

Projekt roboczy - do dalszych prac
wersja 1 z dnia 10 lipca 2013 r.

KOMISJA KODYFIKACYJNA
PRAWA BUDOWLANEGO

KODEKS URBANISTYCZNO - BUDOWLANY
TEZY

Warszawa 2013

Spis treści

PREAMBUŁA	4
DZIAŁ I Przepisy ogólne	5
Rozdział 1. Cel i przedmiot regulacji	5
Rozdział 2. Definicje pojęć	6
Rozdział 3. Ustalenia i zasady ogólne	7
DZIAŁ II Społeczno-ekonomiczne uwarunkowania procesu inwestycyjnego	10
Rozdział 1. Szczególne wymagania regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego	10
Rozdział 2. Społeczna kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego	10
Rozdział 3. Infrastrukturalno-gospodarcze uwarunkowania procesu inwestycyjno-budowlanego	10
DZIAŁ III Wartości wysoko cenione w procesie inwestycyjno-budowlanym	12
DZIAŁ IV Podmioty procesu inwestycyjno-budowlanego	17
Rozdział 1. Inwestor	17
Rozdział 2. Organy gminy	17
Rozdział 3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej	18
Rozdział 4. Organy nadzoru budowlanego	18
Rozdział 5. Inne podmioty	20
DZIAŁ V Planowe gospodarowanie przestrzenią	25
Rozdział 1. Ustalenia ogólne	25
Rozdział 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	26
Rozdział 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	28
Rozdział 4. Procedura uchwalenia i zmiany aktów planistycznych	31
Rozdział 5. Skutki wejścia w życie planu miejscowego	38
DZIAŁ VI Gospodarowanie przestrzenią na obszarach bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	41
Rozdział 1. Ustalenia ogólne	41
Rozdział 2. Gospodarowanie przestrzenią na obszarach zabudowanych	42
Lokalne Przepisy Urbanistyczne	43
Krajowe Przepisy Urbanistyczne dla obszarów zabudowanych	44
Rozdział 3. Gospodarowanie przestrzenią na obszarach o ograniczonej zabudowie	45
Rozdział 4. Informacja o terenie	48
DZIAŁ VII Działalność inwestycyjna na obszarach zagrożonych oraz zdegradowanych	50
DZIAŁ VIII Szczególne zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego	55
Rozdział 1. Cele publiczne	55
Rozdział 2. Lokalizacja celów publicznych o charakterze lokalnym	55
Rozdział 3. Lokalizacja celów publicznych o charakterze ponadlokalnym	56
Rozdział 4. Wywłaszczenie nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego	57
DZIAŁ IX Współdziałanie sektora publicznego z prywatnym w procesie inwestycyjnym	59
Rozdział 1. Zasady realizacji infrastruktury technicznej i społecznej	59
Rozdział 2. Opłaty związane ze zrealizowaniem infrastruktury technicznej	60
Opłata adiacencka	60
Opłata przyłączeniowa	61
Rozdział 3. Urbanistyczny Projekt Realizacyjny	61
Przepisy ogólne	61
Etapy procedury	62
Umowa infrastrukturalna	64
Rozdział 4. Koncesja na roboty budowlane	65
DZIAŁ X Przekształcenia struktury własnościowej obszarów przeznaczonych do zabudowy	68
Rozdział 1. Scalanie i podział nieruchomości	68
Rozdział 2. Rozliczenie urbanistyczne	70
DZIAŁ XI Rozpoczęcie i realizacja inwestycji budowlanej	71
Rozdział 1. Zgoda budowlana	71
Tereny objęte ustaleniami planu miejscowego	72
Tereny nieobjęte ustaleniami planu miejscowego	73
Postępowanie zwyczajne	73
Postępowania uproszczone	75

Rozdział 2.	Budowa	77
Rozdział 3.	Roboty budowlane inne niż budowa	82
DZIAŁ XII	Warunki techniczne obiektów budowlanych	84
Rozdział 1.	Warunki techniczne budowy i użytkowania obiektów budowlanych	84
Rozdział 2.	Warunki przyłączania obiektów budowlanych do sieci infrastruktury	88
DZIAŁ XIII	Utrzymanie obiektów budowlanych	89
Rozdział 1.	Zasady utrzymania obiektów budowlanych	89
Rozdział 2.	Zmiana sposobu użytkowania obiektów budowlanych	92
Rozdział 3.	Katastrofa budowlana	93
DZIAŁ XIV	Skutki prawne nielegalnych działań inwestycyjnych	95
DZIAŁ XV	Rejestr budowlany	100
Rozdział 1.	Ustalenia ogólne	100
Rozdział 2.	Treść Rejestru	100

PREAMBUŁA

„W celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju, ładu przestrzennego oraz ochrony przestrzeni, stanowiącej niezbywalny element dziedzictwa narodowego,

stojąc na gruncie poszanowania zasad demokratycznego państwa prawa, w tym konstytucyjnie chronionego prawa własności i ustrojowej 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. Cel i przedmiot regulacji

1. Celem ustawy – Kodeks budowlany, zwanej dalej Kodeksem, jest całościowe uregulowanie procesu inwestycyjno-budowlanego z poszanowaniem ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, konstytucyjnej gwarancji własności, samodzielności planistycznej gminy oraz zasad sprawnego wyważania interesów: publicznego i indywidualnego.
2. Kodeks reguluje:
 - 1) system aktów planistycznych gminy;
 - 2) przeznaczanie terenu na określone cele, w szczególności budowlane;
 - 3) zasady oraz warunki zagospodarowania i zabudowy terenu;
 - 4) przygotowywanie gruntów pod inwestycje, w szczególności pod realizację infrastruktury technicznej;
 - 5) zasady projektowania obiektów budowlanych;
 - 6) warunki rozpoczęcia i zasady prowadzenia robót budowlanych;
 - 7) oddawanie do użytkowania, zmianę sposobu użytkowania i utrzymywanie obiektów budowlanych;
 - 8) szczególne zasady realizacji inwestycji publicznych;
 - 9) współdziałanie podmiotów publicznych i prywatnych w zakresie podejmowania i realizacji inwestycji;
 - 10) kontrolę zgodności działalności inwestycyjnej z przepisami prawa oraz zasady i środki doprowadzania inwestycji do stanu zgodnego z tymi przepisami;
 - 11) odpowiedzialność uczestników procesu inwestycyjnego oraz odpowiedzialność administracji publicznej;
 - 12) zasady rewitalizacji obszarów zdegradowanych przyrodniczo i technicznie;
 - 13) tryb postępowania w sprawach rozstrzygnięć administracyjnych w procesie inwestycyjno-budowlanym;
 - 14) zadania i kompetencje organów administracji publicznej w procesie inwestycyjno-budowlanym.
3. Kodeks nie reguluje ponadlokalnego planowania przestrzennego.
4. Kodeks nie reguluje kwestii związanych z charakterystyką energetyczną budynków.
5. Przepisów Kodeksu nie stosuje się:
 - 1) w zakresie rozstrzygnięć planistyczno-przestrzennych:
 - a) do obszarów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w rozumieniu przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej,
 - b) do terenów zamkniętych wskazanych przez ministrów właściwych w sprawach obrony i bezpieczeństwa publicznego;
 - 2) w zakresie zasad i warunków projektowania oraz realizacji inwestycji budowlanej – do:
 - a) wyrobisk górniczych w rozumieniu przepisów prawa geologicznego i górniczego;
 - b) do podziemnych muzeów górniczych;
 - c) do urządzeń wodnych, niebędących obiektami budowlanymi, których wykonanie wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

Rozdział 2. Definicje pojęć

6. Ilekroć w Kodeksie jest mowa o:

- 1) „budowli” – należy przez to rozumieć każdy obiekt nie będący budynkiem albo obiektem małej architektury, w szczególności wolno stojące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle ziemne, hydrotechniczne, zbiorniki, cmentarze;
- 2) „budynku” – należy przez to rozumieć obiekt trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
- 3) „dostęp do drogi publicznej” – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp – spełniający wymogi określone w Kodeksie – do takiej drogi przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej spełniającej wymogi drogi wewnętrznej;
- 4) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów Kodeksu i przepisów odrębnych;
- 5) „infrastrukturze społecznej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i pomieszczenia dla prowadzenia usług społecznych lub kulturalnych, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, oświaty i nauki, opieki społecznej i ochrony zdrowia;
- 6) „infrastrukturze technicznej” – należy przez to rozumieć drogi oraz inne sieci transportowe i przesyłowe, sieci telekomunikacyjne oraz sieci i urządzenia zaopatrzenia zbiorowego i odprowadzania ścieków i odpadów;
- 7) „inwestorze” – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która realizuje inwestycję bądź występuje przed organami władzy publicznej w związku z zamierzoną, realizowaną bądź ukończoną inwestycją;
- 8) „inwestycji” – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest prowadzenie robót budowlanych lub inna zmiana sposobu zagospodarowania terenu albo jego części albo zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 9) „obiekcie budowlanym” – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 10) „obiekcie małej architektury” – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki, ogrodzenia, obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej: wolno stojące kabiny telefoniczne, szafy słupki telekomunikacyjne, parkometry, obiekty kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, obiekty architektury ogrodowej, jak: przydomowe parterowe wiaty, altany i oranżerie, baseny i oczka wodne, posagi, wodotryski,
- 11) „obszarze o ograniczonej zabudowie”- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujący działki niezaliczone do obszaru urbanizacji.
- 12) „obszarze oddziaływania inwestycji” – należy przez to rozumieć teren inwestycji, a także jego otoczenie w granicach, w jakich inwestycja prowadzi do wynikających z Kodeksu i przepisów szczególnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości;
- 13) „obszarze rozwoju zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy wymagającej kompleksowego wykonania niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;

- 14) „obszarze urbanizacji” – należy przez to rozumieć obszar zabudowany i obszar rozwoju zabudowy;
- 15) „obszarze zabudowanym” – należy przez to rozumieć obszar określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób niewymagający wykonania infrastruktury technicznej;
- 16) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślin;
- 17) „robotach budowlanych” – należy przez to rozumieć budowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego;
- 18) „budowie” – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 19) „przebudowie” – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 20) „remoncie” – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 21) „terenie przestrzeni publicznej” – należy przez to rozumieć teren o istotnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb społeczności ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 22) „terenie zamkniętym” – należy przez to rozumieć teren zastrzeżony ze względu na obronność lub bezpieczeństwo państwa, wyznaczony w drodze rozstrzygnięcia właściwego organu;
- 23) „równoważonym rozwoju” – należy przez to rozumieć rozwój gospodarczy i społeczny nie naruszający równowagi przyrodniczej, służący zaspokojeniu potrzeb społeczności oraz jednostek, zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń.

Rozdział 3. Ustalenia i zasady ogólne

7. Przestrzeń jest dobrem wspólnym, podlegającym ochronie prawnej.
8. Ochronie prawnej podlegają w szczególności:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni;
 - 3) wymagania ochrony środowiska;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 6) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.
9. Gospodarowanie przestrzenią następuje na podstawie i w granicach ustaw oraz aktów planowania przestrzennego.
10. Ustawy oraz akty planowania przestrzennego określają status prawno-przestrzenny każdej nieruchomości.

