zostanie doręczona decyzja o sprzeciwie, może on przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego, zawiadamiając o tym organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego, na żądanie inwestora, wydaje zaświadczenie o udzieleniu zgody w formie adnotacji na zgłoszeniu. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w § 1.

§ 5. W razie konieczności uzupełnienia zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zawiadomieniu. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. Termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zawiadomienia.

§ 6. Organ nadzoru budowlanego wnosi sprzeciw, jeżeli zawiadomienie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, budowa była prowadzona bez wymaganego odbioru jej etapów lub nałożony obowiązek, o którym mowa w § 5, nie został wykonany bądź został wykonany nieprawidłowo.

Art. 282

§ 1. Organ nadzoru budowlanego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o pozwolenie na użytkowanie, wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie, po przeprowadzeniu kontroli na miejscu budowy i zwraca dokumenty, o których mowa w art. 280 § 1 pkt 1, 2 i 5. Przepis art. 281 § 4 stosuje się odpowiednio.

§ 2. Kontrola obejmuje sprawdzenie:

- 1) zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz warunkami zawartymi w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) dokonania odbiorów etapów budowy;
- 3) doprowadzenia do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 4) właściwego zagospodarowania terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego dokonuje kontroli przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie albo jego uzupełnienia. O terminie kontroli organ powiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wniosku.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego, po dokonaniu kontroli, sporządza protokół kontroli w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po dokonaniu kontroli, drugi pozostaje we właściwym organie, a trzeci egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia. Dopuszcza się przekazanie protokołu organowi wyższego stopnia w formie elektronicznej. W takim przypadku nie sporządza się trzeciego egzemplarza protokołu.

§ 6. Organ nadzoru budowlanego odmawia, w drodze decyzji, pozwolenia na użytkowanie w razie stwierdzenia nieprawidłowości w wyniku kontroli, albo niewykonania lub wykonania nieprawidłowo obowiązku, o którym mowa w art. 281 § 4.

§ 7. Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.

Art. 283

§ 1. Organ nadzoru budowlanego w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego może określić warunki użytkowania tego obiektu oraz uzależnić przystąpienie do jego użytkowania od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.

§ 2. Przed upływem terminu, o którym mowa, inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o wykonaniu nakazanych robót budowlanych.

Art. 284

Jeżeli inwestor chce przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed zakończeniem budowy, przepisy art. 282 i 283 stosuje się odpowiednio.

Art. 285

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi obiektu dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Art. 286

Przepisy niniejszego rozdziału dotyczące budowy stosuje się odpowiednio do innych robót budowlanych.

DZIAŁ VII. SZCZEGÓLNE ZASADY PRZYGOTOWANIA I REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 287

§ 1. Inwestycją celu publicznego jest inwestycja służąca realizacji lokalnych i ponadlokalnych zadań publicznych, określonych ustawami lub umowami międzynarodowymi, niezależnie od źródeł jej finansowania, w szczególności polegająca na realizacji:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) infrastruktury służącej magazynowaniu paliw ciekłych i gazowych;
- 3) lotnisk użytku publicznego;
- 4) portów i przystani;
- 5) obiektów transportu publicznego;
- 6) obiektów służących bezpieczeństwu publicznemu i obronności państwa;
- 7) obiektów służących ochronie przed działaniem żywiołu;
- 8) obiektów służących kulturze, oświacie i ochronie zdrowia;
- 9) obiektów służących administracji publicznej;
- 10) obiektów służących ochronie środowiska;
- 11) obiektów służących gospodarce wodnej;
- 12) cmentarzy;
- 13) terenów zieleni publicznej;
- 14) społecznego budownictwa mieszkaniowego.

§ 2. Inwestycją celu publicznego jest także pozyskiwanie nieruchomości pod inwestycje, o których mowa w § 1.

Art. 288

§ 1. Inwestycja celu publicznego może być realizowana w oparciu o ogólne przepisy Kodeksu określające zasady realizacji inwestycji. W trybie niniejszego działu realizacja inwestycji następuje na wniosek inwestora. O spełnieniu kryteriów inwestycji celu publicznego rozstrzyga właściwy organ.

§ 2. Jeżeli dla realizacji inwestycji celu publicznego prawo do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne będzie pozyskiwane w drodze wyłączenia, inwestycja celu publicznego może być realizowana wyłącznie na podstawie przepisów niniejszego działu.

§ 3. Realizacja inwestycji celu publicznego przez podmiot prywatny na zasadach określonych w niniejszym dziale, następuje za zgodą właściwego organu administracji publicznej.

§ 4. Przepis § 3 nie ma zastosowania do podmiotów prywatnych, które na podstawie przepisów odrębnych wskazane są jako właściwe do realizacji danego rodzaju inwestycji celu publicznego.

Art. 289

Przygotowanie i realizacja inwestycji celu publicznego wymaga:

- 1) przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko lub obszar Natura 2000 – w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustalenia lokalizacji inwestycji;
- 3) uzyskania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne;
- 4) udzielenia zgody budowlanej.

ROZDZIAŁ 2. LOKALIZACJA INWESTYCJI. OCENA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

ODDZIAŁ 1. PONADLOKALNE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Art. 290

Ponadlokalną inwestycją celu publicznego jest inwestycja służąca realizacji zadań publicznych o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim, wskazana w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Art. 291

Ustalenie lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego dla inwestycji będącej przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, następuje w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, a dla pozostałych inwestycji - w decyzji zintegrowanej.

Art. 292

§ 1. Ocena oddziaływania na środowisko ponadlokalnej inwestycji celu publicznego będącej przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko następuje w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 2. Jeżeli przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wydawania decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej stosuje się przepisy odrębne dotyczące oceny oddziaływania na środowisko oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 3. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wydawana jest na wniosek inwestora.

§ 4. Decyzję środowiskowo-lokalizacyjną wydaje regionalny dyrektor ochrony środowiska.

Art. 293

§ 1. Inwestor przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej występuje do właściwego miejscowo wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, o wskazanie preferowanego wariantu lokalizacji, dołączając propozycję co najmniej trzech wariantów lokalizacji inwestycji na terenie gminy lub uzasadnienie braku możliwości wskazania wariantów, a także określając oraz uzasadniając własny wybór wariantu preferowanego.

§ 2. Uzasadnienie wskazuje również obszary, na których lokalizacja proponowanych wariantów lokalizacji inwestycji jest niezgodna z obowiązującym planem miejscowym oraz szacowany koszt poszczególnych wariantów z wyszczególnionymi szacunkowymi kosztami związanymi z wykupem nieruchomości koniecznych do realizacji poszczególnych wariantów lokalizacji inwestycji.

§ 3. Warianty lokalizacji inwestycji, przedstawiane są na kopii mapy ewidencyjnej. Na mapie wskazuje się przeznaczenie terenów określone w planie miejscowym, a w przypadku obszarów, na których nie obowiązuje plan miejscowy – strefy użytkowania określone w studium.

Art. 294

§ 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia umotywowane stanowisko dotyczące preferowanego wariantu lokalizacji planowanej inwestycji, w terminie 60 dni od dnia wystąpienia przez inwestora. Stanowisko uwzględnia ustalenia studium oraz planów miejscowych.

§ 2. Jeżeli stanowisko wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiera propozycję innego wariantu, niż warianty zaproponowane przez inwestora, wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wariant lokalizacji inwestycji na terenie gminy zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 293 § 2-3.

§ 3. Jeżeli planowana inwestycja realizowana jest na terenie więcej niż jednej gminy, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawiając swoje stanowisko dotyczące preferowanego wariantu lokalizacji planowanej inwestycji, którego punkty przekroczenia granicy gminy są inne, niż w wariantach wskazanych przez inwestora zgodnie z art. 293 § 2-3, zobowiązany jest uzgodnić swoje stanowisko z gminami sąsiednimi.

§ 4. Nie przedłożenie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta stanowiska dotyczącego preferowanego wariantu lokalizacji planowanej inwestycji w terminie wskazanym w § 1 uznaje się za akceptację wariantu przedstawionego przez inwestora.

Art. 295

Inwestor zobowiązany jest do zajęcia w formie pisemnej stanowiska wobec propozycji przedstawionych przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w terminie 30 dni od daty ich otrzymania.

Art. 296

§ 1. W przypadku rozbieżności pomiędzy inwestorem a wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta co do preferowanego wariantu lokalizacji planowanej inwestycji na terenie gminy, a także szacunku kosztów związanych z wykupem nieruchomości koniecznych do realizacji poszczególnych wariantów lokalizacji inwestycji, zobowiązani są oni do przeprowadzenia negocjacji.

§ 2. Na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub inwestora w negocjacjach uczestniczy przedstawiciel regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

§ 3. Z zakończonych negocjacji inwestor sporządza protokół końcowy zawierający poczynione ustalenia i rozbieżności.

§ 4. W przypadku nie podpisania protokołu przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, inwestor przekazuje kopie protokołu regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska, oraz wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w terminie tygodnia od dnia otrzymania kopii protokołu, złożyć regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska uwagi do protokołu.

Art. 297

§ 1. Na wniosek inwestora, regionalny dyrektor ochrony środowiska wydając decyzję środowiskowo – lokalizacyjną rozstrzyga o wprowadzeniu zakazu zmiany sposobu zagospodarowania terenu lub zakazu zabudowy w odniesieniu do nieruchomości koniecznych do realizacji inwestycji.

§ 2. Jeżeli w wyniku wprowadzeniu zakazu zmiany sposobu zagospodarowania terenu lub zakazu zabudowy dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem stało się niemożliwe albo istotnie utrudnione, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył jego prawo na rzecz Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego.

§ 3. W sprawach spornych w przypadkach wskazanych w § 2 orzekają sądy powszechne.

Art. 298

§ 1. Na wniosek inwestora, regionalny dyrektor ochrony środowiska wydając decyzję środowiskowo – lokalizacyjną rozstrzyga o uprawnieniu inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu prowadzenia badań geologicznych i archeologicznych.

§ 2. Jeżeli w wyniku realizacji uprawnień określonych w § 1 dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem stało się niemożliwe lub znacznie utrudnione, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor z nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości lub zawarł umowę określającą odszkodowanie, za czas w którym korzystanie z nieruchomości będzie niemożliwe lub znacznie utrudnione.

§ 3. W sprawach spornych w przypadkach wskazanych w § 2 orzekają sądy powszechne.

Art. 299

Wniosek o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej poza elementami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach powinien zawierać:

- 1) kopię mapy ewidencyjnej na której przedstawione są warianty lokalizacji inwestycji, w tym wariant preferowany przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jeżeli pomimo przeprowadzonych negocjacji jest on inny od wariantów proponowanych przez inwestora;
- 2) protokół końcowy z negocjacji pomiędzy inwestorem a wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta;
- 3) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania w odniesieniu do przedstawionych wariantów;
- 4) oznaczenie nieruchomości wobec, których decyzja ma wywrzeć skutek o którym mowa w art. 297 § 1 oraz art. 298 § 1.

Art. 300

§ 1. W przypadkach określonych w przepisach odrębnych inwestor sporządza raport o oddziaływaniu na środowisko.

§ 2. Raport o oddziaływaniu na środowisko poza elementami wskazanymi w przepisach odrębnych dotyczących decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach powinien zawierać:

- 1) analizę powiązania planowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną, jeżeli planowana inwestycja jest inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) opis analizowanych wariantów lokalizacji inwestycji wraz z uzasadnieniem, w tym:
 - a) wariantu proponowanego przez wnioskodawcę oraz racjonalnego wariantu alternatywnego,
 - b) wariantu najkorzystniejszego dla środowiska,
 - c) wariantu preferowanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jeżeli pomimo przeprowadzonych negocjacji jest on inny od wariantów wskazanych przez inwestora.

§ 3. Jeżeli planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie więcej niż trzech gmin, w raporcie można odstąpić od analizowania wszystkich wariantów zaproponowanych przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. W takim przypadku w raporcie należy wskazać uwarunkowania środowiskowe, techniczne i ekonomiczne, ze względu na które, inwestor odstąpił od analizy wariantów zaproponowanych przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Art. 301

§ 1. Regionalny dyrektor ochrony środowiska wydaje decyzję środowiskowo-lokalizacyjną po stwierdzeniu zgodności wnioskowanego wariantu realizacji inwestycji z aktami wyznaczającymi ponadlokalne inwestycje celu publicznego na podstawie przepisów odrębnych.

§ 2. Regionalny dyrektor ochrony środowiska wydając decyzję środowiskowo-lokalizacyjną nie jest związany zgodnością lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami aktów planowania przestrzennego.

Art. 302

§ 1. Wydając decyzję środowiskowo-lokalizacyjną regionalny dyrektor ochrony środowiska bierze pod uwagę:

- 1) stanowiska przedstawione przez inwestora oraz wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawarte w protokole końcowym z negocjacji;
- 2) koszt poszczególnych wariantów realizacji inwestycji, w tym koszty związane z wykupem nieruchomości koniecznych do realizacji poszczególnych wariantów lokalizacji inwestycji.

§ 2. Jeżeli w toku wydawania decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej przeprowadzona była ocena oddziaływania na środowisko, regionalny dyrektor ochrony środowiska wydając decyzję środowiskowo-lokalizacyjną bierze również pod uwagę:

- 1) wyniki uzgodnień i opinii uzyskane od właściwych organów w toku oceny oddziaływania na środowisko;
- 2) ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa;
- 4) wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Art. 303

Jeżeli wariant lokalizacji inwestycji preferowany przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta jest porównywalny pod względem oddziaływań na środowisko oraz ekonomicznych skutków realizacji inwestycji do wariantu wskazanego przez inwestora, a z oceny oddziaływania na środowisko nie wynika zasadność lokalizacji inwestycji w innym wariantcie oraz nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej, regionalny dyrektor ochrony środowiska, stosując przepisy odrębne regulujące wydawanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, za zgodą inwestora, wskazuje wariant preferowany przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub, w razie braku zgody inwestora, wydaje decyzję odmowną.

Art. 304

§ 1. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna określa granice terenów wymagających zmiany planów miejscowych oraz przedmiotowy zakres zmian w wymiarze, w jakim wynikają one z tej decyzji.

§ 2. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna określa nieruchomości, wobec których wywiera skutek w postaci zakazu zmiany sposobu zagospodarowania terenu lub zakazu zabudowy, jeżeli inwestor wnosił o nadanie takiego skutku.

Art. 305

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wydana bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko określa:

- 1) rodzaj i miejsce realizacji inwestycji;
- 2) warunki wykorzystywania nieruchomości w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;
- 3) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji zintegrowanej;
- 4) wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do inwestycji zaliczanych na podstawie przepisów odrębnych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) działania służące zapobieganiu i ograniczeniu oddziaływań na środowisko, jeżeli są one konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Art. 306

Uzasadnienie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, poza elementami wskazanymi w przepisach odrębnych dotyczących decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, powinno zawierać:

- 1) odniesienie się do stanowiska wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w zakresie wariantu lokalizacji planowanej inwestycji na terenie gminy;
- 2) uzasadnienie wyboru wariantu, obejmujące skutki dla planowania przestrzennego w gminie, uwzględniające szacowane koszty związane z wykupem nieruchomości koniecznych do realizacji inwestycji, jeżeli decyzja zatwierdza wariant lokalizacji planowanej inwestycji inny niż preferowany przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Art. 307

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wiąże organ wydający decyzję zintegrowaną.

Art. 308

§ 1. Treść decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej jest udostępniana w sposób wskazany w przepisach odrębnych dla decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 2. Jeżeli decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wywiera skutek w postaci zakazu zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości lub zakazu zabudowy, regionalny dyrektor ochrony środowiska przesyła kopię decyzji właściwemu miejscowo staroście oraz wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta.

Art. 309

§ 1. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna rodzi obowiązek zmiany planu miejscowego w granicach i zakresie określonym w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej. Zmiana jest przeprowadzana w trybie uproszczonym.

§ 2. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla zmiany wynikającej z decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej może być sporządzony przez inwestora realizującego ponadlokalną inwestycję celu publicznego.