11. Zmiana przeznaczenia terenu oraz realizacja inwestycji może nastąpić na zasadach określonych przepisami prawa.
12. Podstawowym podmiotem chroniącym i kształtującym przestrzeń jest gmina.
13. Gmina samodzielnie gospodaruje przestrzenią na swoim obszarze i z tego tytułu może ustalać przeznaczenie terenu oraz określać sposób jego zagospodarowania i warunki zabudowy.
14. Ustalanie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego –akcie prawa miejscowego. Na obszarach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego realizację inwestycji dopuszcza się na zasadach określonych w Kodeksie (krajowy porządek przestrzenny).
15. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest związana ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – aktu polityki przestrzennej, niemającego mocy prawa powszechnie obowiązującego, z wyjątkiem ustaleń wyraźnie wskazanych w Kodeksie.
16. Tereny niezabudowane mogą być przeznaczane pod zabudowę w aktach planistycznych gminy w przypadku niedoboru obszarów zabudowanych. Gmina przeciwdziała zjawisku rozpraszania zabudowy.
17. Każdy ma prawo do realizacji inwestycji na terenie, do którego ma tytuł prawny, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa.
18. Budowa, za wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie, wymaga uzyskania zgody budowlanej. Roboty budowlane inne niż budowa wymagają uzyskania zgody budowlanej jeżeli Kodeks tak stanowi.
19. Gmina stanowiąc o publicznoprawnym kształtowaniu prawa własności, w szczególności o ograniczeniach tego prawa, jest związana – obok ustaw – wiążącymi ustaleniami aktów planowania ponadlokalnego.
20. Inwestora obciążają obowiązki publicznoprawne wynikające z przepisów prawa. Nie można go zobowiązywać do realizacji warunków lub świadczeń, których nie wymaga przepis prawa.
21. Działania inwestora uważa się za legalne do czasu gdy właściwy organ nie stwierdzi, że naruszają przepisy prawa.
22. Inwestor, który podjął działania naruszające prawo jest zobowiązany do ich niezwłocznego zaniechania i doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem.
23. Inwestor ma prawo dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej w obszarze urbanizacji.
24. Poza obszarami urbanizacji koszty doprowadzenia infrastruktury obciążają inwestora.
25. W przypadku wywłaszczenia, wyłączenia lub istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie.
26. Inwestycje celu publicznego, realizowane przez podmioty publiczne, lokalizuje się w pierwszej kolejności na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych podmiotów publicznych. Jeżeli nie jest to możliwe lub celowe, właściwe organy nabywają nieruchomości od podmiotów prywatnych w drodze umowy.
27. Organy administracji wąż sprzeczne interesy, dając pierwszeństwo ugodowym formom rozstrzygania sporów.
28. Organy administracji działają bez zbędnej zwłoki, ponosząc odpowiedzialność za nieterminowe załatwienie spraw na zasadach określonych w Kodeksie.
29. Każdy, w tym inwestor, ma prawo do ochrony interesu prawnego w związku z lokalizacją inwestycji, w granicach wyznaczonych przez obszar oddziaływania tej

- inwestycji i na zasadach określonych w Kodeksie.
30. Każdy, w tym inwestor, ma prawo do ochrony interesu prawnego w związku z realizacją inwestycji, w granicach określonych przez obszar oddziaływania obiektu będącego przedmiotem inwestycji i na zasadach określonych w Kodeksie.
 31. Działalność inwestycyjna jest jawna z zastrzeżeniem danych chronionych ustawą. Każdy ma prawo do informacji o przestrzeni w zakresie określonym w Kodeksie i przepisach szczególnych.
 32. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest fakultatywne, za wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie lub przepisach odrębnych.
 33. Kodeks określa rodzaje inwestycji, które mogą być lokalizowane wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ II Społeczno-ekonomiczne uwarunkowania procesu inwestycyjnego

Rozdział 1. Szczególne wymagania regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego

1. Proces inwestycyjno-budowlany jest procesem integralnym, wymagającym:
 - a) dokonywania ocen stanu zagospodarowania terenu oraz opracowywania wniosków w tym zakresie,
 - b) uchwalania aktów planistycznych,
 - c) ustalania lokalizacji obiektów budowlanych,
 - d) kontroli realizacji inwestycji co do zgodności z prawem,
 - e) kontroli utrzymania obiektów budowlanych oddanych do użytkowania.
2. Celem regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego jest zapewnienie prawidłowego rozwoju poszczególnych obszarów, z uwzględnieniem ich wzajemnych związków, tworząc w ten sposób warunki dla zaspokojenia potrzeb bytowych społeczeństwa oraz zwiększania efektywności procesów gospodarczych.
3. W procesie inwestycyjno-budowlanym, niezależnie od wymagań interesu publicznego uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni oraz uwarunkowania społeczne wyrażające się w dostępie do informacji i kontroli działań inwestycyjnych.

Rozdział 2. Społeczna kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego

4. Władze publiczne są zobowiązane do udostępniania informacji o zamierzonych i realizowanych inwestycjach. W tym celu prowadzi się powszechnie dostępny, elektroniczny Rejestr budowlany, a postępowania administracyjne w sprawach zgód budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych dużej skali upubliczniane są w Internecie.
5. Akty planistyczne są podejmowane przy udziale społeczeństwa, w zakresie określonym w Kodeksie.
6. Organy administracji publicznej, rozstrzygając w sprawach inwestycyjnych są zobowiązane – wszędzie tam, gdzie jest to możliwe – do poprzedzenia działań władczych negocjacjami z uczestnikami procesu inwestycyjno-budowlanego.
7. Organy administracji publicznej dokonują ocen stanu zagospodarowania przestrzennego na obszarach ich właściwości, przekazując stosowne informacji do publicznej wiadomości w formach i na zasadach określonych w Kodeksie.

Rozdział 3. Infrastrukturalno-gospodarcze uwarunkowania procesu inwestycyjno-budowlanego

8. Zapewnienie kompleksowego zagospodarowania terenu, zapewniającego poprawę jakości życia społeczeństwa, przy zachowaniu równowagi przyrodniczej i zapewnieniu ochrony interesu publicznego jest zadaniem gminy i innych uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego.
9. Planując, organy gminy dokonują ocen i studiów mających na celu określenie podstawowych problemów społecznych, w tym potrzeb mieszkaniowych, wymogów rynku pracy, komunikacji oraz stanu bezpieczeństwa publicznego na danym terenie.
10. Niedopuszczalne jest projektowanie zagospodarowania przestrzeni, a także decydowanie o kształcie konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, w oderwaniu od skutków ekonomicznych, jakie działanie to wywoła.

11. Nie można planować i realizować zespołów obiektów budowlanych bez zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej oraz koniecznych usług.
12. Tereny przeznaczone pod urbanizację powinny być wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną.
13. Organy administracji publicznej odpowiadają za pozyskiwanie terenów pod inwestycje celu publicznego. W tym celu sporządzają programy realizacji tych inwestycji.
14. Przeznaczenie gruntów niezabudowanych pod urbanizację wymaga analiz opłacalności przedsięwzięcia, a ewentualne szkody poczynione środowisku naturalnemu i dziedzictwu narodowemu muszą być rekompensowane.
15. W celu zapewnienia realizacji ustaleń planistycznych ustanawia się zasadę współzależności planowania przestrzennego z planowaniem gospodarczym i finansowym, wyrażającą się w tym, że możliwości i ograniczenia, wynikające z planowania przestrzennego, stanowią podstawę do określenia w planach gospodarczych i finansowych sposobów oraz środków zaspokojenia potrzeb społecznych, a ograniczenia wynikające z planów gospodarczych i finansowych bierze się pod uwagę przy ustalaniu w planach przestrzennych sposobów zagospodarowania terenu.

DZIAŁ III Wartości wysoko cenione w procesie inwestycyjno-budowlanym¹

1. Ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub zabudowie mogą być wprowadzane w celu ochrony wartości wysoko cennych.
2. Wartości, dla których mogą być wprowadzane ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub zabudowie to w szczególności:
 - a. ład przestrzenny i architektoniczny;
 - b. krajobraz i środowisko;
 - c. dziedzictwo kulturowe i zabytki;
 - d. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, bezpieczeństwo publiczne, w tym zdrowie oraz bezpieczeństwo mienia.
3. Ograniczenia, które mogą być wprowadzane w celu ochrony wartości wysoko cennych to:
 - a. przeznaczenie terenów na określone cele;
 - b. zakaz lub ograniczenie zabudowy, budowy lub budowy rodzajowo określonych obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych;
 - c. zakaz lub ograniczenie przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
 - d. zakaz lub ograniczenie zmiany sposobu zabudowy nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością wymagających ochrony;
 - e. zakaz rozbiórki obiektów;
 - f. określanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
 - g. określenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym możliwości przekształcania struktury własności nieruchomości;
 - h. zakaz lub ograniczenia w wykonywaniu prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, w tym określania warunków i sposobu ich prowadzenia;
 - i. zakaz lub ograniczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów;
 - j. określenie zasady zmiany oraz kształtowania formy architektonicznej obiektów.
4. Obowiązek uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednym z instrumentów ochronny wartości wysoko cennych. Obowiązek ten dotyczy:
 - a. obszarów wymagające rewitalizacji wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - b. obszarów scaleń i ponownego podziału nieruchomości wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - c. zabudowanych terenów zagrożenia powodziowego – wskazanych na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne
 - d. zabudowanych obszarów pasa nadbrzeżnego – wyznaczonych na podstawie ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej
 - e. nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazane właściwym jednostkom samorządu terytorialnego na podstawie przepisów ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego

¹Material opracowany przez zespół pod kierownictwem dr Piotra Otawskiego.