§ 3. Zmiana planu miejscowego wynikająca z decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej dokonywana jest nie później niż w terminie dwóch lat od dnia uzyskania przymiotu ostateczności przez decyzję zintegrowaną dla ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

§ 4. Jeżeli inwestor realizujący ponadlokalną inwestycję celu publicznego zamierza skorzystać z uprawnienia, o którym mowa w § 2, zawiadamia pisemnie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w terminie nie późniejszym niż 90 dni od dnia uzyskania ostateczności przez decyzję zintegrowaną dla ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

§ 5. Jeżeli inwestor realizujący ponadlokalną inwestycję celu publicznego korzysta z uprawnienia, o którym mowa w § 2, zobowiązany jest do sporządzenia i przedłożenia wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie 18 miesięcy od uzyskania ostateczności przez decyzję zintegrowaną dla ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

§ 6. Złożenie przez inwestora zawiadomienia, o którym mowa w § 4 wywiera skutek w postaci wstrzymania przez organy gminy możliwości rozpoczęcia prac nad zmianą planu miejscowego w zakresie wynikającym z decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej. Wstrzymanie to jest skuteczne w okresie 18 miesięcy od dnia, kiedy decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 7. Złożenie przez inwestora zawiadomienia, o którym mowa w § 4 nie wywiera skutku, o którym mowa w § 6, jeżeli przed doręczeniem tego zawiadomienia rada gminy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmian planu miejscowego, wynikających z decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

Art. 310

Inwestorowi realizującemu ponadlokalną inwestycję celu publicznego przysługuje prawo do zaskarżenia uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, którego zmiana stanowiła wykonanie obowiązku nałożonego w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

Art. 311

Roszczenia, o których mowa w dziale III, powstałe w wyniku wejścia w życie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, w wykonaniu obowiązku nałożonego w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, mogą być kierowane wyłącznie do inwestora realizującego ponadlokalną inwestycję celu publicznego.

ODDZIAŁ 2. LOKALNE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Art. 312

§ 1. Lokalna inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego.

§ 2. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, lokalizacja dokonywana jest w drodze:

- 1) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - dla inwestycji będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko;
- 2) decyzji zintegrowanej - w pozostałych przypadkach.

Art. 313

§ 1. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzję zintegrowaną dla lokalnej inwestycji celu publicznego po stwierdzeniu jej zgodności z planem miejscowym lub ogólnym porządkiem przestrzennym.

§ 2. W odniesieniu do lokalnej infrastruktury technicznej powyższy warunek nie dotyczy zgodności z funkcją nieruchomości gruntowej.

§ 3. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzję zintegrowaną dla lokalnej drogi publicznej klasy zbiorczej lub wyższej klasy po sprawdzeniu zgodności jej lokalizacji z ogólnymi strefami lokalizacji dróg publicznych wskazanymi w studium.

ROZDZIAŁ 3. WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI

ODDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE WYWŁASZCZANIA NIERUCHOMOŚCI

Art. 314

Wywłaszczenie polega na pozbawieniu w drodze decyzji, na zasadach określonych w niniejszym dziale, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości.

Art. 315

§ 1. Na zasadach określonych w niniejszym dziale można również obciążyć nieruchomość służebnością przesyłu. Służebność przesyłu obejmuje uprawnienie przedsiębiorcy przesyłowego do:

- 1) posadowienia w korytarzu przesyłowym sieci przesyłowych,
- 2) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji i remontu, usuwania awarii, przebudowy lub odbudowy sieci przesyłowych,
- 3) wstępu lub wjazdu na teren nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 2.

§ 2. Na zasadach określonych w niniejszym dziale można obciążyć nieruchomość prawem zabudowy, jeżeli znajduje się w granicach terenów objętych planem miejscowym przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.

§ 3. Do służebności przesyłu oraz prawa zabudowy stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego działu.

Art. 316

W stosunku do nieruchomości, do których inwestor nie posiada tytułu prawnego, może zostać wprowadzone ograniczenie sposobu korzystania, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na:

- 1) budowie, konserwacji i naprawie infrastruktury technicznej;
- 2) poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin objętych własnością górnictwem.

Art. 317

W zakresie nieuregulowanym odmiennie w niniejszym rozdziale, do obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu lub prawem zabudowy oraz do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o wywłaszczeniu.

Art. 318

Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część.

Art. 319

§ 1. Nieruchomość może być wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. Ustanowienie służebności przesyłu, prawa zabudowy lub ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić także na rzecz innego podmiotu.

Art. 320

Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

Art. 321

§ 1. Wywłaszczenie następuje za słusznym odszkodowaniem, przy uwzględnieniu rynkowej wartości nieruchomości.

§ 2. Obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu następuje za odszkodowaniem uwzględniającym spadek wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem przedmiotowego prawa, uwzględniając zakres korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z obciążanej nieruchomości.

§ 3. Obciążenie nieruchomości prawem zabudowy następuje za odszkodowaniem odpowiadającym różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę wielorodzinną, a wartością gruntu pozbawionego możliwości zabudowy w rozumieniu przepisów Kodeksu.

§ 4. Ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości następuje za odszkodowaniem odpowiadającym wartości poniesionych szkód. Jeżeli w związku z ograniczeniem prawa korzystania z nieruchomości zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Art. 322

Na inwestorze, na rzecz którego nastąpiło ustanowienie służebności przesyłu albo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po realizacji inwestycji, a także po każdej czynności związanej z konserwacją albo naprawą zrealizowanych obiektów i urządzeń.

Art. 323

Jeżeli nieruchomość nie ma księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wywłaszczeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.

Art. 324

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy jej wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.

ODDZIAŁ 2. TRYB WYWŁASZCZANIA I USTALANIA ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚĆ

Art. 325

Wywłaszczenia, obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu lub prawem zabudowy oraz ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości dokonuje, na wniosek inwestora, właściwy organ w decyzji zintegrowanej, z zastrzeżeniem przepisów poniższych.

Art. 326

Wywłaszczenia, obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu lub prawem zabudowy oraz ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości na potrzeby ponadlokalnych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych dokonuje właściwy organ w decyzji zintegrowanej dla infrastruktury technicznej z zakresu sieci przesyłowych.

Art. 327

§ 1. Jeżeli, w przypadku nieruchomości, w stosunku do której wprowadzono ograniczenie sposobu korzystania albo ustanowiono służebność przesyłu lub prawo zabudowy, przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe albo nadmiernie utrudnione, właściwy organ, na wniosek właściciela, orzeka o wywłaszczeniu nieruchomości, w drodze odrębnej decyzji.

§ 2. Organem właściwym do wydania decyzji jest organ, który wydał decyzję skutkującą ograniczeniem sposobu korzystania lub ustanowieniem służebności przesyłu albo prawa zabudowy.

§ 3. Do decyzji stosuje się odpowiednio przepisy o decyzji zintegrowanej.

Art. 328

§ 1. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji celu publicznego dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem stało się niemożliwe, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

§ 2. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, inwestor jest zobowiązany, na żądanie

właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, do nabycia pozostałej części nieruchomości, na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

§ 3. Jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin objętych własnością górnictw, jest ustanawiane na czas dłuższy niż rok, lub uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby przedsiębiorca nabył prawo do nieruchomości.

§ 4. W sprawach spornych orzekają sądy powszechne.

Art. 329

§ 1. O wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia orzeka się w decyzji zintegrowanej, z zastrzeżeniem § 2-4.

§ 2. Odrębną decyzję odszkodowawczą wydaje się w odniesieniu do ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, na zasadach określonych w rozdziale 4.

§ 3. Odrębną decyzję odszkodowawczą w odniesieniu do ponadlokalnych inwestycji wydaje się w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu na potrzeby infrastruktury technicznej w zakresie sieci przesyłowych, na zasadach określonych w rozdziale 5.

§ 4. Jeżeli nastąpiło pozbawienie prawa do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie, decyzję w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania wydaje właściwy dla miejsca położenia nieruchomości starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

§ 5. Decyzja, o której mowa w § 4 wydawana jest na wniosek podmiotu pozbawionego prawa do nieruchomości.

Art. 330

Zwrot nieruchomości nie wykorzystanej na cel wywłaszczenia regulują przepisy odrębne.

ODDZIAŁ 3. USTALENIE WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA

Art. 331

§ 1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu.

§ 2. W przypadku kiedy właściwy organ, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw.

Art. 332

§ 1. W odniesieniu do nieruchomości wywłaszczanych w związku z realizacją inwestycji celu publicznego umieszczonej w ponadlokalnym akcie planowania przestrzennego, wysokość odszkodowania ustala się według stanu wywłaszczonej nieruchomości w dniu umieszczenia inwestycji w takim akcie.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do terenów, na których obowiązują plany miejscowe.

Art. 333

Wysokość odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu na potrzeby infrastruktury technicznej w zakresie sieci przesyłowych ustala się na zasadach określonych w rozdziale 5.

Art. 334

Jeżeli na wywłaszczonej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

Art. 335

Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.

Art. 336

Jeżeli wskutek ograniczenia sposób korzystania z nieruchomości zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie, z tego tytułu powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Art. 337

Na wniosek wywłaszczonego można przyznać odszkodowanie w postaci nieruchomości zamiennej, o ile podmiot zobowiązany dysponuje taką nieruchomością.

Art. 338

§ 1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, określa się jej wartość odtworzeniową.

§ 2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Art. 339

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii osoby upoważnionej na podstawie przepisów odrębnych do szacowania wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 4. DECYZJA ZINTEGROWANA

Art. 340

Zgoda budowlana dla inwestycji celu publicznego udzielana jest w formie decyzji zintegrowanej.

Art. 341

§ 1. Na wniosek inwestora, organ wydając decyzję zintegrowaną rozstrzyga również o wywłaszczeniu nieruchomości koniecznej dla realizacji inwestycji celu publicznego, obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu lub prawem zabudowy, a także o ograniczeniu w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji celu publicznego.

§ 2. Jeżeli inwestor zamierza, aby decyzja zintegrowana wywoływała również skutek w postaci wywłaszczenia, obciążenia służebnością przesyłu lub prawem zabudowy albo ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, zobowiązany jest przeprowadzić we właściwym zakresie negocjacje z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub podmiotem, któremu przysługuje inne prawo rzeczowe do nieruchomości koniecznej dla realizacji celu publicznego. W trakcie negocjacji może być zaoferowana nieruchomość zamienna.

§ 3. Inwestor sporządza protokół z przebiegu negocjacji.

Art. 342

§ 1. Strony o czynnościach w postępowaniu zawiadamia się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu.

§ 2. Inwestora o czynnościach w postępowaniu zawiadamia się za pomocą środków komunikacji elektronicznej zgodnie z przepisami dotyczącymi świadczenia usług drogą elektroniczną oraz przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 3. Właściciele i użytkownicy wieczystych nieruchomości oraz osoby, którym przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, zawiadamia się poprzez doręczenie.

§ 4. W przypadku braku możliwości ustalenia adresu stron, o których mowa w § 3, doręczenie dokonane na adres wskazany w katastrze nieruchomości uznaje się za skuteczne.

Art. 343

Do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej załącza się:

- 1) decyzję środowiskowo-lokalizacyjną albo decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest ona wymagana;
- 2) 1 egzemplarz papierowy oraz 2 egzemplarze na nośnikach elektronicznych projektu urbanistyczno-architektonicznego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleńiami lub sprawdzeniami;
- 3) oznaczenie nieruchomości, wobec których decyzja ma wywołać skutek w postaci ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, ustanowienia służebności przesyłu lub prawa zabudowy albo skutek wywłaszczeniowy;
- 4) oświadczenie o posiadanym tytule do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne – w przypadku, gdy inwestor posiada to prawo;
- 5) mapę z projektem podziału nieruchomości, jeżeli dokonanie podziału nieruchomości jest konieczne;
- 6) wypis z katastru nieruchomości wraz z oznaczeniem właścicieli, użytkowników wieczystych, oraz innych podmiotów, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości;
- 7) wskazanie nieruchomości zamiennych, jeżeli inwestor takie oferuje;
- 8) protokół z negocjacji, o którym mowa w art. 296 § 3.

Art. 344

§ 1. Organ administracji architektoniczno – budowlanej po otrzymaniu wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej składa we właściwym miejscowo sądzie powszechnym wniosek o ujawnienie w księgach wieczystych wszczęcia postępowania w sprawie decyzji zintegrowanej obejmującego nieruchomości wskazane zgodnie z art. 343 pkt 3.

§ 2. Jeżeli postępowanie w sprawie o wydanie decyzji zintegrowanej zakończy się odmową wydania decyzji, organ administracji architektoniczno – budowlanej obowiązany jest niezwłocznie wystąpić z wnioskiem o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania.

§ 3. W przypadku zmiany w toku postępowania w sprawie decyzji zintegrowanej zakresu nieruchomości, objętych toczącym się postępowaniem, wobec których wydanie decyzji wywoła skutek wskazany w art. 343 pkt 3, organ administracji architektoniczno – budowlanej obowiązany jest niezwłocznie wystąpić z wnioskiem, który stosownie do zakresu zmian dotyczył będzie ujawnienia wszczęcia postępowania lub wykreślenia wpisu o wszczęciu postępowania w księgach wieczystych.

Art. 345

§ 1. Przed wydaniem decyzji zintegrowanej organ administracji architektoniczno – budowlanej sprawdza:

- 1) prawidłowość i kompletność wniosku
- 2) kompletność projektu urbanistyczno-architektonicznego i sporządzenie go przez osobę uprawnioną;
- 3) zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami w szczególności z ustaleniami planu miejscowego, a na obszarze, na którym plan nie obowiązuje – z ogólnym porządkiem przestrzennym, z zastrzeżeniem § 2,
- 5) zgodność z decyzją środowiskowo-lokalizacyjną, lub decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli była wymagana;
- 6) zgodności z warunkami określonymi w wyniku oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, jeżeli była wymagana;
- 7) prawidłowość określenia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania obiektu.
- 8) prawidłowość sporządzenia projektu podziału nieruchomości.

§ 2. W przypadku, kiedy decyzja zintegrowana wydawana jest dla ponadlokalnej inwestycji celu publicznego, nie sprawdza się zgodności projektu urbanistyczno-architektonicznego z ustaleniami planu miejscowego lub ogólnym porządkiem przestrzennym.

§ 3. Organ administracji architektoniczno – budowlanej wydaje decyzję zintegrowaną dla ponadlokalnej inwestycji celu publicznego, która nie wymagała uzyskania decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej po stwierdzeniu zgodności wnioskowanego wariantu realizacji inwestycji z aktami wyznaczającymi ponadlokalne inwestycje celu publicznego określone przepisami odrębnymi.

Art. 346

§ 1. Jeżeli złożony wniosek o wydanie decyzji zintegrowanej jest kompletny i poprawny organ administracji architektoniczno – budowlanej przeprowadza negocjacje z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą której przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, wskazanych zgodnie z art. 343 pkt 3.

§ 2. W toku negocjacji organ administracji architektoniczno – budowlanej może zaproponować nieruchomość zamienną.

§ 3. Jeżeli negocjacje zakończą się podpisaniem umowy organ administracji architektoniczno – budowlanej umarza postępowanie w części, która dotyczyła skutku wywłaszczeniowego decyzji zintegrowanej wobec nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Art. 347

§ 1. Decyzja zintegrowana:

- 1) zatwierdza projekt urbanistyczno-architektoniczny;
- 2) określa linie rozgraniczające teren inwestycji i zatwierdza podział nieruchomości;
- 3) określa warunki realizacji inwestycji wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz obronności państwa;
- 4) określa wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 5) określa nieruchomości, wobec których decyzja wywołuje skutek wywłaszczeniowy, dokonuje ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub ustanawia służebność przesyłu albo prawo zabudowy;
- 6) określa termin wydania nieruchomości i opróżnienia lokali;
- 7) ustala wysokość odszkodowania za nieruchomość objętą wywłaszczeniem, oraz wobec nieruchomości, na której ustanowiono służebność przesyłu lub prawo zabudowy albo dokonano ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub orzeka o przekazaniu nieruchomości zamiennej;
- 8) określa warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych;
- 9) określa czas użytkowania obiektów budowlanych wznoszonych na czas oznaczony;
- 10) określa termin rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania ;
- 11) określa wymagania dotyczące nadzoru na budowie;
- 12) określa wymagania dotyczące powiązania z istniejącą infrastrukturą techniczną oraz dotyczące koniecznej przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 2. Termin o którym mowa w § 1 pkt 6 nie może być krótszy niż 120 dni.