- f. terenów objętych planem generalnym lotniska użytku publicznego na podstawie przepisów ustawy Prawo lotnicze
 - g. terenu strefy A ochrony uzdrowiskowej utworzonego na podstawie przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych
 - h. obszarów, na których utworzono park kulturowy na podstawie przepisów ustawy stawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
 - i. obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej utworzonego na podstawie przepisów ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
5. Jeżeli dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości stał się niemożliwy w związku z ograniczeniami wprowadzonymi dla ochrony wartości wysoko cennych przez akty prawa miejscowego inne niż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego właścicielowi nieruchomości przysługuje żądanie wykupu nieruchomości lub żądanie odszkodowania jeżeli dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony. Roszczenia można wносить do organu wprowadzającego dane ograniczenia w terminie 5 lat od wejścia w życie aktu wprowadzającego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.
6. Opłaty adiacenckie (lub inne rozwiązania związane ze wzrostem wartości nieruchomości stosownie do rozwiązań przyjętych w ustawie) stosuje się odpowiednio w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym przyjęciem aktu prawa miejscowego innego niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a związanego z ochroną wartości wysoko cennych.
7. Opracowanie ekofizjograficzne rozumiane jako dokumentacja charakteryzująca poszczególne elementy przyrodnicze oraz ich wzajemne powiązania sporządza się dla każdej gminy. Opracowanie ekofizjograficzne jest dokumentem studialnym będącym konieczną podstawą do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przeznaczenia terenu. Opracowanie ekofizjograficzne musi być aktualizowane nie rzadziej niż raz w trakcie trwania kadencji organów uchwałodawczych gminy. Szczegółowy zakres opracowania ekofizjograficznego określa rozporządzenie.
8. Obowiązki poddania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podlegają:
- a. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - b. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - c. uchwały aktualizacyjne studium – ustalające tereny nowej urbanizacji, tereny zabudowane oraz tereny o ograniczeniach zabudowy
9. Lokalne przepisy urbanistyczne podlegają obowiązkowi konsultacji społecznych zgodnie z regułami przewidzianymi dla dokumentów określających zasady korzystania ze środowiska oraz wymagają uzgodnienia z organami ochrony środowiska i ochrony zdrowia.
10. Urbanistyczne projekty realizacyjne wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli obejmują realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- a. Wariant 1
Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach uzyskiwana jest po zawarciu umowy urbanistycznej i załączana do wniosku do decyzji zatwierdzającej. Umowa urbanistyczna zawierana jest pod warunkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
 - b. Wariant 2

W przypadku procedury UPR inicjowanej przez gminę, gmina ma obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

11. Budowa i roboty budowlane będące przedsięwzięciem w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
12. Dla przedsięwzięć mogących zawsze potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz tych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nałożono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgoda budowlana dokonuje się w formie pozwolenia na budowę. Dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie nałożono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgoda budowlana dokonuje się w formie zgłoszenia z projektem budowlanym lub pozwolenia na budowę.
13. Budowa i roboty budowlane mogące znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 wymagają zgody budowlanej w formie pozwolenia na budowę.
14. Projekt budowlany musi być sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz postanowieniach uzgadniających dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Decyzja o pozwoleniu na budowę musi być zgodna z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
15. Regionalny dyrektor ochrony środowiska jest organem właściwym do kontroli i egzekucji warunków realizacji przedsięwzięcia określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz postanowieniach uzgadniających dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Jeżeli użytkowanie przedsięwzięcia/obiektu wykonanego niezgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz postanowieniem uzgadniającym dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 może spowodować pogorszenie stanu środowiska lub może oddziaływać na obszar Natura 2000, regionalny dyrektor ochrony środowiska może wstrzymać użytkowanie obiektu do czasu doprowadzenia go do stanu wynikającego z warunków określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniach uzgadniających dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.
16. Tereny zagrożenia powodziowego tj. tereny wskazane na mapach zagrożenia powodziowego zgodnie z art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne jako obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary obejmujące tereny narażone na zalanie są terenami chronionymi przed zabudową. Niezabudowane tereny zagrożenia powodziowego są z mocy ustawy terenami o ograniczeniach w zabudowie, ze wskazaną listą kategorii obiektów, które mogą być na tych terenach lokalizowane. Zabudowane tereny zagrożenia powodziowego objęte są obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zagrożenia powodziowego wymaga uzgodnienia z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Decyzje lokalizacyjno-budowlane wydawane dla obiektów na terenach zagrożenia powodziowego wymagają uzgodnienia z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej.
17. Tereny wpisane do prowadzonego przez starostę na podstawie art. 110a ustawy Prawo ochrony środowiska rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi lub

- takich na których występują ruchy masowe są terenami o ograniczeniach w zabudowie, na których obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów, za wyjątkiem wznoszenia obiektów chroniących lub przeciwdziałających ruchom masowym.
18. Niezabudowane tereny pasa nadbrzeżnego są terenami o ograniczeniach w zabudowie ze wskazaną listą kategorii obiektów, które mogą być na tych terenach lokalizowane. Zabudowane tereny pasa nadbrzeżnego objęte są obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 19. Przeznaczanie na nierolne i nieleśne terenów rolnych i leśnych dokonuje się za uzgodnieniem organów wskazanych w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na postanowienie przysługuje zażalenie.
 20. Sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe przepisy urbanistyczne uwzględnia się ustalenia:
 - krajowego programu ochrony zabytków, o którym mowa w art. 18 ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
 - planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzonych dla form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 i 5 ustawy o ochronie przyrody
 - planów gospodarowania wodami dorzecza, warunków korzystania z wód regionu wodnego, warunków korzystania z wód zlewni, o których mowa w art. 113 ust. 2a, 4-5 ustawy Prawo wodne
 - planów zarządzania ryzykiem powodziowym, o których mowa w art. 88g ustawy Prawo wodne
 - planów przeciwdziałania skutkom suszy, o których mowa w art. 88s ustawy prawo wodne
 - krajowego programu ochrony wód morskich, o którym mowa w art. 61r ustawy Prawo wodne
 - wojewódzkich planów gospodarki odpadami oraz uchwał w sprawie wykonania planu gospodarki odpadami, o których mowa w art. 36 i 38 ustawy o odpadach.
 21. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwidacznia się granice oraz uwzględnia ograniczenia wynikające z:
 - a. Udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych
 - b. Utworzonych obszarów i terenów górniczych
 - c. Utworzonych stref ochronnych ujęć wody i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych
 - d. Określonych terenów zagrożenia powodziowego
 - e. Wyznaczonych pasa technicznego i pasa ochronnego (pas nadbrzeżny)
 - f. Utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania oraz stref przemysłowych
 - g. Utworzonych obszarów cichych w aglomeracji i obszarów cichych poza aglomeracją
 - h. Wpisanych do rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi lub takich na których występują ruchy masowe
 - i. Utworzonych form ochrony przyrody
 - j. Udokumentowanych korytarzy ekologicznych
 - k. Utworzonych parków kulturowych
 - l. Wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych
 - m. Utworzonych stref ochrony uzdrowiskowej

- n. Utworzonych pomników zagłady i ich stref ochronnych
- o. Utworzonych terenów zamkniętych i stref ochronnych terenów zamkniętych

DZIAŁ IV Podmioty procesu inwestycyjno-budowlanego

Rozdział 1. Inwestor

1. Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie realizacji inwestycji, z uwzględnieniem zawartych w przepisach prawa zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie, w przypadkach określonych ustawą:
 - a. opracowania projektu budowlanego;
 - b. objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
 - c. opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - d. wykonania i odbioru robót budowlanych odbioru etapów budowy;
 - e. w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem tych robót przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.
2. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru technicznego na budowie.
3. Inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.
4. Właściwy organ może nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru technicznego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.
5. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, oraz listę obiektów budowlanych i kryteria techniczne, jakimi powinien kierować się organ podczas nakładania na inwestora obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.
6. Inwestor ma prawo przenieść uprawnienia wynikające przepisów Kodeksu oraz aktów indywidualnych wydanych na jego podstawie na osobę, która przyjmuje warunki z nich wynikające (wstąpienie w publicznoprawne prawa i obowiązki inwestora).
7. Koniecznym wymogiem wstąpienia osoby trzeciej w prawa i obowiązki inwestora, jest przyjęcie przez tę osobę wszystkich warunków i obowiązków spoczywających na inwestorze, co potwierdzane jest zgodnym oświadczeniem tych stron, przekazywanym do właściwego organu.

Rozdział 2. Organy gminy

8. Gmina gospodaruje przestrzenią z zachowaniem warunków określonych w Kodeksie. W przypadkach spornych, prawo gminy do gospodarowania przestrzenią ma pierwszeństwo przed uprawnieniami innych podmiotów, wynikających z przepisów odrębnych – do czasu rozstrzygnięcia sporu kompetencyjnego przez sąd administracyjny.
9. W sprawach dotyczących terenów o szczególnym statusie (tereny zamknięte, lotniska, obszary morskie etc.) gmina ma obowiązek współdziałania z organami określonymi w przepisach odrębnych.
10. Organy gminy są zobowiązane do realizacji obowiązków w zakresie planowania przestrzennego i procesu realizacji inwestycji nałożonych przez inne podmioty publiczne wyłącznie w zakresie wskazanym w Kodeksie i jeżeli przepis odrębny rangi ustawy wprost tak stanowi (dopuszczalna ingerencja we władztwo planistyczne).

11. Gmina za nadużycie uprawnień i niewykonanie obowiązków nałożonych Kodeksem ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, a odpowiedzialność prawno-administracyjną – w zakresie określonym w Kodeksie.
12. W razie wątpliwości uznaje się, że ryzyko bezczynności organów, na których spoczywa obowiązek współdziałania z organami gminy, obciąża organy współdziałające.
13. Inne niż gmina podmioty samorządu terytorialnego biorą udział w procesie planowania przestrzennego, w tym uchwalania ponadlokalnych aktów planistycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej

14. Organy administracji architektoniczno-budowlanej są właściwe w sprawach realizacji inwestycji w zakresie nie zastrzeżonym dla organów gminy i organów nadzoru budowlanego, w szczególności w sprawach wydawania zgody budowlanej.
15. Organami administracji architektoniczno-budowlanej są:
 - a. starosta;
 - b. wojewoda;
 - c. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
16. Administrację architektoniczno-budowlaną w dziedzinie górnictwa sprawują organy określone w odrębnych przepisach.
17. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego pełni funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do wojewodów.
18. Wojewoda jest organem wyższego stopnia w stosunku do starosty oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych usytuowanych na terenach zamkniętych i obszarach kolejowych oraz obiektów liniowych o znaczeniu ponadlokalnym.
19. Organy administracji architektoniczno-budowlanej przekazują bezzwłocznie organom nadzoru budowlanego oraz organowi wykonawczemu gminy:
 - a. kopie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym,
 - b. kopie ostatecznych odrębnych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego wraz z tym projektem,
 - c. kopie innych decyzji, postanowień i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego.
20. Organy administracji architektoniczno-budowlanej mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego oraz świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym.

Rozdział 4. Organy nadzoru budowlanego

21. Organami nadzoru budowlanego są:
 - a. okręgowy inspektor nadzoru budowlanego,
 - b. wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego,
 - c. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
22. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego i wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego są organami administracji niespolonej.
23. Nadzór budowlany w dziedzinie górnictwa sprawują organy określone w odrębnych przepisach.

24. Organy nadzoru budowlanego nie mogą przenieść swoich kompetencji określonych w niniejszym Kodeksie na rzecz innych podmiotów, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej.
25. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego jest powoływany i odwoływany przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy okręgowego inspektoratu nadzoru budowlanego.
26. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego jest powoływany i odwoływany przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy wojewódzkiego inspektoratu nadzoru budowlanego.
27. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest centralnym organem administracji rządowej w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Jest powoływany przez Prezesa Rady Ministrów, w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Prezes Rady Ministrów odwołuje Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
28. Zastępcy Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego są powoływani przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru, na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa odwołuje zastępców Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
29. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.
30. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje zadania określone przepisami prawa budowlanego, a w szczególności:
 - a. pełni funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego oraz sprawuje nadzór nad ich działalnością;
 - b. kontroluje działanie organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego;
 - c. prowadzi w formie elektronicznej centralne rejestry:
 - i. osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - ii. rzeczoznawców budowlanych,
 - iii. ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.
31. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego jest organem wyższego stopnia w stosunku do okręgowego inspektora nadzoru budowlanego oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych usytuowanych na terenach zamkniętych i obszarach kolejowych oraz obiektów liniowych o znaczeniu ponadlokalnym.
32. Do właściwości okręgowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje, o których mowa w zamkniętym katalogu, który określi Kodeks.
33. Do obowiązków organów nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności kontrola zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę.