§ 3. Decyzja zintegrowana dla ponadlokalnych inwestycji celu publicznego nie określa wysokości odszkodowania, o którym mowa w § 1 pkt 7. Odszkodowanie to określane jest odrębną decyzją, wydawaną na podstawie przepisów niniejszego rozdziału lub rozdziału 5.

Art. 348

§ 1. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 2. Przejście prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność innej osoby niż ta, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

§ 3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygasa z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność osoby, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

§ 4. Wywłaszczoną nieruchomość do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi na jego wniosek.

Art. 349

§ 1. W przypadkach określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym decyzji zintegrowanej może zostać nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

§ 2. W przypadku kiedy decyzja, o której mowa w § 1, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, inwestor jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego, o ile nie upłynął termin, o którym mowa w art. 347 § 2.

Art. 350

Ostateczna decyzja zintegrowana stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek organu administracji architektoniczno – budowlanej, który wydał decyzję lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli nieruchomość została wywłaszczona na rzecz tej jednostki.

Art. 351

§ 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji zintegrowanej, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy.

§ 2. Nie uchyla się decyzji zintegrowanej w przypadku wznowienia postępowania ze względu na to, że strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

Art. 352

§ 1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, do decyzji zintegrowanej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu dotyczące pozwolenia na budowę.

§ 2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, do decyzji zintegrowanej w zakresie dotyczącym skutku wywłaszczeniowego tej decyzji stosuje się przepisy rozdziału 3.

Art. 353

Za wywłaszczenie, obciążenie służebnością lub prawem zabudowy oraz wprowadzenie ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości dokonane w trybie decyzji zintegrowanej dla ponadlokalnej inwestycji celu publicznego, właścicielom nieruchomości przysługuje jednorazowe odszkodowanie.

Art. 354

§ 1. Inwestor przeprowadza rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w sprawie wysokości odszkodowania. Termin rozpoczęcia rokowań biegnie od dnia kiedy decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 2. Jeżeli strony rokowań nie ustalą wysokości odszkodowania, w okresie 30 dni od dnia ich rozpoczęcia, inwestor informuje niezwłocznie o zakończeniu rokowań organ, który w pierwszej instancji wydał decyzję zintegrowaną.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w § 2 wskazany organ w terminie 30 dni od dnia zakończeniu rokowań, w drodze decyzji, ustala wysokość odszkodowania zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym rozdziale 3.

§ 4. W przypadku, w którym właściciel lub użytkownik wieczysty wyda nieruchomość, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji zintegrowanej, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu powiększa się o kwotę równą 5 % wartości ustalonego odszkodowania.

Art. 355

§ 1. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana lub decyzja odszkodowawcza, stała się ostateczna.

§ 2. W przypadku nadania decyzji zintegrowanej rygoru natychmiastowej wykonalności, na wniosek osoby wywłaszczanej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70 % odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji. Zapłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 50 dni licząc od dnia złożenia wniosku o wypłatę zaliczki. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

§ 3. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 4. Obowiązek wypłaty odszkodowania obciąża inwestora.

Art. 356

Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub
- 2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

ROZDZIAŁ 5. REALIZACJA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ODDZIAŁ 1. USTANAWIANIE KORYTARZY PRZESYŁOWYCH

Art. 357

§ 1. Infrastrukturę techniczną z zakresu sieci przesyłowych lokalizuje się w korytarzach przesyłowych.

§ 2. Korytarzem przesyłowym jest teren niezbędny do budowy i eksploatacji sieci przesyłowych.

Art. 358

W wyniku ustanowienia korytarza przesyłowego, inwestor może wnosić o ustanowienie służebności przesyłu, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub o dokonanie wywłaszczenia nieruchomości, zlokalizowanych na obszarze korytarza przesyłowego.

Art. 359

§ 1. Korytarze przesyłowe należy projektować i lokalizować w taki sposób, aby możliwa była w nich lokalizacja jak największej ilości sieci przesyłowych.

§ 2. Korytarze przesyłowe dla lokalnych sieci przesyłowych lokalizuje się w pasie drogowym, chyba, że jest to technicznie niemożliwe lub nieuzasadnione.

Art. 360

§ 1. Ustanowienie korytarza przesyłowego może dotyczyć także istniejących sieci przesyłowych.

§ 2. Korytarze przesyłowe mogą być poszerzane.

Art. 361

§ 1. Ustanowienie korytarza przesyłowego następuje w decyzji zintegrowanej dla infrastruktury technicznej z zakresu sieci przesyłowych.

§ 2. W przypadku ustanawiania korytarza przesyłowego dla istniejących sieci przesyłowych, decyzję zintegrowaną wydaje się wyłącznie w zakresie niezbędnym do:

- 1) zatwierdzenia podziału nieruchomości;
- 2) oznaczenia nieruchomości w odniesieniu, do których decyzja wywołuje skutek w postaci ustanowienia służebności przesyłu;
- 3) oznaczenia nieruchomości w odniesieniu, do których decyzja wywołuje skutek w postaci ograniczenia korzystania z nieruchomości., lub
- 4) oznaczenia nieruchomości w odniesieniu, do których decyzja wywołuje skutek wywłaszczenia;

§ 3. W przypadku ustanawiania korytarza przesyłowego dla nowych sieci przesyłowych, jego przebieg musi być zgodny z ustaleniami, wydanej dla tej inwestycji, decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

Art. 362

Podmiot, na rzecz którego został ustanowiony korytarz przesyłowy, ma obowiązek jego udostępnienia innym inwestorom, zamierzającym lokalizować na jego terenie sieci przesyłowe.

Art. 363

§ 1. Z tytułu udostępnienia korytarza przesyłowego innym inwestorom, podmiot, na rzecz którego został ustanowiony korytarz, może pobrać opłatę stanowiącą rekompensatę odszkodowania, jakie wypłacił z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, ograniczenia korzystania z nieruchomości lub wyłączenia. Wysokość opłaty powinna być proporcjonalna do szerokości terenu zajętego przez nowo lokalizowaną sieć.

§ 2. Spory w sprawach, o których mowa w § 1 rozstrzygają sądy powszechne.

Art. 364

Minister właściwy do spraw gospodarki w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi w drodze rozporządzenia szerokość korytarzy przesyłowych, biorąc od uwagę bezpieczeństwo i niezawodność ich funkcjonowania, szybkość i sprawność możliwość usuwania awarii, możliwość ich modernizacji, a także wymagania dotyczące ochrony środowiska i interesów osób trzecich.

ODDZIAŁ 2. DECYZJA ZINTEGROWANA DLA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Art. 365

Do decyzji zintegrowanej, której przedmiotem jest realizacja infrastruktury technicznej, stosuje się przepisy rozdziału 4, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego rozdziału.

Art. 366

§ 1. Strony oraz ich adresy ustala się na podstawie danych zawartych w katastrze nieruchomości.

§ 2. Strony o czynnościach w toku postępowania zawiadamia się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu.

§ 3. Inwestora zawiadamia się za pomocą środków komunikacji elektronicznej zgodnie z przepisami dotyczącymi świadczenia usług drogą elektroniczną oraz przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 4. Właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji zintegrowanej, właściwy organ przesyła pisemne zawiadomienie o wszczęciu postępowania, na adres wskazany w katastrze nieruchomości.

Art. 367

Zawiadomienie o czynnościach organu w toku postępowania zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych wnioskiem, według katastru nieruchomości,
- 2) informację o terminie i miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z aktami sprawy.

Art. 368

Z dniem zawiadomienia, o wszczęciu postępowania w sprawie decyzji zintegrowanej dla infrastruktury technicznej, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji zintegrowanej, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Czynność prawna dokonana z naruszeniem zakazu jest nieważna.

Art. 369

Decyzję zintegrowaną wydaje się w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Do 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.

Art. 370

§ 1. Decyzję zintegrowaną doręcza się wyłącznie inwestorowi. Pozostałe strony zawiadamia się o wydaniu decyzji w taki sam sposób, jak o czynnościach w toku postępowania.

§ 2. Zawiadomienie o wydaniu decyzji zintegrowanej zawiera informację o miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z treścią decyzji.

Art. 371

§ 1. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

§ 2. Odwołanie od decyzji zintegrowanej rozpatruje się w terminie 30 dni a skargę do sądu administracyjnego w terminie trzech miesięcy.

Art. 372

W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji w całości ani stwierdzić jej nieważności, kiedy wadą dotknięta jest tylko część decyzji.

Art. 373

Rada Ministrów w drodze rozporządzenia może rozszerzyć zakres stosowania niniejszego rozdziału na inne rodzaje ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, biorąc pod uwagę potrzebę sprawnej realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania państwa.

ODDZIAŁ 3. ODSZKODOWANIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NA POTRZEBY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE SIECI PRZESYŁOWYCH

Art. 374

§ 1. Właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, za dokonane w trybie decyzji zintegrowanej obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu na potrzeby infrastruktury technicznej w zakresie sieci przesyłowych, w odniesieniu do ponadlokalnych inwestycji, przysługuje jednorazowe odszkodowanie.

§ 2. Odszkodowanie ustala w odrębnej decyzji odszkodowawczej organ właściwy do wydania decyzji zintegrowanej.

Art. 375

§ 1. Obowiązek wypłaty odszkodowania, z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, obciąża inwestora.

§ 2. Inwestor przeprowadza rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w sprawie wysokości odszkodowania. Termin rozpoczęcia rokowań biegnie od dnia kiedy decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 3. Jeżeli strony rokowań nie uzgodnią wysokości odszkodowania, w okresie 30 dni od dnia rozpoczęcia rokowań, inwestor informuje niezwłocznie o zakończeniu rokowań organ, który w pierwszej instancji wydał decyzję zintegrowaną dla infrastruktury technicznej.

§ 4. W przypadku, o którym mowa w § 3 wskazany organ w terminie 30 dni od dnia zakończenia rokowań, w drodze decyzji, ustala wysokość odszkodowania zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym rozdziale.

§ 5. W przypadku, w którym właściciel lub użytkownik wieczysty wyda nieruchomość, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji zintegrowanej, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu powiększa się o kwotę równą 5% wartości ustalonego odszkodowania.

Art. 376

Wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, ustala się, jako ułamek kwoty bazowej odszkodowania, zaokrąglając w górę do pełnych złotych, w przypadku posadowienia w korytarzu przesyłowym:

- 1) urzędnienia przesyłowego naziemnego – 1,0 wysokości kwoty bazowej odszkodowania - dla wszystkich grup użytków gruntowych położonych w korytarzu przesyłowym;
- 2) urzędnienia przesyłowego nadziemnego:
 - a) 0,2 wysokości kwoty bazowej odszkodowania - dla użytków rolnych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych położonych w korytarzu przesyłowym, oznaczonych symbolem „Bz”,

- b) 0,7 wysokości kwoty bazowej odszkodowania - dla pozostałych gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oraz dla gruntów leśnych położonych w korytarzu przesyłowym,
- c) 0,3 wysokości kwoty bazowej odszkodowania dla pozostałych grup użytków położonych w korytarzu przesyłowym;
- 3) urządzenia przesyłowego podziemnego:
 - a) 0,3 wysokości kwoty bazowej odszkodowania dla użytków rolnych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych położonych w korytarzu przesyłowym, oznaczonych symbolem „Bz”,
 - b) 0,7 wysokości kwoty bazowej odszkodowania dla pozostałych gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oraz dla gruntów leśnych położonych w korytarzu przesyłowym,
 - c) 0,3 wysokości kwoty bazowej odszkodowania dla pozostałych grup użytków położonych w korytarzu przesyłowym;
- 4) obiektu naziemnego, jeżeli jest elementem urządzenia przesyłowego podziemnego lub nadziemnego – 1,0 wysokości kwoty bazowej odszkodowania, dla obszaru zajętego przez ten obiekt oraz strefę wokół tego obiektu, których powierzchnię wylicza się uwzględniając rodzaj użytków, z zastrzeżeniem, że w zakresie tej powierzchni nie przysługuje odszkodowanie ustalone na zasadach określonych w pkt 2 lub w pkt 3.

Art. 377

§ 1. Wysokość kwoty bazowej, o której mowa w art. 376, oblicza się, z zastrzeżeniem art. 378 § 6, jako iloczyn:

- 1) powierzchni gruntu położonego w korytarzu przesyłowym, wyrażonej w metrach kwadratowych;
- 2) średniej wartości metra kwadratowego gruntów ornych dla gruntów słabych - klasy V i VI, ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 3) właściwego wskaźnika zróżnicowania województwa, różnicującego wysokość kwoty bazowej dla gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od województwa, w którego granicach jest zlokalizowana nieruchomości, ustalonego na podstawie wielkości produktu krajowego brutto przypadającego na osobę w danym województwie, w wysokości określonej w przepisach odrębnych;
- 4) właściwego wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego, różnicującego wysokość kwoty bazowej dla gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od:
 - a) zakwalifikowania użytku gruntowego do jednej z grup, zgodnie z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków, z zastrzeżeniem § 2,
 - b) strefy użytkowania ustalonej w studium dla wskazanych rodzajów użytków,
 - c) przeznaczenia w planie miejscowym,
 - ustalonego na zasadach, o których mowa w art. 378 § 1-5, w wysokości określonej w przepisach odrębnych.

§ 2. Dla zurbanizowanych terenów niezabudowanych, oznaczonych symbolem „Bp”, właściwą grupę użytków gruntowych stanowi grupa użytki rolne. Wysokość wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego ustala się stosując odpowiednio art. 378 § 3.

Art. 378

§ 1. Ustalenie wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego następuje na podstawie sposobu użytkowania gruntu określonego w ewidencji gruntów i budynków, z zastrzeżeniem § 2-5.

§ 2. Kodeks ustala odmienny sposób określenia wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego dla wskazanych niżej kategorii gruntów, jeżeli znajdują się one w granicach obszaru urbanizacji.

§ 3. Jeżeli grunt położony w korytarzu przesyłowym należy do grupy użytki rolne lub grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, w przypadku sprzeczności sposobu użytkowania wskazanego w ewidencji gruntów i budynków ze strefą użytkowania przyjętą w studium, ustalenia studium mają pierwszeństwo, z zastrzeżeniem § 4-5.

§ 4. W przypadkach, o których mowa w § 2, w zakresie określenia przeznaczenia gruntu, pierwszeństwo przed ustaleniami studium mają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. W odniesieniu do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast, wysokość odszkodowania za nieruchomości położoną w korytarzu przesyłowym, obliczoną na zasadach określonych w § 1-4 oraz w art. 376, przemnaża się przez wskaźnik wartości położenia gruntu, różnicujący wartość gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od wielkości miasta, w którego granicach jest zlokalizowana nieruchomość. Wskaźnik wartości położenia gruntu w granicach administracyjnych miast określa przepis odrębny.

§ 6. Jeżeli w granicach korytarza przesyłowego są położone grunty różnych rodzajów, wysokość odszkodowania stanowi suma wartości odszkodowań ustalonych zgodnie z art. 376, 377 oraz z § 1-5, oddzielnie dla powierzchni każdego z rodzajów gruntów.

Art. 379

Odszkodowanie wypłaca się w terminie 30 dni od dnia skutecznego doręczenia ostatecznej decyzji o wysokości odszkodowania, z zastrzeżeniem przepisów poniższych.

Art. 380

§ 1. Strona niezadowolona z wysokości odszkodowania przyznanego jej na podstawie decyzji, o której mowa w art. 375 § 4, może wnieść powództwo do sądu powszechnego, w terminie 45 dni od dnia doręczenia jej decyzji o wysokości odszkodowania.

§ 2. Wniesienie powództwa do sądu powszechnego wstrzymuje z mocy prawa wykonalność decyzji, o której mowa § 1, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego.

§ 3. Wysokość odszkodowania w postępowaniu przed sądem powszechnym ustalana jest na zasadach określonych w rozdziale 3.

Art. 381

Uzyskanie odszkodowania, o którym mowa w art. 374, wyłącza inne roszczenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu lub ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, w szczególności roszczenie o wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu lub za bezumowne korzystanie z nieruchomości przed dniem wydania decyzji zintegrowanej.

DZIAŁ VIII. UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

ROZDZIAŁ 1. ZASADY UTRZYMANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Art. 382

§ 1. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać obiekt wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Obowiązek, o którym mowa w § 1 obejmuje zapewnienie:

- 1) wymagań w zakresie stanu technicznego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 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 obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) 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. 383

Obiekt budowlany w czasie użytkowania powinien być poddawany kontroli, na zasadach określonych w Kodeksie, w tym kontroli okresowej.

Art. 384

§ 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 (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

§ 2. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² 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 kotłów, wykonywana jest co najmniej raz na 2 lata – w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW i co najmniej raz na 4 lata - w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem.

§ 4. 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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów.

Art. 385

Obowiązek kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, nie obejmuje właścicieli: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz innych obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.

Art. 386

§ 1. Kontrola w zakresie bezpieczeństwa użytkowania obiektu wykonywana jest każdorazowo w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt.

§ 2. Kontrola przeprowadzana jest ponadto, kiedy wymaga tego instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

Art. 387

§ 1. Kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

§ 2. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

§ 3. Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

§ 4. Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

§ 5. Kontrole stanu technicznego budowli piętrzących mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy służby właściwej w sprawach bezpieczeństwa budowli piętrzących.

§ 6. Przepisy szczególne regulują zasady uzyskiwania uprawnień niezbędnych do wykonywania kontroli obiektów budowlanych.

Art. 388

W trakcie kontroli obiektu budowlanego należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli, o ile zostały sformułowane.

Art. 389

§ 1. Właściciel obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych 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. Obowiązek, o którym mowa w § 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego.

§ 3. 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 budowlanego, określając termin użytkowania i rozbiórki wykonanej w ten sposób części obiektu liniowego.

Art. 390

§ 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 obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Obowiązek ten dotyczy również dróg i obiektów mostowych, jeżeli dla obiektów tych nie są prowadzone książki drogi lub książki obiektu mostowego, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. 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.

§ 4. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w § 1-3 organowi nadzoru budowlanego oraz innym organom upoważnionym do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów dotyczących obiektu budowlanego.

Art. 391

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 bądź środowiska, nakazuje, w drodze postanowienia, przeprowadzenie kontroli w odpowiednim zakresie, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego obiektu lub jego części.

Art. 392

§ 1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym - organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

§ 2. W decyzji 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 bądź środowiska, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 3. Właściciel obiektu budowlanego niezwłocznie zawiadamia organ nadzoru budowlanego o wykonaniu obowiązków nałożonych w decyzji. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji, właściciel podlega karze jak za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego.

Art. 393

§ 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 wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Art. 394

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. 395

§ 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. 396

§ 1. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w art. 391-395, nie jest możliwe ustalenie właściciela obiektu budowlanego, bądź też nie jest możliwe wykonanie przez właściciela nałożonego obowiązku, zobowiązanym do wykonania tego obowiązku na koszt właściciela jest gmina. Gmina może wówczas uczestniczyć w postępowaniu administracyjnym na prawach strony.

§ 2. Do egzekucji kosztów wykonania przez gminę obowiązków, o których mowa w § 1 stosuje się przepisy o egzekucji administracyjnej obowiązków pieniężnych.

Art. 397

Ilekoć w przepisach niniejszego działu mowa o właścicielu, należy przez to rozumieć również użytkownika wieczystego.

Art. 398

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego 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, osoby upoważnione do dokonywania wpisów w książce obiektu oraz informacje mogące stanowić przedmiot wpisu;

- 2) sposób i warunki przeprowadzania oraz tryb postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, w tym wykonywanych metodą wybuchową - 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. 399

§ 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 w obiekcie budowanym bądź 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. 400

W razie katastrofy budowlanej, kierownik budowy, właściciel, zarządca 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: organy nadzoru budowlanego, Policję, prokuraturę oraz - w przypadku, kiedy katastrofa nastąpiła w trakcie prowadzenia robót budowlanych - inwestora, inspektora nadzoru technicznego i projektanta. Kierownik budowy powiadamia również inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy.

Art. 401

§ 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. Postępowanie wyjaśniające przyczyny katastrofy budowlanej może być przejęte przez organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia.

Art. 402

§ 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 likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego niezwłocznie zawiadamia o katastrofie budowlanej organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Art. 403

§ 1. Organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi lub zarządcy, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych, określając termin wykonania obowiązków. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 2. W razie niewykonania lub nieuzasadnionej zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, organ zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.

Art. 404

§ 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 może zlecić, na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, sporządzenie ekspertyzy, jeżeli jest to niezbędne do wydania decyzji.

Art. 405

Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

DZIAŁ IX. NADZÓR I KONTROLA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 406

§ 1. Inwestor ma obowiązek przestrzegać i stosować przepisy Kodeksu oraz przepisy odrębne na każdym etapie procesu inwestycyjno-budowlanego.

§ 2. Za naruszenie przepisów w procesie inwestycyjno-budowlanym inwestor ponosi odpowiedzialność administracyjną na zasadach i w trybie określonym w niniejszym dziale.

§ 3. Zasady odpowiedzialności cywilnej, karnej oraz dyscyplinarnej inwestora lub innych uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego, określają przepisy odrębne.

Art. 407

Kontrola i nadzór nad przestrzeganiem i stosowaniem przepisów Kodeksu oraz przepisów odrębnych w procesie inwestycyjno-budowlanym, jest zadaniem organów nadzoru:

- 1) budowlanego - w zakresie inwestycji polegających na wykonywaniu robót budowlanych, a także w zakresie utrzymania obiektów budowlanych, w tym katastrof budowlanych;
- 2) urbanistycznego - w zakresie pozostałych inwestycji.

Art. 408

§ 1. W przypadku stwierdzenia naruszenia przepisów w procesie inwestycyjno-budowlanym, organy nadzoru podejmują działania mające na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem.

§ 2. Organy administracji publicznej oraz służby, inspekcje i straże mają obowiązek współpracy z organami nadzoru przy wykonywaniu ich zadań.

Art. 409

§ 1. Organy nadzoru oraz osoby działające z ich upoważnienia, w celu realizacji zadań, mają prawo do dokonywania czynności kontrolnych, w tym do wstępu do obiektu budowlanego lub na teren inwestycji.

§ 2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązane są do udostępniania dokumentów i informacji dotyczących procesu inwestycyjno-budowlanego.

§ 3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej w uzasadnionych przypadkach uczestniczą w czynnościach kontrolnych.

Art. 410

§ 1. Czynności kontrolne, związane z wykonywaniem uprawnień organów nadzoru, przeprowadza się w obecności:

- 1) inwestora, kierownika budowy lub robót, kierownika zakładu pracy lub wyznaczonego pracownika, bądź osób przez nich upoważnionych;
- 2) właściciela obiektu budowlanego lub nieruchomości albo osoby przez niego upoważnionej, a w lokalu mieszkalnym – w obecności pełnoletniego domownika.

§ 2. W razie nieobecności osób uprawnionych do uczestniczenia w czynnościach kontrolnych w uzasadnionych przypadkach mogą być one dokonywane w obecności przywołanego pełnoletniego świadka.

§ 3. Czynności kontrolne dotyczące obiektów budowlanych, które są w zarządzie państw obcych, są użytkowane przez przedstawicieli dyplomatycznych lub konsularnych tych państw, albo przez inne osoby zrównane z nimi na podstawie ustaw, umów lub powszechnie ustalonych zwyczajów międzynarodowych, mogą być wykonywane za zgodą tych przedstawicieli lub osób.

Art. 411

Organy nadzoru przy wykonywaniu zadań określonych przepisami Kodeksu mogą żądać od inwestora, projektanta, kierownika budowy, inspektora nadzoru technicznego, sprawdzającego lub właściciela obiektu budowlanego informacji, oświadczeń lub udostępnienia dokumentów:

- 1) związanych z prowadzeniem inwestycji, w tym robót budowlanych, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania i utrzymaniem obiektu budowlanego;
- 2) świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym.

Art. 412

§ 1. Organy nadzoru budowlanego, w razie uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości i jakości robót budowlanych lub wyrobów budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w § 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba obowiązana do ich dostarczenia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 2. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby obowiązanej do ich dostarczenia.

Art. 413

Do kary administracyjnej i opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa.

Art. 414

Ilekróć w przepisach niniejszego działu mowa jest o:

- 1) organie podatkowym – należy przez to rozumieć właściwego naczelnika urzędu skarbowego;
- 2) przeciętnym wynagrodzeniu - należy przez to rozumieć przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w poprzednim roku, ogłaszane w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

ROZDZIAŁ 2. USTRÓJ I ZADANIA ORGANÓW NADZORU BUDOWLANEGO

Art. 415

§ 1. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego jest organem nadzoru budowlanego pierwszej instancji.

§ 2. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego jest organem wyższego stopnia w stosunku do okręgowego inspektora nadzoru budowlanego, a także organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych, dla których organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji jest wojewoda

§ 3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w sprawach z zakresu nadzoru budowlanego jest organem wyższego stopnia w stosunku do wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego.

Art. 416

§ 1. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego jest powoływany i odwoływany przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, po zasięgnięciu opinii właściwych starostów.

§ 2. Właściwi starostowie wyrażają opinię w terminie 14 dni od dnia przedstawienia wniosku. Nieprzedstawienie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń.

§ 3. Zastępca okręgowego inspektora nadzoru budowlanego jest powoływany i odwoływany przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego na wniosek okręgowego inspektora nadzoru budowlanego.

§ 4. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego raz w roku przekazuje radzie powiatu informację o swoich działaniach na obszarze powiatu.

Art. 417

§ 1. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy okręgowego inspektoratu nadzoru budowlanego. Organizację wewnętrzną i szczegółowy zakres zadań okręgowego inspektoratu nadzoru budowlanego określa wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego w regulaminie organizacyjnym.

§ 2. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego, na wniosek okręgowego inspektora nadzoru budowlanego, może tworzyć i likwidować oddziały zamiejscowe okręgowego inspektoratu nadzoru budowlanego. Siedzibę, terytorialny zakres działania oraz zadania oddziału zamiejscowego określa regulamin organizacyjny.

§ 3. Rada Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, terytorialny zasięg działania oraz, na wniosek właściwych wojewodów, siedziby nie więcej niż stu okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego, uwzględniając obowiązujący zasadniczy podział terytorialny oraz równomierne rozłożenie zadań na poszczególne okręgowe inspektoraty nadzoru budowlanego.

Art. 418

§ 1. Wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego powołuje Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, po zasięgnięciu opinii wojewody.

§ 2. Wojewoda wyraża opinię w terminie 14 dni od dnia przedstawienia wniosku. Nieprzedstawienie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń.

§ 3. Wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego odwołuje Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

§ 4. Zastępcę wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego powołuje i odwołuje Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego na wniosek wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego.

Art. 419

§ 1. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy wojewódzkiego inspektoratu nadzoru budowlanego.

§ 2. Wojewódzki inspektorat nadzoru budowlanego zapewnia obsługę kadrową i finansowo-księgową okręgowych inspektoratów nadzoru budowlanego.

§ 3. Organizację wewnętrzną i szczegółowy zakres zadań wojewódzkiego inspektoratu nadzoru budowlanego określa wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego w regulaminie organizacyjnym.

Art. 420

§ 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest centralnym organem administracji rządowej.

§ 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest powoływany i odwoływany przez Prezesa Rady Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 3. Stanowisko Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego może zajmować osoba, która:

- 1) posiada tytuł zawodowy magistra lub równorzędny;
- 2) jest obywatelem polskim;
- 3) korzysta z pełni praw publicznych;
- 4) nie była skazana prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
- 5) posiada kompetencje kierownicze;
- 6) ma co najmniej 6-letni staż pracy, w tym co najmniej 3-letni staż pracy na stanowisku kierowniczym;
- 7) posiada wykształcenie i wiedzę z zakresu spraw należących do właściwości Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 5. Zastępców Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania przestrzennego i zagospodarowania przestrzennego na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Art. 421

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje zadania określone przepisami, a w szczególności:

- 1) sprawuje nadzór nad działalnością wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego oraz wojewodów;
- 2) kontroluje działanie organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Art. 422

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego może, w sprawach nieobjętych postępowaniem administracyjnym, w szczególności uzasadnionych przypadkach, wydać polecenie podjęcia określonych działań wojewódzkiemu lub okręgowemu inspektorowi nadzoru budowlanego.

Art. 423

§ 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

§ 2. Organizację Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego określa statut nadany, w drodze rozporządzenia, przez Prezesa Rady Ministrów.

§ 3. Organizację wewnętrzną i szczegółowy zakres zadań Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego określa Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w regulaminie organizacyjnym.

Art. 424

§ 1. Osoby zatrudnione w inspektoratach nadzoru budowlanego mają prawo i obowiązek używania munduru.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego określi w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór umundurowania i dystynkcje osób zatrudnionych w inspektoratach nadzoru budowlanego;
- 2) zasady i sposób noszenia umundurowania;
- 3) normy umundurowania;
- 4) wzór odznak służbowych oraz szczegółowe zasady i tryb ich nadawania
- odróżniające je od umundurowania, dystynkcji oraz odznak służbowych innych służb mundurowych.

§ 3. Określenie wzoru umundurowania oraz zasad i sposobu noszenia munduru, jak również normy umundurowania, nastąpi z uwzględnieniem specyfiki zadań wykonywanych przez osoby zatrudnione w inspektoratach nadzoru budowlanego.

Art. 425

§ 1. Do zadań organów nadzoru budowlanego należy kontrola przestrzegania i stosowania przepisów w procesie inwestycyjno-budowlanym, obejmująca w szczególności kontrolę zgodności realizacji i utrzymania inwestycji z przepisami Kodeksu, przepisami odrębnymi, projektem budowlanym oraz warunkami określonymi w rozstrzygnięciach administracyjnych.

§ 2. W przypadkach określonych w przepisach, organy nadzoru budowlanego wydają rozstrzygnięcia oraz przyjmują zgłoszenia bądź zawiadomienia.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego kontrolują właściwe wykonywanie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz posiadanie odpowiednich uprawnień przez osoby wykonujące te funkcje.

§ 4. W zakresie określonym w przepisach odrębnych, organy nadzoru budowlanego kontrolują dopuszczenie do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych.

Art. 426

§ 1. W przypadku ustalenia przez organy nadzoru budowlanego, że zachodzą okoliczności uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji lub postanowienia, wydanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej wznawia albo wszczyna z urzędu postępowanie.

§ 2. Do zadań organów nadzoru budowlanego należy badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych.

Art. 427

Organy nadzoru budowlanego wyższego stopnia sprawują kontrolę nad właściwymi organami niższego stopnia na zasadach i w trybie określonym w przepisach o kontroli w administracji rządowej.

Art. 428

§ 1. W przypadkach bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi związanych z budową, utrzymaniem lub rozbiórką obiektów budowlanych starosta, wójt, burmistrz albo prezydent miasta mogą wydać właściwemu okręgowemu inspektorowi nadzoru budowlanego polecenie podjęcia działań zmierzających do usunięcia tego zagrożenia. Starosta, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ponoszą wyłączną odpowiedzialność za treść polecenia.

§ 2. Polecenie podlega niezwłocznemu wykonaniu. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego przedkłada bezzwłocznie sprawę wojewódzkiemu inspektorowi nadzoru budowlanego, jeżeli nie jest w stanie wykonać polecenia albo jeżeli polecenie narusza prawo.

§ 3. Polecenie naruszające prawo w sposób istotny jest nieważne. Nieważność polecenia stwierdza wojewoda.