34. Nadzór budowlany jest służbą mundurową. Organom nadzoru budowlanego nie przysługują uprawnienia do stosowania technik operacyjnych znajdujących się w kompetencji innych służb ani do używania środków przymusu bezpośredniego.
35. Organy nadzoru budowlanego kontrolują posiadanie przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie uprawnień do pełnienia tych funkcji.
36. Organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu do obiektu budowlanego, na teren: budowy i zakładu pracy.
37. Organy nadzoru budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego oraz świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym.
38. W razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, organy nadzoru budowlanego mogą nałożyć, w drodze postanowienia, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.
39. Organy nadzoru budowlanego badają prawidłowość postępowania administracyjnego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych w jego toku decyzji i postanowień.
40. Kontrolę działalności organów administracji architektoniczno-budowlanej wykonują Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego, który wykonuje tę kontrolę w stosunku do starosty.
41. Organy nadzoru budowlanego są obowiązane do bezzwłocznego przesyłania organom administracji architektoniczno-budowlanej oraz organowi wykonawczemu gminy kopii decyzji i postanowień wynikających z przepisów prawa budowlanego.
42. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw administracji publicznej określa, w drodze rozporządzenia, siedziby i obszar działania okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego.

Rozdział 5. Inne podmioty

43. Planista przestrzenny sporządza projekty aktów planowania przestrzennego w sposób zgodny z przepisami Kodeksu i zasadami wiedzy zawodowej.
44. Do obowiązków planisty przestrzennego należy:
 - a. Opracowywanie projektów planów oraz innych dokumentów planistycznych, ekspertyz i opinii dotyczących gospodarki przestrzennej w ramach zadań zleconych przez właściwy organ lub w ramach obowiązków służbowych.
 - b. Uczestniczenie w procesie opiniowania, uzgadniania, prezentowania i zatwierdzania/uchwalania dokumentów planistycznych, a zwłaszcza w umożliwianiu udziału społeczeństwa w procesie planowania.
 - c. Zapewnienie koordynacji opracowywanych projektów z innymi dokumentami i aktami planowania przestrzennego lokalnego oraz ponadlokalnego.
45. Planista przestrzenny wykonując swoje zadania projektowe, ma prawo i obowiązek:
 - a. Odmówić wprowadzenia do projektu rozwiązań, które w jego ocenie są sprzeczne z zasadami wiedzy zawodowej a zwłaszcza zasadami ładu przestrzennego, społecznego i ekonomicznego.
 - b. Przedstawić swoje stanowisko z uzasadnieniem na piśmie.
Stanowisko projektanta jest dołączane do dokumentacji prac projektowych.

46. Uprawnienia do wykonywania prac projektowych, odpowiedzialność zawodową oraz obowiązki wynikające z przynależności do zawodu planisty przestrzennego określają przepisy odrębne.
47. Projektant, kierownik budowy i inspektor nadzoru technicznego wykonują zadania w zakresie realizacji inwestycji na zasadach określonych w Kodeksie. Sprawy przyznawania uprawnień i zasady odpowiedzialności zawodowej osób pełniących te funkcje określają przepisy odrębne.
48. Do obowiązków projektanta należy:
 - a) analiza wymaganych uwarunkowań lokalizacyjnych;
 - b) opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
 - c) zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego;
 - d) sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - e) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
 - f) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
 - g) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej;
 - h) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:
 - i) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
 - j) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
49. Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez sprawdzającego.
50. Obowiązek sprawdzenia nie dotyczy:
 - a. zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych;
 - b. projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie objekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.
51. Projektant, a także sprawdzający, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
52. Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:
 - a. wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;
 - b. żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie:
 - i. stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
 - ii. wykonywania ich niezgodnie z projektem.

53. Ponadto projektant określa obszar oddziaływania obiektu.
54. Sprawdzenia projektu budowlanego dokonuje sprawdzający, który będzie:
 - a. wpisany do rejestru prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa;
 - b. posiadał odpowiednie uprawnienia budowlane lub zatrudniał osoby takie uprawnienia posiadające;
 - c. posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
55. Wpis do rejestru będzie dokonywany w drodze decyzji na wniosek zainteresowanego, po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania wyjaśniającego. Wpis będzie odpłatny i dokonywany na czas określony (5 lat). W decyzji o wpisie określi się dopuszczalny zakres sprawdzeń projektu. Wykreślenie z rejestru nastąpi w razie upływu ważności wpisu, utraty uprawnień lub ubezpieczenia bądź poważnego naruszenia przepisów.
56. Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy:
 - a. protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - b. prowadzenie dokumentacji budowy;
 - c. zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - d. koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:
 - i. przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno,
 - ii. przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów;
 - e. koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - f. wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;
 - g. podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
 - h. wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;
 - i. zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;
 - j. realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
 - k. zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji,

- urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;
- l. przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
 - m. zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia, o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu; oraz oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania.
57. Kierownik budowy jest obowiązany, w oparciu o informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej.
58. Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie sporządza się, jeżeli:
- a. w trakcie budowy wykonywany będzie przynajmniej jeden z rodzajów robót budowlanych wymienionych poniżej lub
 - b. przewidywane roboty budowlane mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie będzie przy nich zatrudnionych co najmniej 20 pracowników lub pracochłonność planowanych robót będzie przekraczać 500 osobodni.
59. W planie należy uwzględnić specyfikę następujących rodzajów robót budowlanych:
- a. 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;
 - b. przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
 - c. stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
 - d. prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych;
 - e. stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
 - f. prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
 - g. wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych;
 - h. wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza;
 - i. wymagających użycia materiałów wybuchowych;
 - j. prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych.
60. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy wykonywaniu robót budowlanych określają odrębne przepisy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.
61. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:
- a. szczegółowy zakres i formę:
 - i. informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - ii. planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia- mając na uwadze specyfikę projektowanego obiektu budowlanego;

- b. szczegółowy zakres rodzajów robót budowlanych, o których mowa powyżej, mając na uwadze stopień zagrożeń, jakie stwarzają poszczególne ich rodzaje.
62. Kierownik budowy ma prawo:
- a. występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;
 - b. ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.
63. Łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru technicznego nie jest dopuszczalne.
64. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:
- a) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
 - b) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
 - c) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania;
 - d) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad.
65. Inspektor nadzoru technicznego ma prawo:
- a) wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych;
 - b) żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
66. Przy budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru technicznego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie.

DZIAŁ V Planowe gospodarowanie przestrzenią

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

1. System aktów planowania przestrzennego gminy tworzą: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest aktem polityki przestrzennej gminy sporządzanym dla całego obszaru gminy. Nie ma mocy aktu prawa powszechnie obowiązującego, z wyjątkiem kategorii ustaleń wyraźnie wskazanych w Kodeksie. Wiąże gminę przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i lokalnych przepisów urbanistycznych.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, jest aktem prawa powszechnie obowiązującego (akt prawa miejscowego) sporządzanym obligatoryjnie dla wyznaczonego w studium obszaru rozwoju zabudowy, a także – w określonych w Kodeksie przypadkach – dla obszarów zabudowanych i obszarów o ograniczonej zabudowie.
4. Akty planistyczne stanowią instrumenty wspierania bądź realizacji polityki rozwoju gminy również w zakresie ustaleń dokumentów strategicznych, w szczególności dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, społecznej (w tym mieszkalnictwa) oraz ochrony wartości wysoko cenionych. Poprzez dokumenty strategiczne rozumie się dokumenty o charakterze strategii lub programu, zawierające ustalenia w zakresie jednej lub wielu polityk sektorowych gminy, powiatu, województwa bądź innej jednostki przestrzennej, których ustalenia wpływają na treść aktów planistycznych, opracowywane na podstawie przepisów odrębnych.
5. Gmina jest związana wiążącymi ustaleniami aktów planowania ponadlokalnego.
6. W aktach planistycznych uwzględnia się standardy urbanistyczne, stanowiące powszechnie obowiązujący instrument realizacji polityki przestrzennej państwa-
7. Standardy urbanistyczne określają minimalne wymogi jakie spełniać winno zagospodarowanie terenu i jego zabudowa na obszarach urbanizacji.
8. Standardy urbanistyczne określają:
 - 1) Maksymalną intensywność zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zależności od wielkości miasta i lokalizacji zabudowy.
 - 2) Maksymalną intensywność zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zorganizowanej.
 - 3) Minimalną wielkość działek budowlanych w zależności od uzbrojenia technicznego i lokalizacji
 - 4) Minimalną ilość miejsc parkingowych w zależności od rodzaju zabudowy i wielkości miasta
 - 5) Minimalne standardy usług oświatowych i socjalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 6) Minimalna ilość terenów zieleni oraz terenów czynnych ekologicznie, w zależności od rodzaju zabudowy, sposobu użytkowaniu terenu i wielkości miasta.

Rozdział 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

9. Studium określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając cele planowania społeczno-gospodarczego oraz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.
10. Studium w sposób powszechnie wiążący dzieli terytorium gminy na trzy obszary: zabudowane, rozwoju zabudowy oraz o ograniczonej zabudowie.
11. Gmina sporządzając studium jest związana ustaleniami w zakresie rozmieszczenia ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, określonych w aktach planowania ponadlokalnego.
12. Studium jest powiązane z aktami strategicznymi opracowanymi przez gminę. Ustalenia programów uwzględniane są jako uwarunkowania wyznaczonej w studium polityki przestrzennej. Określona w studium polityka przestrzenna oraz rozstrzygnięcia w zakresie wyznaczonych granic terenów: zabudowanych, rozwoju zabudowy, o ograniczonej zabudowie, wiążą gminę przy opracowywaniu i aktualizacji właściwych programów.
13. W studium w granicach obszarów zabudowanych oraz rozwoju zabudowy określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, wyznaczając w zależności od potrzeb następujące strefy użytkowania:
 - 1) zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej;
 - 2) zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej;
 - 3) śródmieścia funkcjonalnego;
 - 4) wielofunkcyjną;
 - 5) usługowego i produkcyjnego;
 - 6) rekreacji, sportu i wypoczynku;
 - 7) zieleni publicznej;
 - 8) specjalnego przeznaczenia.
14. W studium określa się ponadlokalne korytarze transportowe i przesyłowe.
15. W studium w granicach obszarów o ograniczonej zabudowie wyznacza się strefy użytkowania:
 - 1) rolnego;
 - 2) gospodarki leśnej;
 - 3) specjalnego przeznaczenia;
 - 4) rekreacji, sportu i wypoczynku;
 - 5) zieleni publicznej;
 - 6) zabudowy lotniskowej.
16. W Studium określa się również:
 - 1) strukturę funkcjonalno-przestrzenną zagospodarowania tereny gminy, określającą podział obszarów zabudowanych i rozwoju zabudowy na zespoły urbanistyczne, wielofunkcyjne oraz lokalizację centrów usługowych;
 - 2) obszary przestrzeni chronionej;
 - 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu naturalnego;
 - 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) kierunki i zasady rozwoju systemów komunikacji i uzbrojenia terenu, w tym rozmieszczenie podstawowej sieci dróg publicznych;
 - 6) zasady rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i usług infrastruktury społecznej;

- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z wiążącymi ustaleniami aktów planowania ponadlokalnego;
 - 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary zespołów urbanistycznych;
 - 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 10) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
 - 11) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
 - 12) obszary, na których rozmieszczone będą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 13) bilans określający powierzchnie poszczególnych obszarów ze wskazaniem, które z nich wymagają ochrony, uzbrojenia terenu, a także przewidywane do osiągnięcia standardy urbanistyczne oraz zestawienie i przewidywane koszty oraz terminy realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
17. Obszary zabudowane - określa się w studium, przyjmując następujące przesłanki:
- 1) prawidłowa struktura funkcjonalna oraz uporządkowana przestrzeń umożliwia identyfikację, ochronę i uzupełnianie istniejących stref użytkowania oraz określenie charakterystycznych parametrów urbanistycznych wartych kontynuacji;
 - 2) skala dysfunkcyjności, niespójności struktury przestrzennej, degradacja substancji budowlanej uzasadnia zasadniczą przebudowę struktury przestrzennej w sposób, który musi odpowiadać złożonym potrzebom ekonomiczno-społecznym.
Zasady i algorytmy określania obszarów zabudowanych określi Kodeks uwzględniając takie wskaźniki jak liczba mieszkańców przypadająca na km² powierzchni terenu (w zależności od wielkości miasta), stopień wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną (energię elektryczną, wodociągi, kanalizację), dostęp do drogi publicznej i inne cechy obszarów zurbanizowanych (zainwestowanych).
18. Obszary rozwoju zabudowy - wyznacza się w studium w miarę potrzeb, spośród terenów niezainwestowanych, z uwzględnieniem zasobów dostępnych w granicach obszarów zabudowanych, w sposób zapewniający przestrzenne zabezpieczenie potrzeb społeczności lokalnej, w szczególności w zakresie: budownictwa mieszkaniowego, usług i produkcji, infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej, przestrzeni publicznych oraz systemu zieleni publicznej.
19. Wielkość obszarów rozwoju zabudowy winna odpowiadać rzeczywistym potrzebom inwestowania w gminie, z uwzględnieniem prognoz demograficznych i prognoz napływu ludności z terenów sąsiednich, zestawionych z prognozami ruchu budowlanego. Wielkość terenów nowej urbanizacji winna odpowiadać możliwościom rozwoju gospodarczego i demograficznego gminy.
20. Na potrzeby sporządzanego studium opracowywane są: analiza popytu i podaży gruntów pod różne formy budownictwa mieszkaniowego, analiza demograficzna oraz procesów migracyjnych. Analizy te opracowuje się z uwzględnieniem danych dotyczących gmin sąsiednich tworzących zespół miejski.
21. Obszar o ograniczonej zabudowie obejmuje tereny otwarte, rolne, leśne, chronione ze względu na wysoko cenione wartości określone w Kodeksie. Do kategorii tej zalicza się również obszary objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

22. W granicach obszarów urbanizacji realizacja infrastruktury technicznej należy do obowiązkowych zadań własnych gminy.
23. Obowiązkiem gminy jest zapewnienie połączenia obszarów urbanizacji na obszarze gminy w zakresie podstawowego układu infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej.
24. W studium określa się dla całej gminy przebieg korytarzy infrastrukturalnych przewidzianych dla infrastruktury technicznej, wskazując w tym zakresie rozmieszczenie ponadlokalnych inwestycji celu publicznego oraz tych lokalnych inwestycji celu publicznego, które mają istotne znaczenie dla kształtowania struktury przestrzennej gminy.
25. W studium określa się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w szczególności w związku z określeniem korytarzy infrastrukturalnych dla rozwoju infrastruktury technicznej, wyznaczeniem terenów przestrzeni publicznej, scalaniem i podziałem nieruchomości oraz kształtowaniem systemu zieleni publicznej.
26. Jeżeli gmina pozostaje dłużej niż 2 lata bez studium, wojewoda wzywa ją do podjęcia stosownych działań wyznaczając termin ich realizacji. Po bezskutecznym upływie terminu, wojewoda na koszt gminy w drodze zarządzenia zastępczego określa granice obszarów zabudowanych, rozwoju zabudowy i obszarów o ograniczonej zabudowie. Do czasu uchwalenia przez gminę studium, gmina nie może uchwalać, ani zmieniać planów miejscowych i lokalnych przepisów urbanistycznych.

Rozdział 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

27. Realizując politykę przestrzenną określoną w studium, gmina może uchwalić dla określonego rejonu urbanistycznego lub rejonów urbanistycznych plan miejscowy z wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie, kiedy uchwalenie planu miejscowego jest obowiązkowe.
28. Gmina ma obowiązek uchwalenia planu miejscowego dla:
 - 1) wyznaczonych w studium obszarów rozwoju zabudowy;
 - 2) wyznaczonych w studium w obszarze o ograniczonej zabudowie stref użytkowania „zabudowa letniskowa”;
 - 3) obszarów, w odniesieniu do których gmina przewidziała taki obowiązek w studium;
 - 4) przestrzeni publicznych;
 - 5) wyznaczonych w przepisach odrębnych: stref ochrony uzdrowiskowej, parków kulturowych, obszarów górniczych, zagłady stref ochronnych Pomników Zagłady.
29. W przypadkach, o których mowa powyżej do czasu uchwalenia planu miejscowego, ustalenie lokalizacji inwestycji następuje na zasadach i w trybie przewidzianym w Rozdziale 3 Działu VI Kodeksu (*obszary o ograniczonej zabudowie*).
30. Wyłącznie na obszarach, na których obowiązuje plan miejscowy możliwa jest realizacja inwestycji mających istotny wpływ na środowisko.
31. Plan miejscowy uchwalany w celu realizacji inwestycji celu publicznego może być uchwalony dla fragmentu rejonu urbanistycznego.
32. Plan miejscowy określa sposób i etapowanie zagospodarowania terenu, koordynuje politykę przestrzenną z polityką społeczną i ekonomiczną gminy, w tym z wieloletnimi prognozami finansowymi (w rozumieniu przepisów o finansach publicznych).

33. W planie miejscowym określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) tereny przestrzeni publicznych oraz koncepcję ich kształtowania;
 - 6) sposób usytuowania zabudowy w stosunku do dróg publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) zasady budowy i rozbudowy, remontu systemów komunikacji i uzbrojenia terenu;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 12) granice terenów, na których lokalizuje się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z wiążącymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ustaleniami programów zadań rządowych, lub ostatecznych decyzji o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej;
 - 15) granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych;
 - 16) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 17) w razie potrzeby kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 18) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
 - 19) na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni osiedlowej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, liczbę miejsc, które będą zapewnione w ramach usług szkolnych (szkoły podstawowe i gimnazja) i przedszkolnych w odniesieniu do całkowitej powierzchni mieszkań oraz minimalną i maksymalną liczbę miejsc do parkowania.
34. Kodeks określa zamknięty katalog rodzajów przeznaczeń terenu (dla każdej ze stref wyznaczonych w studium) możliwych do wyznaczenia w planie miejscowym. Rozporządzenie określi katalog dopuszczalnych inwestycji na terenach o danym przeznaczeniu.

35. Rozróżnia się i wyznacza w razie potrzeby następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
- 1) W ramach strefy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w studium:
 - a) mieszkaniowe jednorodzinne rozproszone,
 - b) mieszkaniowe jednorodzinne zwarte,
 - c) mieszkaniowe jednorodzinne rozproszone z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
 - d) mieszkaniowe jednorodzinne zwarte z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
 - e) usługowe nieuciążliwe,
 - f) sportowo – rekreacyjne,
 - g) infrastruktury technicznej,
 - h) specjalne nieuciążliwa
 - 2) W ramach strefy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonej w studium:
 - a) mieszkaniowe wielorodzinne niskie
 - b) mieszkaniowe wielorodzinne niskie z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - c) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie
 - d) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - e) usługowe nieuciążliwe
 - f) sportowo – rekreacyjne
 - g) infrastruktury technicznej
 - h) specjalne nieuciążliwa
 - 3) W ramach strefy wielofunkcyjnej wyznaczonej w studium:
 - a) mieszkaniowe jednorodzinne rozproszone,
 - b) mieszkaniowe jednorodzinne zwarte,
 - c) mieszkaniowe jednorodzinne rozproszone z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - d) mieszkaniowe jednorodzinne zwarte z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - e) mieszkaniowe wielorodzinne niskie
 - f) mieszkaniowe wielorodzinne niskie z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - g) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie
 - h) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - i) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie z dopuszczeniem usług uciążliwych
 - j) usługowe nieuciążliwe
 - k) usługowe uciążliwe
 - l) sportowo – rekreacyjne
 - m) infrastruktury technicznej
 - n) specjalne nieuciążliwe
 - 4) W ramach strefy śródmieścia funkcjonalnego wyznaczonej w studium:
 - a) mieszkaniowe wielorodzinne niskie
 - b) mieszkaniowe wielorodzinne niskie z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - c) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie
 - d) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - e) mieszkaniowe wielorodzinne wysokie z dopuszczeniem usług uciążliwych
 - f) wysokościowe wielofunkcyjne
 - g) usługowe nieuciążliwe
 - h) usługowe uciążliwe

- i) sportowo – rekreacyjne
 - j) infrastruktury technicznej
 - k) specjalne nieuciążliwe
- 5) W ramach strefy produkcyjnej wyznaczonej w studium:
- a) Mieszkaniowe jednorodzinne rozproszone z dopuszczeniem usług uciążliwych
 - b) usługowe nieuciążliwe
 - c) usługowe uciążliwe
 - d) Składowe
 - e) Produkcyjno – skladowe
 - f) sportowo – rekreacyjne
 - g) infrastruktury technicznej
 - h) specjalne nieuciążliwe
 - i) specjalne uciążliwe
- 6) W ramach strefy specjalnej wyznaczonej w studium:
- a) specjalne nieuciążliwe
 - b) specjalne uciążliwe
- 7) Rolne;
- 8) Leśne.
36. W drodze rozporządzenia ministra właściwego ds. budownictwa określone zostaną rodzaje inwestycji, jakie mogą być realizowane w ramach poszczególnych kategorii przeznaczeń, w sposób zapewniający:
- 1) możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów;
 - 2) minimalizację negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisk,
 - 3) minimalizowanie konfliktów przestrzennych i społecznych.