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE W SPRAWIE NARUSZENIA PRZEPISÓW

ODDZIAŁ 1. BUDOWA BEZ WYMAGANEJ ZGODY BUDOWLANEJ

Art. 429

§ 1. W przypadku stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody budowlanej, organ wstrzymuje, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, prowadzenie robót budowlanych, określając wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz wszczyna postępowanie mające na celu ocenę zgodności obiektu budowlanego - w przypadku jego wybudowania - z planem miejscowym, miejscowymi przepisami urbanistycznymi, przepisami Kodeksu bądź przepisami odrębnymi.

§ 2. Organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części w przypadku:

- 1) gdy roboty budowlane są wykonywane pomimo wstrzymania ich wykonania postanowieniem;
- 2) stwierdzenia, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, spowoduje naruszenie planu miejscowego, miejscowych przepisów urbanistycznych, przepisów Kodeksu bądź przepisów odrębnych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

§ 3. W przypadkach innych niż określone w § 2, organ wszczyna postępowanie legalizacyjne.

Art. 430

§ 1. Po wszczęciu postępowania legalizacyjnego, organ nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, trzech egzemplarzy projektu budowlanego wraz ze sporządzonym, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, operatem szacunkowym wartości obiektu budowlanego lub jego części po wybudowaniu.

§ 2. Po przedłożeniu dokumentów, o których mowa w § 1 organ sprawdza:

- 1) kompletność projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami;
- 2) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami planu miejscowego lub miejscowych przepisów urbanistycznych, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu.

§ 3. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 4. Jeżeli organ stwierdzi kompletność i zgodność projektu budowlanego, przekazuje operat szacunkowy do organu podatkowego.

Art. 431

§ 1. Organ podatkowy, po weryfikacji operatu szacunkowego, wymierza, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości 30% wartości szacunkowej obiektu budowlanego lub jego części, chyba że inwestor oświadczy, że odstępuje od legalizacji obiektu budowlanego lub jego części. Ostateczna decyzja o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej podlega bezzwłocznemu przekazaniu do organu nadzoru budowlanego.

§ 2. Organ, po otrzymaniu ostatecznej decyzji o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy oraz dziennik budowy.

Art. 432

§ 1. Organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli inwestor nie przedstawił w wymaganym terminie projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami albo obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, nałożony na inwestora w drodze postanowienia, nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo.

§ 2. Rozbiórkę nakazuje się również, kiedy organ stwierdzi, że w toku postępowania legalizacyjnego roboty budowlane były wykonywane pomimo ich wstrzymania lub inwestor złożył oświadczenie o odstąpieniu od legalizacji.

Art. 433

§ 1. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku wybudowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody budowlanej, z tym że zamiast postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych wydaje się postanowienie o wstrzymaniu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy i dziennika budowy nie wydaje się.

§ 2. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku budowy obiektu bez uzyskania wymaganej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kiedy z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko wynika możliwość budowy obiektu. Inwestor jest obowiązany ponadto do wykonania działań kompensacyjnych w zakresie określonym w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w § 2, opłata legalizacyjna ulega dwukrotnemu podwyższeniu.

§ 4. W przypadku, kiedy pomimo wstrzymania, obiekt budowlany jest użytkowany, przepisy dotyczące nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego stosuje się odpowiednio.

Art. 434

§ 1. W razie stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części na podstawie zgłoszenia budowy, w przypadku kiedy wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, organ wstrzymuje, w drodze postanowienia, prowadzenie robót budowlanych i nakłada obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 2. Jeżeli budowa, o której mowa w § 1, została zakończona, organ wstrzymuje, w drodze postanowienia, użytkowanie obiektu budowlanego i nakłada obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

§ 3. W przypadku, kiedy pomimo wstrzymania, roboty budowlane są wykonywane, organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego w części wykonanej po wydaniu postanowienia.

§ 4. W przypadku, kiedy pomimo wstrzymania, obiekt budowlany jest użytkowany, przepisy dotyczące nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego stosuje się odpowiednio.

ODDZIAŁ 2. NARUSZENIE PRZEPISÓW W TOKU WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Art. 435

§ 1. W razie stwierdzenia prowadzenia budowy w warunkach istotnego odstępstwa od projektu budowlanego, organ wpisem do dziennika budowy oraz do protokołu kontroli wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z przepisami w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy. Na żądanie inwestora wezwanie następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

§ 2. Organ, po upływie wyznaczonego terminu, sprawdza wykonanie nałożonego obowiązku.

Art. 436

§ 1. Jeżeli inwestor nie wykonał obowiązku określonego w wezwaniu w wyznaczonym terminie, organ, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie: wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych, ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedłożenia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, trzech egzemplarzy zamiennego projektu budowlanego, do którego stosuje się przepisy dotyczące projektu budowlanego.

§ 2. Ostateczne postanowienie, o którym mowa w przepisie poprzedzającym, podlega niezwłocznemu przekazaniu organowi podatkowemu, który wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości połowy przeciętnego wynagrodzenia.

§ 3. W przypadku, kiedy pomimo wstrzymania, roboty budowlane są wykonywane, organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego w części wykonanej po wydaniu postanowienia.

Art. 437

§ 1. Po przedłożeniu zamiennego projektu budowlanego organ sprawdza: kompletność projektu budowlanego, posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń oraz zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami planu miejscowego lub miejscowych przepisów urbanistycznych, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu.

§ 2. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 3. W przypadku, kiedy projekt zamienny jest zgodny z przepisami Kodeksu oraz przepisami odrębnymi, organ ostemplowuje ten projekt i wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy.

Art. 438

§ 1. W przypadku zgodności zamiennego projektu budowlanego z przepisami, jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy, występuje do organu administracji architektoniczno-budowlanej o uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę stosuje się art. 163 Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 2. Decyzję o uchyleniu pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej przekazuje bezzwłocznie organowi.

§ 3. Organ, po otrzymaniu decyzji wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy.

Art. 439

Organ, w przypadku niewykonania obowiązku przedłożenia zamiennego projektu budowlanego lub jego uzupełnienia bądź zmiany, nakłada na inwestora, w drodze decyzji, obowiązek rozbiórki obiektu budowlanego w części stanowiącej odstępstwo.

Art. 440

§ 1. Organ w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu odbioru etapu budowy, stwierdzającego nieprawidłowości uniemożliwiające dokonanie tego odbioru, przeprowadza kontrolę budowy.

§ 2. Jeżeli w trakcie kontroli inwestor oświadczy, że przystąpił do wykonywania czynności lub robót wskazanych przez sprawdzającego, organ przyjmuje oświadczenie, poucza inwestora o niedopuszczalności prowadzenia innych robót budowlanych oraz zobowiązuje inwestora, wpisem do dziennika budowy, do przedstawienia protokołu odbioru, bezzwłocznie po jego dokonaniu.

§ 3. Jeżeli w trakcie kontroli organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że inwestor nie wykonuje czynności lub robót wskazanych przez sprawdzającego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie: wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych, ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedłożenia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, protokołu odbioru, w którym nie stwierdzono nieprawidłowości uniemożliwiających jego dokonanie.

Art. 441

§ 1. Organ przekazuje ostateczne postanowienie, o którym mowa w art. 440 § 3, do organu podatkowego, w celu wymierzenia kary administracyjnej.

§ 2. Organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

Art. 442

§ 1. W razie niewykonania obowiązku przedłożenia protokołu odbioru, o którym mowa w art. 440 § 3, organ orzeka, w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części.

§ 2. Jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, przepis art. 438 § 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 443

W razie stwierdzenia przez organ prowadzenia budowy bez dokonania wymaganego odbioru etapu budowy, przepisy art. 440-442 stosuje się odpowiednio.

ODDZIAŁ 3. INNE NARUSZENIA PRZEPISÓW

Art. 444

§ 1. W razie stwierdzenia przez organ prowadzenia budowy, w przypadkach innych niż określone w przepisach poprzedzających lub innych robót budowlanych, z naruszeniem przepisów, organ wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z prawem, wyznaczając termin, nie dłuższy niż 6 miesięcy, doprowadzenia budowy do stanu zgodności.

§ 2. Organ może wezwać inwestora do przedstawienia w terminie 30 dni inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych bądź odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz.

§ 3. Wezwanie, o którym mowa w § 1, jest zamieszczane w protokole kontroli oraz w dzienniku budowy, jeżeli jest prowadzony.

§ 4. Na żądanie inwestora wezwanie powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Art. 445

§ 1. Organ, po upływie wyznaczonego terminu, o którym mowa w art. 444 § 1, sprawdza wykonanie nałożonego obowiązku.

§ 2. Organ, w przypadku kiedy inwestor nie zastosował się do wezwania, bądź nie wykonał obowiązku w wyznaczonym terminie, w drodze postanowienia wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych i ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy, a jeżeli roboty zostały zakończone – wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części.

§ 3. Następnie organ w drodze decyzji nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, bądź wykonanie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.

Art. 446

Po upływie terminu na wykonanie obowiązków opisanych w przepisie art. 445 § 3 lub na wniosek inwestora, organ przeprowadza kontrolę w wyniku której wydaje decyzję stwierdzającą wykonanie obowiązków, bądź – w razie ich niewykonania – nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Art. 447

§ 1. W razie stwierdzenia przez organ użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody na użytkowanie, organ wpisem do protokołu kontroli wzywa inwestora do zaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu uzyskania wymaganej zgody na użytkowanie. Na żądanie inwestora wezwanie powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

§ 2. W razie niezaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części mimo wezwania, organ stwierdza, w drodze postanowienia, nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części, określając, w przypadku budynku, wielkość nielegalnie użytkowanej powierzchni. Na postanowienie przysługuje zażalenie. Postanowienie może być wydawane wielokrotnie, za niepokrywające się okresy użytkowania.

Art. 448

§ 1. Organ przekazuje ostateczne postanowienie stwierdzające nielegalne użytkowanie obiektu do organu podatkowego, w celu wymierzenia kary administracyjnej.

§ 2. Organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości:

- 1) w przypadku budynków – jednej dwudziestej przeciętnego wynagrodzenia za każdy metr kwadratowy nielegalnie użytkowanej powierzchni;
- 2) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami – dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

§ 3. Uiszczenie kary administracyjnej nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.

Art. 449

§ 1. W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bądź zmiany sposobu zagospodarowania terenu bez wymaganego zgłoszenia, organ wstrzymuje, w drodze postanowienia, użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części bądź użytkowanie terenu.

§ 2. W razie stwierdzenia, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bądź zmiana sposobu zagospodarowania terenu narusza przepisy Kodeksu lub przepisy odrębne, organ, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania bądź zagospodarowania terenu.

Art. 450

§ 1. Organ przekazuje decyzję o przywróceniu poprzedniego sposobu użytkowania bądź zagospodarowania terenu do organu podatkowego, w celu wymierzenia kary administracyjnej.

§ 2. Organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości:

- 1) w przypadku obiektów budowlanych – jednej dwudziestej przeciętnego wynagrodzenia za każdy metr kwadratowy nielegalnie użytkowanej powierzchni;
- 2) w przypadku zmiany zagospodarowania terenu – dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

Art. 451

§ 1. W razie stwierdzenia, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bądź zmiana sposobu zagospodarowania terenu nie narusza przepisów Kodeksu bądź przepisów odrębnych, organ występuje do organu podatkowego o wymierzenie opłaty legalizacyjnej.

§ 2. Organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości:

- 1) w przypadku obiektów budowlanych – jednej setnej przeciętnego wynagrodzenia za każdy metr kwadratowy nielegalnie użytkowanej powierzchni;
- 2) w przypadku zmiany zagospodarowania terenu – jednej czwartej przeciętnego wynagrodzenia.

§ 3. Dalsze użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części bądź terenu jest możliwe wyłącznie po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej.

§ 4. W razie nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w terminie, organ nakazuje, w drodze decyzji, przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania bądź zagospodarowania. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio, z tym że wysokość kary ulega obniżeniu o 50%.

DZIAŁ X. KRAJOWY REJESTR BUDOWLANY

Art. 452

§ 1. W celu zapewnienia powszechnego dostępu do informacji dotyczącej stanu zagospodarowania przestrzeni, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi Krajowy Rejestr Budowlany, zwany dalej „Rejestrem”.

§ 2. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

§ 3. Przepisy niniejszego działu nie naruszają przepisów ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych oraz ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Art. 453

§ 1. W Rejestrze zamieszcza się informacje dotyczące statusu prawno-przestrzennego nieruchomości oraz stanu ich zagospodarowania, a w szczególności:

- 1) akty planowania przestrzennego oraz inne akty kształtujące status prawno-przestrzenny nieruchomości;
- 2) dokumenty wytworzone w toku procedury planistycznej;
- 3) zawarte umowy w sprawie urbanistycznego projektu realizacyjnego;
- 4) rozstrzygnięcia indywidualne w sprawach regulowanych Kodeksem;
- 5) złożone do sądów administracyjnych lub powszechnych skargi i wydane w wyniku ich rozpoznania orzeczenia;
- 6) rozstrzygnięcia organów nadzoru budowlanego i urbanistycznego;
- 7) rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody.

§ 2. Informacje, o których mowa w § 1, zamieszcza się w Rejestrze, wskazując numer działki ewidencyjnej, której dotyczą.

Art. 454

§ 1. Zobowiązanymi do wprowadzania do Rejestru danych, a także ich aktualizacji, w zakresie swojej własności, są:

- 1) organy administracji rządowej;
- 2) wójtowie, burmistrzowie lub prezydenci miast;
- 3) starostowie;
- 4) sądy administracyjne;
- 5) sądy powszechne;
- 6) samorządowe kolegia odwoławcze;
- 7) regionalne izby obrachunkowe;
- 8) inne organy, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa umożliwia podmiotom zobowiązanym, określonym w § 1, wprowadzanie albo modyfikowanie danych, w zakresie ich własności, za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej albo poprzez środki komunikacji elektronicznej.

Art. 455

Podmioty zobowiązane wprowadzają lub modyfikują w Rejestrze dane w terminie 7 dni od wystąpienia zdarzenia będącego przedmiotem wpisu, bądź wydania aktu.

Art. 456

§ 1. Każdy ma prawo dostępu do dokumentów i informacji zamieszczonych w Rejestrze.

§ 2. Dane zawarte w Rejestrze udostępnia się do wglądu nieodpłatnie.

§ 3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta jest obowiązany zapewnić powszechny dostęp do Rejestru osobom nie posiadającym dostępu do Internetu, a także zapewnić w niezbędnym zakresie pomoc w dostępie do danych zamieszczonych w Rejestrze.

§ 4. Informację o szczegółowych warunkach zapewnienia dostępu do Rejestru podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu gminy.

Art. 457

Organ nie może żądać od strony udowodnienia faktów ujawnionych w Rejestrze.

Art. 458

§ 1. Wójt, burmistrz oraz prezydent miasta wydaje wypis lub wrys z aktów planowania przestrzennego zamieszczonych w Rejestrze, po uiszczeniu opłaty.

§ 2. Do wydawania wypisu lub wrysu stosuje się przepisy dotyczące zaświadczeń.

Art. 459

§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zapewnia możliwość zgłoszenia w formie elektronicznej zmian w zakresie danych zamieszczonych w Rejestrze przez osoby, których dane te dotyczą.

§ 2. Po zgłoszeniu zmian, o których mowa w § 1, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przesyła niezwłocznie zgłoszone zmiany właściwemu organowi lub jednostce organizacyjnej, w celu dokonania ich weryfikacji.

§ 3. Organ albo jednostka organizacyjna, o których mowa w § 2, weryfikują zgłoszone zmiany w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania.

Art. 460

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw administracji i cyfryzacji określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór i sposób prowadzenia Rejestru, oraz szczegółowy tryb postępowania w sprawach wprowadzania lub modyfikowania danych zamieszczonych w Rejestrze, mając na uwadze umożliwienie zainteresowanym dostępu do wszystkich dokumentów i informacji zamieszczonych w Rejestrze;
- 2) szczegółowy tryb postępowania ze zmianami zgłoszonymi do Rejestru, mając na uwadze zapewnienie aktualności danych zamieszczonych w Rejestrze;
- 3) wysokość opłat za wydawanie wypisów i wrysów z dokumentów zawartych w Rejestrze.