Rozdział 4. Procedura uchwalenia i zmiany aktów planistycznych

37. Plan miejscowy sporządza się dla jednego lub kilku rejonów urbanistycznych. W uzasadnionych przypadkach, plan miejscowy można sporządzić dla części rejonu urbanistycznego, o powierzchni co najmniej 10 ha.
38. Ustaleń tezy poprzedzającej nie stosuje się w przypadku, gdy plan miejscowy uchwalony jest wyłącznie w celu realizacji infrastruktury technicznej.
39. W procedurze uchwalania lub zmiany aktu planistycznego przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się, gdy Kodeks tak stanowi.
40. W celu oceny aktualności aktów planistycznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta:
- 1) dokonuje oceny aktualności opracowania ekofizjograficznego
 - 2) przeprowadza analizę:
 - a) zmian w stanie środowiska,
 - b) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
 - c) postępów w opracowywaniu planów miejscowych i przepisów urbanistycznych,
 - d) wpływu na zagospodarowanie przestrzenne decyzji w sprawie urbanistycznego planu
 - e) realizacyjnego, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji drogowej lub innych decyzji lokalizacyjnych,
 - f) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany studium, planu miejscowego lub przepisów urbanistycznych,
 - g) stopnia realizacji standardów urbanistycznych,

- h) zmian w zagospodarowaniu wynikających z przewidywanej lub prowadzonej działalności górniczej, określonej w koncesji, w odniesieniu do terenów górniczych,
 - i) zmian w zagospodarowaniu wynikających z potrzeb ochrony przed powodzią, w odniesieniu do terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - j) zmian w stanie prawnym terenów, w tym związanych z objęciem ich ochrona na podstawie przepisów odrębnych,
 - k) wpływu na środowisko skutków realizacji aktów planistycznych poddanych ocenie aktualności,
 - uwzględniając opracowanie ekofizjograficzne oraz sporządza raport z dokonanej analizy
- 3) ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych
- 4) opracowuje wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium-
41. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje radzie gminy raport z analiz, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Wójt, burmistrz, prezydent miasta zobowiązany jest również do niezwłocznej publikacji wyników analizy wraz z wnioskami w rejestrze budowlanym oraz w lokalnych środkach masowego przekazu. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności aktów planistycznych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania w celu ich zmiany.
42. Przez istotną zmianę aktu planistycznego albo jego projektu rozumie się w szczególności:
- 1) zmianę granic obszarów zabudowanego, rozwoju zabudowy lub o ograniczonej zabudowie,
 - 2) zmianę strefy użytkowania,
 - 3) zmianę przeznaczenia terenu,
 - 4) zmianę zasad zagospodarowania i warunków zabudowy, która może wpłynąć na ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
 - 5) zmianę zasad zagospodarowania i warunków zabudowy, która może istotnie wpłynąć na ustalenia zawarte w prognozie skutków finansowych;
 - 6) zmianę planu miejscowego, w ramach której przeprowadzona będzie procedura scalenia i podziału;
 - 7) zmianę aktu planistycznego, która może wpłynąć na ustalenia zawarte w uzgodnieniach, o których mowa w tezie 45 pkt 6 lit. a).
43. W celu uchwalenia aktu planistycznego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania aktu planistycznego.
44. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego rada gminy określa ponadto rejony urbanistyczne lub ich części, dla których sporządzony będzie plan miejscowy. Załącznik do uchwały stanowi mapa cyfrowa (może być fragment studium).
45. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planistycznego wójt (burmistrz albo prezydent miasta), bez zbędnej zwłoki kolejno:
- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planistycznego. W informacji tej wójt wskazuje, co najmniej 30 dniowy termin na składanie wniosków do aktu planistycznego;

- 2) przeprowadza konsultacje społeczne, w szczególności poprzez przeprowadzenie ankiet i organizowanie spotkań z mieszkańcami obszaru objętego projektowanym aktem planistycznym;
- 3) bez zbędnej zwłoki rozpatruje wnioski i analizuje wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych, sporządza i podaje do publicznej wiadomości informację o zgłoszonych we wnioskach i w ramach konsultacji propozycjach oraz sposobie ich rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem;
- 4) występuje do regionalnego dyrektora ochrony środowiska i państwowego powiatowego inspektora sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu planistycznego
- 5) sporządza projekt aktu planistycznego oraz prognozę jego oddziaływania na środowisko. Ponadto, w przypadku planu miejscowego sporządza prognozę skutków finansowych ich uchwalenia, a w przypadkach opisanych w Kodeksie także plan scaleń i podziałów.
- 6) występuje o:
 - a) Uzgodnienie projekt aktu planistycznego przez:
 - a. Wojewodę – w zakresie zgodności projektu planu z powszechnie wiążącymi ustaleniami krajowych aktów planistycznych
 - b. Zarząd województwa – w zakresie zgodności projektu planu z powszechnie wiążącymi ustaleniami ponadlokalnych aktów planistycznych
 - c. Właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie dostosowania ustaleń projektu aktu planistycznego do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - b) Zaopiniowanie projekt aktu planistycznego, w zakresie kompetencji ustawowych przez:
 - a. Gminną komisję urbanistyczno architektoniczną;
 - b. Wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym projektem aktu planistycznego
 - c. Właściwego starosty
 - d. Właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska
 - e. Właściwego dyrektora Parku Narodowego i krajobrazowego
 - f. Właściwego organu ochrony gruntów rolnych i leśnych
 - g. Właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego
 - h. Właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej
 - i. Właściwego inspektora ochrony środowiska
 - j. Właściwego organu administracji geologicznej
 - k. Właściwego zarządcy drogi publicznej
 - l. Dyrektora właściwego urzędu morskiego
 - m. Właściwego organu nadzoru górniczego
 - n. Dyrektora właściwego zarządu gospodarki wodnej
 - o. Ministra właściwego do spraw zdrowia
 - p. Właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - q. Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
 - r. Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki,
 - s. Ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego;

- c) Do wyrażenia przez właściwy organ zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 7) wprowadza zmiany w projekcie aktu planistycznego i prognozie oddziaływania na środowisko wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii,
 - 8) podaje do publicznej wiadomości informacje o wyłożeniu projektu aktu planistycznego do publicznego wglądu i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz, o ile ich sporządzenie było wymagane, prognozą skutków finansowych i planem scaleń i podziałów do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; w informacji tej wójt informuje, że w okresie w którym projekt aktu planistycznego wyłożony jest do publicznego możliwe jest składanie uwag do projektu aktu planistycznego i prognozy oddziaływania na środowisko;
 - 9) bez zbędnej zwłoki rozpatruje uwagi i analizuje wyniki przeprowadzonej dyskusji publicznej, a następnie sporządza i podaje do publicznej wiadomości informację o zgłoszonych uwagach i przebiegu dyskusji publicznej oraz sposobie ich rozstrzygnięcia (uwzględnienia) wraz z uzasadnieniem
 - 10) wprowadza do projektu aktu planistycznego zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag i przebiegu dyskusji; W przypadku, gdy wprowadzone zmiany mają charakter istotny, ponawia czynności, o których mowa w pkt 5-8
 - 11) przedstawia radzie gminy projekt aktu planistycznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz, o ile ich sporządzenie było wymagane, prognozą skutków finansowych i planem scaleń i podziałów
46. Przez podanie do publicznej wiadomości informacji rozumie się: wywieszenie na okres, co najmniej 30 dni obwieszczenia w siedzibie organu, zamieszczenie na okres, co najmniej 30 dni informacji na stronie BIP urzędu, oraz przesłanie treści obwieszczenia do podmiotów zainteresowanych, które złożyły taki wniosek w Rejestrze.
47. W przypadku, gdy podanie do publicznej wiadomości związane jest z rozpoczęciem biegu terminu, w którym zainteresowani mogą dokonywać określonych czynności, podanie do publicznej wiadomości powinno nastąpić, co najmniej 7 dni przed dniem rozpoczęcia biegu terminu wskazanego w informacji.
48. Wnioski i uwagi do projektów aktów planistycznych może zgłaszać każdy, w szczególności: osoby fizyczne, osoby prawne, podmioty i organizacji nie posiadające osobowości prawnej, organy administracji publicznej.
49. Wnioski i uwagi do projektów aktów planistycznych mogą być składane formie: pisemnej, faksem, pocztą elektroniczną, z pomocą systemu ePUAP.
50. Przed uchwaleniem aktu planistycznego rada gminy może dokonać zmian w projekcie aktu planistycznego. W przypadku, gdy dokonane przez radę zmiany są istotne, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ponawia procedurę, o której mowa w tezie 45 pkt 5 – 10.
51. Plan miejscowy powinien być zgodny ze studium w zakresie: granic rejonów urbanistycznych, przeznaczenia terenu, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
52. Przed uchwaleniem planu miejscowego rada gminy podejmuje uchwałę, w którym stwierdza, że projekt planu miejscowego jest zgodny ze studium w zakresie wskazanym w tezie poprzedzającej.
53. Akt planistyczny uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu aktu oraz w przypadku projektu planu miejscowego,

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

54. Tekst aktu planistycznego stanowi treść uchwały. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) Mapa;
 - 2) Informacja o sposobie rozstrzygnięcia uwag;
 - 3) Uwarunkowania – w przypadku studium (do dyskusji);
 - 4) Prognoza oddziaływania na środowisko;
 - 5) Prognoza skutków finansowych – w przypadku planu miejscowego i przepisów lokalnych;
 - 6) Plan scaleń i podziałów – w przypadku planu miejscowego o ile został przygotowany.
 - 7) uzasadnienie
55. Uchwała w przedmiocie uchwalenia lub zmiany studium zawiera ustalenia w zakresie wymaganych zmian w obowiązujących dokumentach strategicznych gminy, wskazujące w szczególności na zakres i kierunki wymaganych zmian lub brak takiej konieczności. Niezwłocznie po przyjęciu uchwały gmina przystępuje do zmiany dokumentów strategicznych w celu dostosowania ich brzmienia do studium.
56. Uchwała w przedmiocie uchwalenia bądź zmiany dokumentu strategicznego gminy zawiera wskazania dotyczące zakresu niezbędnych zmian w studium, będących konsekwencją jego uchwalenia. Rada gminy niezwłocznie po uchwaleniu dokumentu strategicznego podejmuje uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium. Zmiana przebiega w takim przypadku w procedurze uproszczonej (teza 60).
57. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w tezie 53, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.
58. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia aktu planistycznego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.
59. Istotna zmiana aktu planistycznego następuje w tej samej procedurze, co jego uchwalenie.
60. W celu dokonania nieistotnej zmiany aktu planistycznego wójt, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do zmiany aktu planistycznego kolejno:
 - 1) Sporządza projekt aktu planistycznego
 - 2) Występuje o zaopiniowanie projekt aktu planistycznego, w zakresie kompetencji ustawowych przez:
 - a. gminną komisję urbanistyczno architektoniczną;
 - b. Wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym projektem aktu planistycznego
 - c. Właściwego starosty
 - d. Właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska
 - e. Właściwego dyrektora Parku Narodowego i krajobrazowego
 - f. Właściwego organu ochrony gruntów rolnych i leśnych
 - g. Właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego
 - h. Właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej
 - i. Właściwego inspektora ochrony środowiska
 - j. Właściwego organu administracji geologicznej
 - k. Właściwego zarządcy drogi publicznej
 - l. Dyrektora właściwego urzędu morskiego

- m. Właściwego organu nadzoru górniczego
 - n. Dyrektora właściwego zarządu gospodarki wodnej
 - o. Ministra właściwego do spraw zdrowia
 - p. Właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - q. Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
 - r. Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki,
 - s. Ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego;
- 3) wprowadza zmiany w projekcie aktu planistycznego wynikające z uzyskanych opinii,
 - 4) podaje do publicznej wiadomości informacje o wyłożeniu projektu aktu planistycznego do publicznego wglądu i wyklada ten projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; w informacji tej wójt informuje, że w okresie w którym projekt aktu planistycznego wyłożony jest do publicznego możliwe jest składanie uwag do projektu aktu planistycznego;
 - 5) bez zbędnej zwłoki rozpatruje uwagi i analizuje wyniki przeprowadzonej dyskusji publicznej, a następnie sporządza i podaje do publicznej wiadomości informację o zgłoszonych uwagach i przebiegu dyskusji publicznej oraz sposobie ich rozstrzygnięcia (uwzględnienia) wraz z uzasadnieniem
 - 6) wprowadza do projektu aktu planistycznego zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag i przebiegu dyskusji; W przypadku, gdy wprowadzone zmiany mają charakter istotny, ponawia czynności, o których mowa w pkt 2 – 5
 - 7) przedstawia radzie gminy projekt aktu planistycznego
61. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania nieistotnej zmiany aktu planistycznego wójt dokonuje analizy, czy planowana zmiana aktu planistycznego nie jest zmianą istotną, w szczególności wójt może wystąpić w tej sprawie do innych organów administracji publicznej (np. RDOŚ). Informacje na temat wyników analizy stanowią element uzasadnienia uchwały w sprawie aktu planistycznego.
62. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania nieistotnej zmiany aktu planistycznego rada gminy określa w szczególności zakres planowanych zmian.
63. W przypadku, gdy konieczność zmiany aktu planistycznego wynika ze zmiany innych aktów normatywnych, a planowane zmiany nie mają charakteru istotnego, wójt po sporządzeniu projektu zmiany aktu planistycznego kolejno:
- 1) Występuje o zaopiniowanie projekt aktu planistycznego, w zakresie kompetencji ustawowych przez:
 - a) gminną komisję urbanistyczno architektoniczną;
 - b) Wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym projektem aktu planistycznego
 - c) Właściwego starosty
 - d) Właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska
 - e) Właściwego dyrektora Parku Narodowego i krajobrazowego
 - f) Właściwego organu ochrony gruntów rolnych i leśnych
 - g) Właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego
 - h) Właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej
 - i) Właściwego inspektora ochrony środowiska
 - j) Właściwego organu administracji geologicznej
 - k) Właściwego zarządcy drogi publicznej

- l) Dyrektora właściwego urzędu morskiego
 - m) Właściwego organu nadzoru górniczego
 - n) Dyrektora właściwego zarządu gospodarki wodnej
 - o) Ministra właściwego do spraw zdrowia
 - p) Właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - q) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
 - r) Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki,
 - s) Ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego;
- 2) wprowadza zmiany w projekcie aktu planistycznego wynikające z uzyskanych opinii,
 - 3) podaje do publicznej wiadomości informacje o wyłożeniu projektu aktu planistycznego do publicznego wglądu i wyklada ten projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 4) przedstawia radzie gminy projekt aktu planistycznego
- Teza 43 nie ma zastosowania.
64. Zmiana planu miejscowego może być przeprowadzana równoległe ze zmianą studium, jednakże gmina nie może podjąć uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego do czasu, gdy zmiana studium nie wejdzie w życie.
 65. Projekt aktu planistycznego przyjmuje rada gminy w formie uchwały.
 66. Organy, o których mowa w tezie 45 pkt 5, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu projektów aktów planistycznych, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.
 67. Organy, o których mowa w tezie 45 pkt 5, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują i uzgadniają, na swój koszt, odpowiednio projekt aktu planistycznego.
 68. Uzgodnień, o których mowa w tezie 45 pkt 5 lit a) dokonuje się odpowiednio w trybie art. 106 *Kodeksu postępowania administracyjnego*. Organ powinien zająć stanowisko w formie postanowienia w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu aktu planistycznego.
 69. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może uznać za uzgodniony projekt aktu planistycznego w przypadku, w którym organy, nie zajęły stanowiska w ww. terminie, albo nie określi warunków, na jakich uzgodnienie może nastąpić.
 70. Na postanowienie w sprawie odmowy uzgodnienia projektu aktu planistycznego gminie służy zażalenie. W postępowaniu zażaleniowym przepisy *Kodeksu postępowania administracyjnego* dotyczące zażaleń stosuje się odpowiednio. Jedynymi stronami postępowania zażaleniowego jest organ, który wydał zaskarżone postanowienie oraz gmina.
 71. Organ, z którym uzgodniono projekt studium lub projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tych projektów, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska. Jeżeli organ, o którym mowa wyżej, działa w ramach zespolonej administracji powiatowej lub w ramach samorządu województwa i wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, Skarb Państwa ponosi koszty zmiany studium i planu miejscowego lub ich projektów jedynie wówczas, gdy zmiana stanowiska organu wynika ze zmiany ustawy lub z wiążących ten organ nowych ustaleń właściwego organu administracji rządowej.
 72. Opinie, o których mowa w tezie 45 pkt 5 lit b) właściwy organ obowiązany jest wydać w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu aktu planistycznego.

- Niewydanie opinii w tym terminie jest równoznaczne z brakiem uwag do projektu aktu planistycznego.
73. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta przedkłada uchwałę w sprawie uchwalenia aktu planistycznego wojewodzie w celu dokonania oceny zgodności z prawem oraz ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.
 74. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta zawiadamia o uchwaleniu aktu planistycznego i przekazuje jego tekst oraz rysunek organom, które zaopiniowały negatywnie projekt aktu. Organy te mają prawo wystąpienia z uzasadnionym wnioskiem do wojewody o stwierdzenie nieważności uchwały w całości lub w części w zakresie nieuwzględnionych opinii. Uzasadnienie wniosku powinno wskazywać przepisy prawa naruszone w zakresie właściwości organu wnioskującego oraz wyczerpująco określać sposób ich naruszenia przez organy gminy.
 75. Akty planistyczne sporządza się w technice cyfrowej. Treść części tekstowej i graficznej aktów planistycznych opracowywana jest w sposób zestandaryzowany, umożliwiający przetwarzanie i porównywanie informacji zawartych w aktach planistycznych. Akty planistyczne ogłaszane są na zasadach określonych w odrębnych regulacjach.
 76. Akt planistyczny wraz z załącznikami podlega obowiązkowi publikacji w dzienniku urzędowym województwa, na stronie internetowej urzędu gminy oraz w rejestrze budowlanym.
 77. Plan miejscowy sporządza się w postaci cyfrowej (w formie bazy danych) w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie 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.
 78. Koszty sporządzenia aktu planistycznego oraz zobowiązania powstałe w związku z jego uchwaleniem obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem też kolejnych.
 79. Koszty sporządzenia aktu planistycznego oraz zobowiązania powstałe w związku z jego uchwaleniem obciążają:
 - 1) budżet państwa - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
 - 2) budżet województwa - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu regionalnym;
 - 3) budżet powiatu - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
 80. Koszty sporządzenia planu miejscowego oraz zobowiązania powstałe w związku z jego uchwaleniem bądź zmianą obciążają inwestora – na zasadach określonych w Dziale IX Kodeksu.

Rozdział 5. Skutki wejścia w życie planu miejscowego

81. Inwestor ma prawo do realizacji inwestycji, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym.
82. Inwestor ma także prawo do zagospodarowania terenu niezwiązanego z prowadzeniem robót budowlanych oraz do użytkowania obiektu budowlanego lub

- jego części w sposób zgodny z dotychczasową funkcją terenu.
83. Akt planistyczny obowiązuje do czasu wejścia w życie nowego aktu planistycznego dotyczącego określonego terenu i nie może być uchylony z zastrzeżeniem tezy kolejnej.
 84. Ustala się szczególny tryb skargi do sądu administracyjnego na plan miejscowy. Art. 101 *ustawy o samorządzie gminnym* nie stosuje się. Każdy, czyj interes prawny został naruszony przez plan miejscowy może wnieść skargę do sądu administracyjnego. Wniesienie pierwszej skargi do Sądu powoduje uruchomienie procedury specjalnej. Sąd zawiadamia w formie obwieszczenia wszystkich właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości znajdujących się w granicach planu, o możliwości przyłączenia się do skargi. Sąd rozpatruje plan w całości – nie jest związany granicami skargi. Nie stwierdza się nieważności planu miejscowego jeżeli skarga wpłynęła po upływie 3 lat od daty wejścia w życie. W takiej sytuacji Sąd uchyla plan miejscowy stwierdzając jego niezgodność z prawem. Kolejne skarga na plan miejscowy jest niedopuszczalna.
 85. Wejście w życie planu miejscowego skutkujące zmianą wartości nieruchomości wiąże się z powstaniem roszczeń określonych w Kodeksie.
 86. Warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest zapewnienie w wieloletnich planach inwestycyjnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, źródeł finansowania ujętych w planie miejscowym inwestycji publicznych, które należą do zadań własnych gminy, a także środków na zabezpieczenie roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości objętych planem miejscowym oraz rozliczeń związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości.
 87. Obowiązek zapewnienia źródeł finansowania uznaje się za spełniony, jeżeli zagwarantowanie finansowania w całości lub części następuje w drodze umowy zawartej między gminą a inwestorem. Za zgodą stron, do umowy mogą znaleźć zastosowanie przepisy niniejszego Kodeksu dotyczące umowy urbanistycznej, w zakresie dopuszczalnych kompensat należności gminy z tytułu dopłat, opłat i podatków oraz należności inwestora z tytułu poniesionych nakładów na realizację infrastruktury technicznej.
 88. Wejście w życie planu miejscowego stanowi podstawę do zmiany kategorii użytkowania w ewidencji gruntów i budynków.
 89. Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu, stanowi podstawę do zmiany kategorii użytkowania na potrzeby ewidencji gruntów i budynków.
 90. Wejście w życie planu miejscowego stanowi podstawę do ustalenia dla nieruchomości objętych planem nowych stawek podatku, zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu.
 91. Dla terenów na których nie obowiązuje plan miejscowy, podstawę do ustalenia nowych stawek podatku od nieruchomości oraz nowej kategorii użytkowania w ewidencji gruntów i budynków stanowi prawomocna zgoda budowlana albo planistyczna.
 92. Decyzję w sprawie określenia nowej wysokości podatku z dniem wejścia w życie planu miejscowego, właściwy organ wydaje w terminie 3 miesięcy od daty wejścia w życie planu.
 93. Gmina zobowiązana jest do zwrotu nadwyżki podatkowej pobranej w związku ze zmianą kategorii użytkowania w wyniku wejścia w życie planu miejscowego, jeżeli inwestycje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, których finansowanie zostało zapewnione w trybie określonym w niniejszym rozdziale, nie zostaną zrealizowane w terminie 3 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego. Organ, do czasu zrealizowania inwestycji publicznej, w drodze decyzji ustala