DZIAŁ XI. PRZEPIS KOŃCOWY

Art. 461

Kodeks wchodzi w życie w terminie i na zasadach określonych w ustawie z dnia r. -
Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany.

UZASADNIENIE

1. STAN DOTYCHCZASOWY

Polskie prawo inwestycyjno-budowlane od lat budzi uzasadnioną krytykę. Preregulowanie tej sfery aktywności obywateli i **dezintegracja** regulacji prawnych z jednej strony, z drugiej zaś brak mechanizmów prorozwojowych i dysfunkcjonalne procesy decyzyjne powodują, że prawo nie dość, że nie pełni roli stymulatora rozwoju społeczno-gospodarczego kraju to staje się hamulcem tego rozwoju. Niezależnie od tego prawo przestaje być skutecznym instrumentem ochrony dobra wspólnego. W rezultacie z obowiązujących regulacji prawnych niezadowoleni są wszyscy. Sytuacji nie poprawiają podejmowane próby zmian. Nowelizacje, dokonywane fragmentarycznie na zasadzie bieżącej ingerencji, stanowią zaprzeczenie elementarnych zasad tworzenia prawa. W konsekwencji pojawia się chaos prawny, skutkujący nie tylko brakiem możliwości rozeznania funkcjonujących w tej mierze norm prawnych przez inwestorów, ale istotnymi trudnościami stosowania tych norm przez właściwe organy administracji publicznej, a nawet sądy. Ten stan rzeczy powoduje, że **prawo nie spełnia należycie swej roli. Nie działa prorozwojowo. Nie chroni wystarczająco interesu publicznego. Nie daje poczucia stabilizacji prawnej inwestorowi.** Abstrahuje od ekonomicznych skutków działań inwestycyjnych. Generuje dług publiczny. Sprzyja rozlewaniu się zabudowy, utrwalając niski standard usług i obsługi komunikacyjnej. Wywołuje wrażenie tolerowania przez państwo dysfunkcjonalnych procesów decyzyjnych.

Jak zatem ukształtować polskie prawo inwestycyjno-budowlane, aby było przyjazne inwestorowi, a jednocześnie chroniło interes publiczny. Nie chodzi przecież o całkowicie nieskrępowane podejmowanie robót budowlanych. Współcześni inwestorzy, a przynajmniej ich znakomita większość, rozumie wymogi zrównoważonego rozwoju i wynikające stąd ograniczenia. Ład przestrzenny, walory estetyczne przestrzeni, ochrona środowiska, ochrona zasobów dziedzictwa narodowego to podstawowe, choć nie jedyne wartości, które należy chronić, ale wyznaczenie celów i zakresu ochrony tych wartości to zadanie państwa. Państwo musi mieć sprecyzowaną koncepcję w tym zakresie, i co równie ważne, musi „przełożyć” ją na język normy prawnej, wiążącej inwestora, aby ten wiedział co może, a czego nie może czynić na określonej nieruchomości.

Jeżeli tak, to **potrzebne są propozycje nie tyle kolejnych fragmentarycznych zmian, co konieczność budowy nowego systemu prawa procesu inwestycyjno-budowlanego**, u podstaw którego ległyby pozytywne i negatywne doświadczenia minionych lat, zarówno krajowe jak i zagraniczne. Powrót do sprawdzonych rozwiązań rodzimych, np. idei kompleksowej regulacji okresu międzywojennego, czy inspiracja rozwiązaniami państw, które m.in. dzięki dobremu prawu stabilnie wspierają rozwój gospodarczy, to droga do osiągnięcia celu – tworzenia przejrzystej, zintegrowanej i działającej prorozwojowo regulacji prawnej o statusie kodeksu. To właśnie w trosce o systemowe zmiany podstaw prawnych procesu inwestycyjno-budowlanego, ale także o kompleksowość i integralność, a także stabilność norm prawnych z tego zakresu, zrodziła się idea Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Kodeks tworzy szansę uporządkowania i ustabilizowania regulacji prawnych dotyczących procesu inwestycyjno-budowlanego.

2. CEL I SYSTEMATYKA REGULACJI

Cel Kodeksu został określony w preambule. Jest nim zrównoważony rozwój kraju zapewniający prawną ochronę przestrzeni, stanowiącej niezbywalny element dziedzictwa narodowego. Generalnie chodzi o takie uregulowanie procesu inwestycyjno-budowlanego, aby ten mógł być podejmowany i realizowany racjonalnie i sprawnie przy jednoczesnej dbałości o dobro wspólne oraz poszanowaniu zasad demokratycznego państwa prawnego, w tym konstytucyjnie chronionego prawa własności i roli samorządu w gospodarowaniu przestrzenią.

Klamrą spinającą cele regulacji jest tworzenie warunków do uruchomienia mechanizmów prorozwojowych m.in. poprzez radykalne usprawnienie procesów decyzyjnych, przy zapewnieniu ochrony wartości wysoko cenionych, w szczególności ładu przestrzennego i dziedzictwa kulturowego.

Mając to na uwadze projektowane regulacje już w dziale I odnoszą się do tych fundamentalnych wartości, a w następnym normują prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego. W kolejnych działach statuuje się dwa reżimy gospodarowania przestrzenią: na obszarach gdzie obowiązuje plan miejscowy i na obszarach takiego planu pozbawionych. Ten pierwszy porządek przestrzenny jest

zdecydowanie preferowany, co oznacza, że inwestowanie na obszarach bez planu staje się wyjątkiem od zasady. Następne działy regulują kwestie związane ze szczególnym trybem realizacji inwestycji celu publicznego. Istotną część Kodeksu stanowią działy normujące problematykę przygotowania i realizacji inwestycji, a także jej późniejszego utrzymania, łącznie ze zwalczaniem działań nielegalnych w tym zakresie. Ostatni dział Kodeksu reguluje kwestie związane z wprowadzeniem rejestru budowlanego w ramach jawności procesu inwestycyjno-budowlanego.

Poza regulacją Kodeksu pozostaje materia, która nie jest bezpośrednio powiązana z tak zdefiniowanym zakresem przedmiotowym. Dotyczy to w szczególności zasad prowadzenia polityki rozwoju i planowania gospodarczego, planowania przestrzennego na szczeblu ponadlokalnym, w tym ustalania rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym a także planowania na obszarach o szczególnym statusie (tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, obszary morskie). Regulacji odrębnych aktów prawnych pozostawiono też sprawy przyznawania uprawnień do wykonywania zawodów związanych z projektowaniem i wykonywaniem samodzielnych funkcji w procesie inwestycyjno-budowlanym, odpowiedzialności zawodowej kwestie charakterystyki energetycznej budynków oraz podziałów i szacowania nieruchomości. Z kolei problematyka ochrony środowiska, będąca przedmiotem odrębnej dziedziny prawa, w tym szeregu aktów prawa wspólnotowego, została – w zakresie dotyczącym podejmowania rozstrzygnięć inwestycyjno-budowlanych – zsynchronizowana z projektowanymi regulacjami Kodeksu. Pozwoli to, przy należyтым zabezpieczeniu interesu publicznego, na zmniejszenie w znaczącym zakresie liczby rozstrzygnięć administracyjnych i przyspieszenie realizacji inwestycji.

Warto podkreślić, że **projektowane rozwiązania idą w kierunku deregulacji procesu inwestycyjno-budowlanego**. Nagromadzone latami regulacje tworzą gąszcz przepisów, które z trudem można poznać i stosować. Stąd m.in. propozycja rezygnacji z regulacji tego wszystkiego co jest przedmiotem wiedzy zawodowej i jako takie nie powinno stanowić regulacji prawnej, a nadto konsekwentne dążenie do ograniczenia liczby rozstrzygnięć administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych, w tym rezygnacja z decyzji o warunkach zagospodarowania i zabudowy.

Ustalenia, które ze względu na znaczny stopień szczegółowości regulacji trudno byłoby zamieścić w tekście Kodeksu, w tym przede wszystkim warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, są przedmiotem odesłań do rozporządzeń wykonawczych. Upoważnienia do wydania aktów wykonawczych określają zakres regulacji stosownego rozporządzenia, organ upoważniony do jego wydania, oraz wytyczne dotyczące treści aktów.

3. PROPONOWANE ZMIANY O CHARAKTERZE SYSTEMOWYM

Proponowane zmiany są odpowiedzią na potrzebę, stworzenia racjonalnego i sprawnego systemu podstaw prawnych inwestowania w Polsce. W założeniu projektodawców Kodeks ma ustanawiać nowe mechanizmy procesu inwestowania z jego radykalnym odformalizowaniem, a jednocześnie dbałością o dobro wspólne jakim jest przestrzeń.

Projektowane rozwiązania integralnie traktują proces inwestycyjny. Zrywają z dotychczasowym fragmentarycznym regulowaniem tego procesu. Przedmiotem regulacji czyni się to, co jest związane z zakotwiczeniem inwestycji w porządku planistycznym, jej lokalizacją, realizacją i utrzymaniem, ale także ochroną interesu publicznego, w szczególności ładu przestrzennego środowiska i dziedzictwa kulturowego. W rezultacie Kodeks przekształca się z aktu prawa budowlanego w akt prawa urbanistyczno-budowlany. Po raz pierwszy w polskim ustawodawstwie pojawia się propozycja regulacji prawnej kompleksowo normującej proces inwestycyjno-budowlany. W miejsce regulacji rozsianych w kilkudziesięciu aktach prawnych powstaje jeden akt prawny, o statusie kodeksu, tworząc szansę na uporządkowanie i stabilizację prawa z tego zakresu, przy czym w założeniu projektodawców przedmiotowy Kodeks jest aktem prawnym o znaczeniu i roli, znacznie wykraczających poza porządkowanie prawa. W założeniu ma kształtować racjonalne i sprawne mechanizmy inwestowania, przy jednoczesnym pełnym poszanowaniu interesu publicznego (dobra wspólne).

W tym celu **następuje zwrot w kierunku planowego gospodarowania przestrzenią**, mający skutkować większą przewidywalnością polskiej przestrzeni. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach o dużej aktywności inwestycyjnej, a także ich nie zawsze racjonalne rozmieszczenie, możliwe pod rządami dziś obowiązującego prawa, dało asumpt do istotnego wzmocnienia planistycznych podstaw procesu inwestycyjno-budowlanego. Planowe zagospodarowanie przestrzeni staje się zasadą, a inwestowanie na obszarze bez planu wyjątkiem od tej zasady, a zatem

odwrotnie niż dzieje się to dzisiaj w szeregu gminach. Wymuszeniu inwestowania na podstawie planu ma służyć szerszy niż dotąd obowiązek sporządzania planów miejscowych. W projekcie Kodeksu ustanawia się obowiązek wyznaczenia w studium trzech kategorii obszarów: zabudowanego, rozwoju zabudowy i o ograniczonej zabudowie. I o ile dla obszaru zabudowanego oraz obszaru o ograniczonej zabudowie plany mogłyby być uchwalone, to dla obszaru rozwoju zabudowy, jako obszaru nowej zabudowy, plan byłby obligatoryjny, a do czasu jego uchwalenia możliwości inwestowania na tym obszarze byłyby istotnie ograniczone.

W trosce o porządek przestrzenny **sprecyzowaniu ulegają zasady inwestowania na obszarach bez planu miejscowego**. Irracjonalnie zdefiniowane dzisiaj dobre sąsiedztwo, wyznaczające możliwości zabudowy tych obszarów, generujące bałagan przestrzenny, zastąpione zostaje zróżnicowanymi możliwościami realizacji inwestycji na obszarach: zabudowanych i o ograniczonej zabudowie. Na obszarach zabudowanych inwestycja byłaby dopuszczona w szerokim zakresie, o ile byłaby zgodna z funkcją terenów sąsiednich. Natomiast na obszarach o ograniczonej zabudowie, z reguły chronionych np. przyrodniczo czy rolnie, byłaby dopuszczalna tylko wówczas, gdy służyłaby istniejącej tam funkcji. Rozwiązanie to daje wyraz zasadzie, że inwestowanie powinno się odbywać głównie na obszarze objętym planem i tam przeznaczonym do zabudowy, ewentualnie na obszarze bez planu, ale zabudowanym, posiadającym niezbędną infrastrukturę techniczną, a na obszarach ograniczonej zabudowy (chronionych ze względu na wartości wysoko cenione) mogłyby mieć miejsce wyjątkowo.

W rozwiązaniach Kodeksu **dużą wagę przywiązuje się do sprawnej realizacji inwestycji celu publicznego**. Wyrazem tego jest wprowadzenie kategorii inwestycji celu publicznego, dla których przewidziano odrębną ścieżkę lokalizacji (decyzja środowiskowo-lokalizacyjna oraz zintegrowana zgoda budowlana). W celu realizacji tych inwestycji utrzymano możliwość wyłączenia, przenosząc do Kodeksu stosowne regulacje z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzono nadto możliwość ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oraz ustanowiono korytarze przesyłowe dla pomieszczenia sieci przesyłowych. W konsekwencji zestandaryzowane rozwiązania zastępują zróżnicowane tryby postępowania przewidziane dotąd w ustawach specjalnych, z wykorzystaniem rozwiązań w nich przewidzianych.

U podstaw przedkładanych rozwiązań planistycznych leży zastępowanie, wszędzie tam gdzie jest możliwe, instrumentów administracyjnych mechanizmami ekonomicznymi. Zrywa się z dotychczas prezentowaną koncepcją, że interes publiczny może być skutecznie chroniony wyłącznie rozwiązaniami administracyjnymi. Mając to na uwadze, **projektowane regulacje wprowadzają ekonomiczne mechanizmy racjonalnej gospodarki przestrzenią**. Pojawiają się środki zachęt materialnych do inwestowania na obszarach urbanizacji (infrastruktura na koszt gminy) oraz środki zniechęcające do zabudowy innych obszarów (ponoszenie kosztów realizacji infrastruktury przez inwestora). W rezultacie, mając możliwość podejmowania działalności inwestycyjnej na całym obszarze gminy, oczywiście z wyjątkiem terenów wyłączonych z zabudowy ze względu na wartości wysoko cenione, inwestor powinien być ekonomicznie zainteresowany w inwestowaniu w obszarach urbanizacji. Z kolei gmina powinna skupić się na regulowaniu lokalnego porządku przestrzennego w drodze aktów prawa miejscowego na tych obszarach, na których będzie prowadzona działalność inwestycyjna. I właśnie m.in. dlatego Kodeks ma regulować nie tylko kwestie podejmowania i realizacji robót budowlanych, ale także zasady tworzenia racjonalnego porządku przestrzennego w gminach. Wprowadzając znacznie szerszy, niż dotąd, obowiązek sporządzania planów, a także ekonomicznie zachęcając gminy do racjonalnego gospodarowania przestrzenią Kodeks statuuje gospodarkę przestrzenną realizowaną na podstawie ustaleń planu, ograniczając możliwość zabudowy terenów nieobjętych planami miejscowymi. To wszystko ma sprzyjać z jednej strony wzmocnieniu ochrony interesu publicznego, z drugiej zaś doprowadzić do tak ważnej dla inwestora przewidywalności gospodarowania przestrzenią w gminie. Bez przewidywalności korzystania z przestrzeni nie sposób podejmować racjonalnych decyzji inwestycyjnych.

Podkreślenia wymaga, że **rozwiązania Kodeksu idą w kierunku radykalnego usprawnienia procesów decyzyjnych**. Obserwujemy ponad miarę rozbudowany system rozstrzygnięć administracyjnych, w których niejednokrotnie orzeka się w sprawach wcześniej rozstrzygniętych. Dzisiaj mamy do czynienia z fragmentaryzacją pojęcia sprawy w procesie inwestycyjnym i związanym z tym zjawiskiem fragmentaryzacją postępowań administracyjnych. Pozwolenie na budowę, niewątpliwie dla inwestora jedna sprawa, dzielone jest w polskim prawie na szereg odrębnych postępowań administracyjnych, głównie uzgodnieniowych, z których każde kończone jest odrębnym rozstrzygnięciem, z możliwością odrębnego skarżenia w trybie instancyjnym, a następnie przed sądami administracyjnymi. W rezultacie finalna decyzja o pozwoleniu na budowę istotnie odwleka się w czasie.

Jeżeli do tego dodamy łatwość sięgania po tryby nadzwyczajne w stosunku do decyzji ostatecznych, a więc także ostatecznej decyzji zezwalającej na budowę (np. żądanie stwierdzenia nieważności decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa – art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.) to poczucie stabilności prawnej staje się iluzją w procesie inwestycyjnym. Stąd projektowane rozwiązania ustanawiają zasadę jednego głównego rozstrzygnięcia administracyjnego w procesie inwestycyjno-budowlanym, a przede wszystkim istotnie poszerzają katalog inwestycji na zgłoszenie. Inwestor po zgłoszeniu podejmowałby roboty budowlane na podstawie projektu budowlanego sporządzonego przez osobę z uprawnieniami. To na niej ciążyłby obowiązek sprawdzenia czy wskazany przez inwestora obiekt budowlany może być legalnie wzniesiony na danym terenie i w ślad za tym czy może być zrealizowany w oczekiwanym kształcie. Formalnym wyrazem odpowiedzialności projektanta za projekt byłaby konieczność dołączenia do projektu budowlanego, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Odpowiedzialność przewidzianą w przepisach prawa uzupełniałaby przy tym odpowiedzialność korporacyjna. Tak zaprojektowany system przystępowania do wykonywania robót budowlanych istotnie wzmacniałby odpowiedzialność projektanta stawiając mu, większe niż dotąd, wymagania zawodowe. Oczywiście rozpoczęte roboty budowlane podlegałyby kontroli organów administracji, zobowiązując je do przedłożenia inwestorowi wniosków pokontrolnych. W przypadku istotnego naruszenia prawa roboty budowlane mogłyby być wstrzymane, rodząc po stronie organu administracji obowiązek wszczęcia procedury naprawczej, a ewentualnie wydanie nakazu rozbiórki mogłoby nastąpić wyłącznie wtedy, gdy legalizacja nie byłaby możliwa.

Zaproponowane rozwiązania wprowadzają w szerokim zakresie instytucję zgłoszenia, dając inwestorowi możliwość szybszego niż dotąd rozpoczynania inwestycji, a administracji publicznej nie pozbawiając możliwości kontroli robót budowlanych i doprowadzenia nielegalnych działań inwestora do stanu zgodnego z prawem. Inwestor rozpoczynałby roboty budowlane po zgłoszeniu i z reguły przedłożeniu projektu budowlanego, a nadzór budowlany sprawdzałby czy roboty budowlane są wykonywane zgodnie z prawem. Jeżeli tak nie byłoby podejmowałby czynności mające na celu doprowadzenie do ich legalizacji, a dopiero gdyby nie było to możliwe, nakazywałby rozbiórkę realizowanego obiektu. Zgłoszenie byłoby możliwe w odniesieniu do inwestycji mniejszej skali. Tak ukształtowany system podstaw prawnych inwestowania powoduje, że następuje zmiana proporcji w stosowaniu kontroli prewencyjnej i kontroli następczej w procesie inwestycyjno-budowlanym. Aktualnie inwestor na każde działanie musi wcześniej uzyskać zgodę organów administracji. I aczkolwiek rozwiązanie to ma swoje uzasadnienie to rodzi się pytanie czy musi być stosowane w każdym przypadku. Są i takie działania inwestora, które można skontrolować po ich wykonaniu. Przykładem jest egzekwowanie obowiązku dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej dopiero na etapie przystępowania do użytkowania obiektu budowlanego.

Kodeks wprowadza też rozwiązania w zakresie bardziej elastycznego działania organów administracji z dopuszczeniem negocjacji z adresatami działań organów administracji. Co prawda propozycja ta może rodzić obawę przed jej korupcjogennością, ale wydaje się, że optyka patrzenia na walkę z korupcją musi także ulec zmianie. To nie wyłącznie sformalizowane działania władcze organów administracji ani nawet tzw. szczelne prawo, ale szeroka **społeczna kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego** jest w stanie skutecznie rozprawić się z korupcją. Nie bez przyczyny zatem następuje poddanie procesu inwestycyjnego tej kontroli. Stąd m.in. propozycja powszechnie dostępnego elektronicznego rejestru budowlanego. Rejestr zawierałby informacje o aktach planistycznych i ich projektach a także informacje o planowanych oraz realizowanych inwestycjach zapewniając kompleksową informację na temat działalności inwestycyjnej na określonym obszarze.

Wreszcie trzeba wskazać, że **projektowane rozwiązania zakresem regulacji obejmują nowe wyzwania procesu inwestycyjno-budowlanego**, dotąd nie podejmowane przez polskiego ustawodawcę, takie jak rewitalizacja zabudowy technicznie zdegradowanej, czy współpraca inwestora z gminą w procesie inwestycyjno-budowlanym.

Instytucjonalnym wyrazem takiego współdziałania jest instytucja urbanistycznego projektu realizacyjnego, sporządzanego na podstawie umowy zawieranej przez inwestora z gminą w sprawie lokalizacji na obszarze gminy określonego zamierzenia inwestycyjnego.

Oczywiście, wyżej wskazane kierunki nie zamykają katalogu proponowanych zmian. Zostały przywołane, ponieważ uznano je za uniwersalne i ważne z punktu widzenia budowy zwartego systemu prawa inwestycyjno-budowlanego. **Niezależnie od rozwiązań systemowych Kodeks wprowadza cały szereg zmian szczegółowych.** Warunkiem powodzenia zamierzonej reformy jest dostrzeżenie i tych

ostatnich kwestii. Dopiero połączenie wysiłków na rzecz wprowadzenia zmian systemowych wespół z licznymi zmianami korekcyjnymi przyczynić się może do osiągnięcia celu – zintegrowanego, poważnie zderegulowanego, a przede wszystkim efektywnego i prorozwojowego systemu prawa procesu inwestycyjno-budowlanego.

4. SZCZEGÓŁOWE ROZWIĄZANIA PROJEKTOWANEJ REGULACJI

Kodeks, jako fundamentalny akt prawny dla procesu inwestycyjno-budowlanego, już na wstępie **statuuje podstawowe zasady** tego procesu (*Przepisy ogólne*), które będą mogły być stosowane jako dyrektywy wykładni prawa. Przepisy ogólne ustanawiają w szczególności zasady: władztwa planistycznego gminy, ochrony wartości wysoko cenionych, ochrony praw podmiotowych inwestora do zagospodarowania i zabudowy terenu, integracji planowania przestrzennego z planowaniem gospodarczym, w tym uwzględniania skutków ekonomicznych decyzji planistycznych. Kodeks stanowi nadto, że inwestora obciążają obowiązki publicznoprawne wynikające z przepisów prawa, ale nie można go zobowiązywać do realizacji warunków, których nie wymaga przepis prawa. Organ ingerując w prawa podmiotowe ma obowiązek ważyć sprzeczne interesy, będąc zobowiązany – tam, gdzie jest to możliwe – do poprzedzenia działań władczych działaniami o charakterze negocjacyjnym.

Zarówno na organach administracji, jak i na inwestorze, ciąży obowiązek ochrony wartości wysoko cenionych, w szczególności: ładu przestrzennego i architektonicznego, krajobrazu i środowiska oraz dziedzictwa kulturowego. Organy administracji, wprowadzając ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub jego zabudowie, mogą tego dokonywać wyłącznie, gdy jest to niezbędne dla ochrony interesu publicznego i z zachowaniem zasady proporcjonalności.

W projektowanej regulacji **zapewnia się szeroką kontrolę społeczną procesu inwestycyjno-budowlanego**, w tym udział społeczeństwa w procesie planowania lokalnego i podejmowania rozstrzygnięć inwestycyjnych, dostępności do maksymalnie szerokiego katalogu danych planistycznych i inwestycyjnych poprzez **Rejestr budowlany**, prowadzony w formie elektronicznej i powszechnie dostępny za pośrednictwem Internetu.

Kodeks określa sytuację prawną uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego: inwestora, gminy, organów administracji architektoniczno-budowlanej, organów nadzoru budowlanego, a także innych uczestników tego procesu: projektanta, planisty przestrzennego, kierownika budowy, inspektora nadzoru technicznego.

Zasadą Kodeksu, służącą ochronie takich wartości wysoko cenionych jak ład przestrzenny i architektoniczny oraz uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni jest wprowadzenie, jako zasady, planowego gospodarowania przestrzenią. Realizacji tej zasady służy nie tylko **rozszerzenie obowiązku miejscowego planowania przestrzennego** ale również wprowadzenie instrumentów ekonomicznych i reglamentacyjnych, ograniczających inwestowanie poza obszarami zurbanizowanymi. Cele sporządzania planów miejscowych mają być zharmonizowane z charakterem obszarów, których dotyczą. Plany miejscowe na obszarach zabudowanych uchwałać się ma w szczególności w celu racjonalnego uzupełniania zabudowy, usprawniania obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej, a także w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Plany miejscowe na obszarach rozwoju zabudowy uchwałać się – w pierwszej kolejności – w celu ich urbanizacji, poprzez zapewnienie warunków do realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, przy jednoczesnej ochronie wartości wysoko cenionych. Uchwalanie planów na obszarach o ograniczonej zabudowie, na których inwestowanie odbywa się na zasadzie wyjątku, dotyczy inwestycji o szczególnych charakterze (infrastruktura techniczna) i ma na celu ochronę wartości wysoko cenionych, właściwych tym obszarom.

W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności jej zabudowy, spójności funkcjonalnej projektowanych zespołów urbanistycznych oraz minimalnych wymogów wiążących w planowaniu przestrzennym i realizacji inwestycji, wprowadza się **standardy urbanistyczne**. Standardy urbanistyczne dotyczą parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu, takich jak: maksymalna – w zależności od wielkości miasta i lokalizacji zabudowy – intensywność zagospodarowania terenu, minimalna – w zależności od rodzaju zabudowy i uzbrojenia terenu – wielkość działek budowlanych, minimalne wymogi dostępu do infrastruktury społecznej na terenach zabudowy mieszkaniowej, a także minimalne wymogi w zakresie komunikacyjnej obsługi mieszkańców oraz dostępu do rekreacji i sportu. Standardy, o których mowa, określi rozporządzenie właściwego ministra.

Obowiązkiem gminy, służącym planowemu i racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią, jest **wyznaczenie w studium gminnym obszarów zabudowanych, przeznaczonych pod rozwój zabudowy i ograniczonej zabudowy, na których inwestowanie jest dopuszczalne w ograniczonym zakresie.** Gmina, choć wyposażona we władztwo planistyczne, jest związana określonymi w Kodeksie przesłankami wyznaczania tych obszarów. Obszary zabudowane wyznacza się na terenach spełniających takie kryteria jak: wysoki stopień zabudowy, wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną oraz rozwinięty układ komunikacyjny. Obszar rozwoju zabudowy gmina wyznacza w miarę potrzeb, spośród terenów niezainwestowanych lub słabo zainwestowanych, w celu zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej, w szczególności w zakresie: budownictwa mieszkaniowego, usług i produkcji, infrastruktury technicznej, przestrzeni publicznych oraz systemu zieleni publicznej. Z kolei inne tereny gminy stanowią obszar o ograniczonej zabudowie, obejmujący tereny rolne, leśne lub inne aktywne ekologicznie, chronione ze względu na wartości wysoko cenione, wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami zabudowy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej zostają określone poprzez **wyznaczenie dla całego obszaru gminy stref użytkowania.** Zarówno granice obszarów, swoisty dla nich reżim prawny inwestowania oraz granice stref, są wiążące przy uchwalaniu planów miejscowych.

Kodeks w sposób enumeratywny określa **kategorie terenów, w odniesieniu do których istnieje obowiązek uchwalenia planu miejscowego.** Dotyczy to, obok obszarów rozwoju zabudowy, takich kategorii terenów, jak: tereny przestrzeni publicznych, obszary, na których utworzono park kulturowy, czy tereny zagrożenia powodziowego i pasa nadbrzeżnego. Niezależnie od terenów, objętych obowiązkiem planistycznym, Kodeks statuuje zasadę, że realizacja inwestycji, które ze względu na swoją charakterystykę lub negatywne oddziaływanie mogą wywoływać sprzeciw społeczny, takich jak składowiska odpadów, elektrownie wiatrowe określonej mocy następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Pogodzeniu ochrony interesów właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, z wymogiem pewności co do stanu prawno-planistycznego nieruchomości, służy **wprowadzenie szczególnego trybu zaskarżenia uchwały w sprawie planu miejscowego.** Skarga do sądu administracyjnego przysługuje każdemu, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą rady gminy w sprawie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że nastąpi to po wcześniejszym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia zarzucanego naruszenia. Skarga nie może być złożona po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie planu. Pierwsza skarga wniesiona do sądu administracyjnego zobowiązuje gminę do publicznego ogłoszenia o możliwości przystąpienia do postępowania sądowego w sprawie oceny zgodności planu miejscowego z prawem przez każdego, czyj interes prawny został naruszony ustaleniami planu. Udział w postępowaniu sądowym może być zgłoszony przez osoby uprawnione w terminie sześciu miesięcy od ogłoszenia o takiej możliwości. Nie przystąpienie do postępowania w powyższym terminie skutkuje brakiem możliwości późniejszego skarżenia planu miejscowego. Procedura taka pozwoli na ograniczenie okresu, w którym plan miejscowy może zostać wyeliminowany z obrotu prawnego a tym samym uzyskanie stabilności stanu prawnego, przy jednoczesnym umożliwieniu zainteresowanym na uczestniczenie w postępowaniu sądowym.

Kodeks statuuje przesłanki, które umożliwiają zrealizowanie inwestycji na obszarach bez planu miejscowego. Po pierwsze, zamierzona inwestycja musi być zgodna z ogólnym porządkiem przestrzennym, w tym przepisami szczególnymi, chroniącymi wartości wysoko cenione oraz funkcją nieruchomości gruntowej. Po drugie, konieczny jest dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie terenu w niezbędne uzbrojenie (infrastrukturę techniczną). Inwestowanie na obszarach zabudowanych, na których nie obowiązuje plan miejscowy, ma na celu uzupełnianie zabudowy lub realizację obiektów budowlanych zgodnych z funkcją nieruchomości. Natomiast realizacja inwestycji na obszarach o ograniczonej zabudowie, na których nie obowiązuje plan, ma na celu budowę obiektów niezbędnych dla użytkowania terenu – zgodnie z istniejącą funkcją nieruchomości.

Ze względu na odmienne, faktyczne i normatywne, cechy obszarów wyznaczonych w studium gminy, Kodeks rozróżnia szczegółowe przesłanki dopuszczalności inwestowania na terenach nie objętych planem. **Specyficzne warunki zabudowy i zagospodarowania nieruchomości na obszarach zabudowanych, nie objętych planem, rada gminy może określić w miejscowych przepisach urbanistycznych.** Miejscowe przepisy urbanistyczne uchwalane są w trybie uproszczonym w stosunku do trybu uchwalania planu miejscowego, przy zachowaniu wymogu udziału społeczeństwa w procedurze uchwałodawczej. Szczególną kategorię tych przepisów stanowią zasady i warunki sytuowania ogrodzeń,

tablic reklamowych oraz obiektów małej architektury i przyjmowane w drodze uchwały rady gminy dla całego obszaru gminy.

Kodeks wprowadza zasadę, że **przesądzenie o dopuszczalności realizacji inwestycji następuje w zgodzie budowlanej**. Ta zaś przyjmuje formę zgody wyrażonej *expressis verbis* (pozwolenia na budowę) lub zgody milczącej (brak sprzeciwu wobec dokonanego zgłoszenia realizacji robót budowlanych). Ograniczenie liczby aktów administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie realizacji inwestycji może, w określonych przypadkach, tworzyć po stronie inwestora stan niepewności, co do sytuacji prawnej. Stwarzałoby to po stronie zainteresowanego realizacją inwestycji, znaczne ryzyko ekonomiczne, co do podjęcia takich działań, jak pozyskanie prawa do nieruchomości, czy zlecenie sporządzenia projektu budowlanego. Aby ograniczyć to ryzyko, Kodeks wprowadza instytucję, wydawanego na wniosek inwestora, przyrzeczenia inwestycyjnego. **Przyrzeczenie inwestycyjne**, przesądza o zgodności zamierzonej inwestycji z ogólnym porządkiem przestrzennym (na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy). Przyrzeczenie nie jest rozstrzygnięciem koniecznym do uzyskania zgody budowlanej. Wiąże ono organy administracji publicznej, w szczególności organ właściwy do wydania zgody budowlanej.

Poza zakresem regulacji Kodeksu znajdują się rozstrzygnięcia planistyczno – przestrzenne dotyczące obszarów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jak również terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, wskazanych przez ministrów właściwych w sprawach obrony i bezpieczeństwa publicznego. Kodeks uwzględnia uwarunkowania wynikające ze szczególnego statusu ww. obszarów, jednocześnie pozostawiając podstawowe regulacje dotyczące ich tworzenia i funkcjonowania regulacji przepisów odrębnych.

Kodeks, zgodnie z zasadą integralności regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego, normuje **przygotowanie terenów pod inwestycje budowlane**, w szczególności: scalania i podziału nieruchomości na te cele, realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej, a także opłat i rozliczeń z tytułu realizacji takiej infrastruktury. **Zrealizowanie i przyłączenie niezbędnej infrastruktury technicznej** stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego. Zgodnie z ekonomicznymi wymogami Kodeksu, realizacja infrastruktury technicznej i społecznej w obszarze urbanizacji należy do obowiązków gminy, przy czym obowiązek realizacji infrastruktury technicznej i społecznej na obszarze rozwoju zabudowy powstaje w dniu wejścia w życie planu miejscowego. Obowiązek spoczywający na gminie jest skorelowany z zobowiązaniem właścicieli i inwestorów do partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury. W przypadku, gdy gmina samodzielnie lub we współpracy z podmiotem zarządzającym siecią, zapewniła realizację infrastruktury technicznej, właściciele nieruchomości partycypują w jej realizacji poprzez wnoszenie obowiązkowych opłat adiacenckich. Przyspieszenie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej na obszarze urbanizacji może nastąpić w drodze współpracy inwestora z gminą opartej na umowie infrastrukturalnej, w której strony ustalą zakres realizowanej infrastruktury i zasady rozliczeń. Inwestor posiada uprawnienie do żądania od gminy zawarcia takiej umowy, jeżeli realizacja inwestycji na obszarze urbanizacji, ze względu na nie zapewnienie przez gminę realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, jest niemożliwa. Gmina ma obowiązek zapewnienia równego, nie dyskryminującego traktowania inwestorów zawierających umowy infrastrukturalne. Zasada partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury technicznej dotyczy też inwestorów, którzy przyłączają się do sieci zrealizowanych wcześniej, z udziałem innych właścicieli współpracujących z gminą. Inwestorzy tacy są zobowiązani do wnoszenia opłaty przyłączeniowej, która stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy na potrzeby zwrotu kosztów poniesionych przez inwestora realizującego infrastrukturę.

Kodeks wprowadza instrumenty pozwalające inwestorowi na uniknięcie negatywnych skutków opóźnień bądź bezczynności właścicieli lub zarządców istniejących sieci infrastruktury, których działania opóźniają zrealizowanie przez inwestora przyłączenia do obiektu budowlanego. Wprowadza się zasadę, że jeżeli podmiot właściwy do ustalenia warunków przyłączenia obiektów do sieci infrastruktury nie ustali przedmiotowych warunków w terminie 30 dni od złożenia wniosku inwestora, warunki uznaje się za ustalone zgodnie z wnioskiem inwestora, o ile we wniosku określił proponowane warunki przyłączenia. W celu zobligowania gminy do niezwłocznej realizacji infrastruktury na wyznaczonych obszarach rozwoju zabudowy, Kodeks wprowadza mechanizm spadku stawki opłaty adiacenckiej – proporcjonalnie do upływu czasu od terminu, w którym taki obowiązek powstał. Projektowane rozwiązania wprowadzają także mechanizm rozliczania opłaty planistycznej oraz opłaty katastralnej za przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości z kwotami odszkodowań należnych właścicielowi, tak aby rozliczenia te odbyły się – do wysokości równoważących się kwot – na zasadzie kompensaty.

Rozwiązania szczegółowe proponowane w Kodeksie są ukierunkowane na zmniejszenie liczby rozstrzygnięć administracyjnych, wymaganych przed rozpoczęciem realizacji inwestycji. **Realizacja inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego wymaga uzyskania zgody budowlanej**, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Kodeksie. Co do zasady, roboty budowlane inne niż budowa nie wymagają zgody budowlanej. **Rozszerzeniu ulega katalog inwestycji, które mogą być realizowane w oparciu o zgłoszenie.**

Kodeks przewiduje, iż w procedurze wydawania zgody budowlanej większość wymaganych uzgodnień zostaje zastąpiona wydaniem opinii. **Zmianie ulega koncepcja projektu budowlanego.** Projekt ten obejmuje: projekt urbanistyczno-architektoniczny i zawierający szczegółowe rozwiązania techniczno-budowlane – projekt techniczny. Właściwy organ, oprócz kompletności projektu urbanistyczno-architektonicznego, sprawdza zgodność tego projektu z planem miejscowym a tam gdzie plan nie obowiązuje – z ogólnym porządkiem przestrzennym. Rozwiązania znajdujące się w projekcie technicznym nie są zatwierdzane przez organ a za ich prawidłowość i realizację odpowiada projektant. Istotną wagę przywiązuje się do zapewnienia **dostępności obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych.**

Kodeks w sposób kompleksowy reguluje **kwesie ustalania lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego.** Wprowadza definicję legalną takich inwestycji. Inwestycjami celu publicznego stają się inwestycje służące realizacji zadań publicznych, określonych ustawami lub wynikających z zobowiązań międzynarodowych. Integralną częścią definicji legalnej jest przykładowy, mający znaczenie dla dekodowania norm prawnych i wykładni prawa, katalog obiektów, które mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego. Poza konstytutywnymi elementami definicji, pozostają cechy, które w tego typu inwestycjach mogą być zmienne, jak: forma prawna i typ własności podmiotu realizującego inwestycje, czy źródło środków finansowania inwestycji. Obok trybu szczególnego, przewidzianego dla tego typu inwestycji, inwestor może realizować inwestycje w trybie ogólnym. Przewiduje się **zintegrowanie decyzji niezbędnych do zlokalizowania i rozpoczęcia inwestycji celu publicznego.** Ustalenie lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego oraz dokonanie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko następuje w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, a zgoda budowlane udzielana jest w formie decyzji zintegrowanej, obejmującej również wywłaszczenie. Złożenie przez inwestora wniosku o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej musi być poprzedzone przeprowadzeniem negocjacji z organem wykonawczym gminy, na obszarze której realizowana ma być inwestycja. Inwestor przedstawia organom gmin, na obszarze których realizowana ma być inwestycja celu publicznego, co najmniej trzy warianty lokalizacji wraz z uzasadnieniem wskazującym wariant preferowany. W decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej wskazuje wariant lokalizacji inwestycji, który wywoływać będzie najmniejsze negatywne skutki środowiskowe. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej oraz stanowi podstawę do dostosowania ustaleń planów miejscowych do ustalonej lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego. O wywłaszczeniu i wysokości odszkodowania z tego tytułu orzeka się, co do zasady w decyzji zintegrowanej.

Usprawnieniu realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie sieci przesyłowych służy wprowadzenie instytucji „korytarzy przesyłowych”. **Korytarze przesyłowe** należy ustanawiać w taki sposób, aby możliwa była w nich lokalizacja jak największej ilości sieci. Ustanowienie korytarza przesyłowego następuje w decyzji zintegrowanej. Inwestor, na którego wniosek ustanowiono korytarz przesyłowy, staje się jego „gospodarzem”. Gestor korytarza ma obowiązek udostępnienia korytarza innym inwestorom, zamierzającym lokalizować sieci w tym korytarzu. Z tytułu udostępnienia korytarza innym inwestorom, gestor może pobrać opłatę, stanowiącą rekompensatę odszkodowania, jakie wypłacił z tytułu wywłaszczenia nieruchomości pod jego realizację lub ustanowienia służebności przesyłu.

Zapewnieniu legalności działań inwestycyjnych, obok zwiększenia sprawności działania organów nadzoru, służy **wprowadzenie obowiązków w zakresie podejmowania działań naprawczych** oraz adekwatnego katalogu sankcji za naruszenie przepisów Kodeksu. Zasadę stanowi, wiążący inwestora bezpośrednio z mocy ustawy, obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Zastosowanie środków o charakterze władczym powinno być poprzedzone wykorzystaniem przez władzę publiczną instrumentów o charakterze negocjacyjnym, tak aby przywrócić stan zgodny z prawem. Nadto, co do zasady, przewiduje się depenalizację czynów stanowiących naruszenie norm Kodeksu, wprowadzając w to miejsce sankcje wykonania zastępczego i opłaty pieniężne, wymierzone w trybie ustawy Ordynacja podatkowa. W przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, właściwy organ ma obowiązek ustalić w pierwszej kolejności, czy możliwa jest sanacja (legalizacja) niedozwolonych działań. W razie

stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, nie spowoduje naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących (w tym ustaleń planu miejscowego albo przepisów urbanistycznych), w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub stanu zgodnego z prawem, organ ten przeprowadza postępowanie legalizacyjne. Warunkiem legalizacji obiektu budowlanego jest uiszczenie opłaty legalizacyjnej. Podstawą wymierzenia opłaty legalizacyjnej jest wartość obiektu budowlanego lub jego części ustalona na podstawie operatu szacunkowego, sporządzanego na podstawie przepisów odrębnych.

W celu zapewnienia jawności procesu inwestycyjno – budowlanego, Kodeks przewiduje **utworzenie powszechnie dostępnego Rejestru budowlanego**. Rejestr prowadzony jest dla terenu całego kraju, z umożliwieniem każdemu zainteresowanemu dostępu drogą elektroniczną poprzez sieć Internet. W rejestrze zamieszcza się informacje w zakresie: planowania i zagospodarowania przestrzennego (w szczególności wynikające z aktów planowania przestrzennego, w tym dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego, innych aktów prawa miejscowego wprowadzających ograniczenia w korzystaniu z terenu dla celów inwestycyjnych), procesu realizacji inwestycji (w odniesieniu do zgody budowlanych i innych rozstrzygnięć w tym procesie) oraz działań nadzorczych podjętych w sprawach nielegalnych działań inwestycyjnych. Rejestr umożliwia także przeglądanie informacji w formie graficznej (mapa terenu), pozwalając na ustalenie kontekstu urbanistyczno-prawnego danej nieruchomości. Wpis do rejestru ma charakter deklaratoryjny (potwierdza zaistniałe wcześniej skutki prawne). Kodeks wprowadza domniemanie prawdziwości w odniesieniu do zawartych w rejestrze danych pochodzących z opublikowanych w promulgatorach aktów normatywnych. Nadto, wprowadza się domniemanie, że strony i inne zainteresowane podmioty znają treść danych ujawnionych w rejestrze w powyższym zakresie. Inwestorowi i właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie od Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli poniósł szkodę w związku z brakiem realizacji przez właściwe organy obowiązków związanych z ujawnianiem w rejestrze informacji wymaganych prawem.

5. SKUTKI ZAMIERZONEJ REGULACJI

Projektowana ustawa stanowiąc akt prawny o statusie kodeksu nie poddaje się łatwo ocenie skutków regulacji. **Skutki te są wielostronne.**

Idea Kodeksu wyływa przede wszystkim z potrzeby uporządkowania prawa procesu inwestycyjno-budowlanego, dotąd zdeintegrowanego z wyraźnymi cechami nadregulacji. Już zatem sama **deregulacja materii i jej zintegrowanie w jednym akcie prawnym pozwoli racjonalniej i sprawniej stosować przedmiotowe przepisy**, co jest niewątpliwie istotne, choć trudno wyliczalne.

Projektowany Kodeks przesądza o racjonalnym modelu inwestowania i to zarówno na etapie podstaw planistycznych jak i etapach następnych: przystępowania do robót budowlanych, ich realizacji oraz utrzymania obiektów budowlanych). Jeżeli chodzi o etap planowania przestrzennego to Kodeks zrywa z dotychczasowym systemem miejscowego planowania przestrzennego opartego o doraźne działania w tej mierze. Utrzymując zasadę fakultatywności wprowadza obowiązek planistyczny dla tych wszystkich obszarów, które mają być czynne inwestycyjnie, w szczególności dla obszarów nowej zabudowy. Niezależnie od tego ustanawia wymóg szerokiego przeprowadzenia studiów i analiz planistycznych, tak aby nowe plany powstawały wszędzie tam gdzie są potrzebne, a pod zabudowę gminy przeznaczały tereny racjonalnie. **Racjonalizacja gospodarki przestrzennej przynieść ma wymierne korzyści**, w szczególności przerwanie zadłużania się gmin w związku z wykupem gruntów pod drogi w ekstensywnym planowaniu przestrzennym, **istotnie zmniejszając koszty urbanizacji**.

Równie **wymierne korzyści ekonomiczne przynieść ma radykalne uproszczenie przystępowania do robót budowlanych i ich realizacji** (zasada jednego głównego rozstrzygnięcia, szeroko dopuszczone zgłoszenie w miejsce pozwolenia na budowę, ograniczenia możliwości wzruszenia pozwolenia na budowę w trybach nadzwyczajnych, jednokrotna sądowa kontrola legalności planu miejscowego). W tym kontekście zniesienie barier inwestycyjnych niewątpliwie da się wyliczyć, co czyni się w odrębnym opracowaniu.

Istotna z punktu widzenia oceny skutków regulacji jest duża dbałość o interes publiczny (dobro wspólne) w procesie inwestycyjno-budowlanym. Przestrzeń i inne wartości wysoko cenione uznaje się za dobro wspólne podlegające szerokiej ochronie prawnej. I aczkolwiek te zmiany nie dają możliwości wyliczenia skutków ekonomicznych, zwłaszcza w krótkiej perspektywie czasu to w dłuższej perspektywie **mają szansę istotnie wpłynąć na standard życia społeczeństwa**.

Oceniając skutki projektowanej regulacji nie sposób abstrahować od ich społecznego odbioru. Przejrzyste, czytelne rozwiązania prawne projektowane w Kodeksie wychodzą naprzeciw oczekiwaniom społecznym na uporządkowane, dobre prawo, przewidywalne i łatwe w stosowaniu.

Jeżeli zaś chodzi o koszty wprowadzenia projektowanych rozwiązań to związane one będą z dostosowaniem istniejącego systemu inwestowania do nowych zasad, w szczególności w zakresie dostosowania studiów gminnych do nowych wymagań, reorganizacji nadzoru budowlanego oraz wprowadzenie powszechnie dostępnego elektronicznego rejestru budowlanego. Szczegółowe wyliczenia w tej mierze zawiera odrębny materiał. Należy podkreślić, że proponowane zmiany zostały opracowane po wysłuchaniu zainteresowanych środowisk (izby i stowarzyszenia zawodowe) przy aktywnym wsparciu eksperckim.

6. WEJŚCIE W ŻYCIE KODEKSU. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE.

Datę wejścia w życie Kodeksu, przepisy uchylające i zmieniające dotychczas obowiązujące przepisy oraz odpowiednie przepisy przejściowe i dostosowujące określi **odrębna ustawa wprowadzająca Kodeks urbanistyczno-budowlany**.

Wejście w życie Kodeksu spowoduje utratę mocy obowiązującej całego szeregu aktów prawnych, w szczególności Prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem regulacji dotyczących planowania ponadlokalnego. W wyniku przejścia przez Kodeks sprawdzonych i skutecznych rozwiązań dotyczących lokalizacji oraz realizacji inwestycji celu publicznego, zawartych obecnie w tzw. „specustawach”, akty te stracą rację bytu. Wejście w życie Kodeksu spowoduje także konieczność wprowadzenia szeregu zmian w obecnie obowiązujących ustawach. Stąd niezbędność uchwalenia odrębnej ustawy wprowadzającej ustawę – Kodeks urbanistyczno-budowlany.