- stawki podatku od nieruchomości przewidziane dla kategorii gruntów, do której zaliczana była nieruchomość przed wejściem w życie planu miejscowego.
94. Jeżeli, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem albo funkcją stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania albo wykupienia nieruchomości bądź jej części. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.
 95. Roszczenia z tytułu braku możliwości lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego można zgłaszać w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.
 96. Jeżeli, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty dokonuje zbycia tej nieruchomości i nie skorzystał wcześniej z prawa do odszkodowania z tytułu uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
 97. Wykonanie przez gminę obowiązku wynikającego z roszczeń z tytułu uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości oraz z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez właściciela lub użytkownika wieczystego, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.
 98. Jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty dokonuje sprzedaży lub zamiany tej nieruchomości, wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji ustala jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.
 99. Roszczenia z tytułu obniżenia lub wzrostu wartości nieruchomości można zgłaszać w terminie 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego.
 100. Rada gminy w uchwale w sprawie planu miejscowego ustala stawkę opłaty w wysokości od 10 % do 30 % wzrostu wartości nieruchomości.
 101. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie albo opłata, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.
 102. 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 stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu ustaleń obowiązujących po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu uwarunkowań prawnych obowiązujących przed uchwaleniem lub zmianą planu.
 103. Spory w sprawach uregulowanych w niniejszym Rozdziale rozstrzygają sądy powszechne, z wyjątkiem spraw związanych z decyzją ustalającą jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
 104. W odniesieniu do zasad szacowania zmiany wartości nieruchomości na potrzeby stosowania regulacji niniejszego Rozdziału, a także w odniesieniu do określania osób uprawnionych do szacowania tych wartości, stosuje się przepisy o gospodarce

nieruchomościami.

105. Na potrzeby niniejszego Działu przez „zbycie nieruchomości” rozumie się dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

DZIAŁ VI Gospodarowanie przestrzenią na obszarach bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

1. Lokalizacja inwestycji na obszarze bez planu miejscowego następuje na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności przepisów chroniących wartości wysoko cenione oraz lokalnych przepisów urbanistycznych, a w razie ich braku - krajowych przepisów urbanistycznych.
2. Lokalizacja inwestycji na obszarach zabudowanych, bez planu miejscowego służy poprawie wykorzystania terenu – poprzez uzupełnianie lub modernizację zabudowy.
3. Lokalne i krajowe przepisy urbanistyczne określają zasady lokalizacji inwestycji oraz warunki zagospodarowania terenu na obszarach zabudowanych.
4. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszarów o ograniczonej zabudowie określają zasady lokalizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenów dla tych obszarów.
5. Krajowe przepisy urbanistyczne określają zasady realizacji lokalizacji inwestycji:
 - 1) na wyznaczonych w studium terenach obszarach zabudowanych,
 - 2) na wyznaczonych w studium terenach obszarach o ograniczonej zabudowie.
6. Na obszarach rozwoju zabudowy, do czasu uchwalenia planu miejscowego, stosuje się przepisy dotyczące ustalania lokalizacji inwestycji na obszarze o ograniczonej zabudowie.
7. Na potrzeby Działu VI stosuje się następujące definicje pojęć:
 - 1) teren - należy przez to rozumieć działkę albo fragment działki stanowiący odrębny użytek gruntowy;
 - 2) obszar analizowany – należy przez to rozumieć obszar, składający się z terenu inwestycji, a także czterech terenów:
 - a) przyległych do drogi publicznej,
 - b) znajdujących się po tej samej stronie drogi publicznej co teren inwestycji,
 - c) znajdujących się najbliżej granic terenu inwestycji, licząc po granicy drogi publicznej, z której prowadzona ma być obsługa komunikacyjna terenu inwestycji.
 - w sytuacji, gdy teren inwestycji obejmuje jedynie część działki, pozostała część działki traktowana jest jako jeden z terenów znajdujących się w obszarze analizowanym.
 - 3) teren sąsiedni - teren znajdujący się w obszarze analizowanym, posiadający wspólną granicę z terenem inwestycji;
 - 4) budynek frontowy - należy przez to rozumieć budynek, niebędący budynkiem gospodarczym, ani garażem położony najbliżej drogi publicznej;
 - 5) zabudowa zwarta - należy przez to rozumieć sytuację, w której budynek frontowy, znajdujący się na terenie sąsiednim, usytuowany jest na granicy terenu inwestycji i tworzy tzw. zabudowę pierzejową.

8. Ustalenie funkcji terenu następuje na podstawie dotychczasowego charakteru i sposobu użytkowania obiektów budowlanych znajdujących się na terenie, oraz dotychczasowego zagospodarowania terenu.
9. Ustalenie funkcji terenów znajdujących się w obszarze analizowanym następuje na podstawie przepisów odrębnych, dotychczasowego charakteru i sposobu użytkowania obiektów budowlanych znajdujących się na tych terenach, oraz na podstawie dotychczasowego zagospodarowania tych terenów.

Rozdział 2. Gospodarowanie przestrzenią na obszarach zabudowanych

10. Na obszarach zabudowanych, dopuszczalna jest realizacja inwestycji, o ile łącznie spełnione zostały następujące warunki:
 - 1) inwestycja jest zgodna z funkcją jednego z terenów wchodzących w skład terenu inwestycji albo znajdujących się w obszarze analizowanym;
 - 2) inwestycja jest zgodna z lokalnymi przepisami urbanistycznymi, a w razie ich braku z krajowymi przepisami urbanistycznymi dla obszarów zabudowanych;
 - 3) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
 - 4) niezbędne uzbrojenie terenu inwestycji istnieje, albo zostanie wykonane:
 - a) na podstawie umowy zawartej pomiędzy inwestorem, a właściwą jednostką organizacyjną;
 - b) samodzielnie przez inwestora, do czego inwestor zobowiązał się we wniosku (zgłoszeniu).
 - 5) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnym.
11. Lokalizacja infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w Kodeksie, o ile jest zgodna z przepisami odrębnymi.
12. Niezależnie od funkcji terenu inwestycji, dopuszczalna jest rozbiórka i remont obiektów budowlanych, a także budowa obiektów małej architektury.
13. Rozróżnia się następujące funkcje terenów na obszarach zabudowanych:
 - 1) rolna
 - 2) zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją rolną
 - 3) mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 4) mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - 5) mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług uciążliwych
 - 6) mieszkaniowa wielorodzinna
 - 7) mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - 8) mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług uciążliwych
 - 9) usługowa nieuciążliwa
 - 10) usługowa uciążliwa
 - 11) wysokościowa
 - 12) składowa
 - 13) produkcyjno - składowa
 - 14) sportowo – rekreacyjna
 - 15) infrastruktury technicznej
 - 16) specjalna uciążliwa
 - 17) specjalna nieuciążliwa
14. W drodze rozporządzenia ministra właściwego ds. budownictwa określone zostaną rodzaje inwestycji, jakie mogą być realizowane w ramach poszczególnych funkcji, w sposób zapewniający:
 - 1) możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów;

- 2) minimalizację negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 3) minimalizowanie konfliktów przestrzennych i społecznych.

Lokalne Przepisy Urbanistyczne

15. Lokalne przepisy urbanistyczne, stanowią instrument realizacji polityki przestrzennej gminy na wyznaczonych w studium obszarach zabudowanych, na których nie obowiązuje miejscowy plan miejscowy.
16. Lokalne przepisy urbanistyczne uchwała rada gminy, dla niektórych bądź wszystkich zespołów urbanistycznych wyznaczonych w studium.
17. Lokalne przepisy urbanistyczne uchwała się fakultatywnie. Dla jednego terenu może obowiązywać jedna uchwała w przedmiocie lokalnych przepisów urbanistycznych.
18. Uchwalenie dla zespołu bądź zespołów urbanistycznych lokalnych przepisów urbanistycznych skutkuje wyłączeniem stosowania na tym obszarze krajowych przepisów urbanistycznych.
19. W przypadku utraty mocy obowiązującej lokalnych przepisów urbanistycznych dla danego zespołu bądź zespołów urbanistycznych stosuje się krajowe przepisy urbanistyczne, z zastrzeżeniem, że inwestycje rozpoczęte mogą być realizowane zgodnie z dotychczas obowiązującymi lokalnymi przepisami urbanistycznymi.
20. Lokalne przepisy urbanistyczne, określają mogą określać, w odniesieniu do poszczególnych funkcji terenu (warunki zagospodarowania terenu inwestycji):
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
 - 3) maksymalną ilość kondygnacji
 - 4) minimalną i maksymalną ilość miejsc parkingowych
 - 5) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek
21. Lokalne przepisy urbanistyczne mogą ponadto określać w odniesieniu do poszczególnych terenów (warunki zabudowy terenu inwestycji):
 - 1) maksymalną i minimalną wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków
 - 2) maksymalny i minimalny kąt nachylenia dachu
 - 3) maksymalną i minimalną wysokości kalenicy,
 - 4) układ połączenia dachowej
 - 5) położenie kalenicy w stosunku do drogi
 - 6) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy.
 - 7) kolorystykę obiektów budowlanych oraz rodzaj pokrycia dachów
 - 8) rozwiązania detali architektonicznych elewacji, w tym kształtowanie okien i drzwi
 - 9) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych
22. Kodeks określa maksymalne i minimalne wartości wskaźników, o których mowa w tezach 20 i 21.
23. Do uchwalenia lub zmiany lokalnych przepisów urbanistycznych stosuje się przepisy Rozdziału VI Działu V. Uchwalenie lokalnych przepisów urbanistycznych następuje w procedurze nieistotnej zmiany aktu planistycznego.
24. Do skutków wejścia w życie lokalnych przepisów urbanistycznych stosuje się tezę 83 z Działu V.
25. Do utraty mocy obowiązującej lokalnych przepisów urbanistycznych stosuje się zasady obowiązujące w przypadku planów miejscowych.
26. Wejście w życie lokalnych przepisów urbanistycznych nie powoduje powstania po stronie gminy obowiązków odszkodowawczych ani nie stanowi podstawy do naliczania opłaty planistycznej.

Krajowe Przepisy Urbanistyczne dla obszarów zabudowanych

27. Krajowe Przepisy Urbanistyczne dla obszarów zabudowanych stanowią podstawę do ustalenia warunków zagospodarowania terenu na obszarach zabudowanych, na których nie obowiązują lokalne przepisy urbanistyczne.
28. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszarów zabudowanych mogą określać, w odniesieniu do poszczególnych funkcji terenu (warunki zagospodarowania terenu inwestycji) uwzględniając wielkość jednostki osadniczej:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
 - 3) maksymalną ilość kondygnacji
 - 4) minimalną i maksymalną ilość miejsc parkingowych
 - 5) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek
29. Ustalenie warunków zabudowy terenu inwestycji (wysokość, geometria dachu, linia zabudowy) następuje w oparciu o zabudowę znajdującą się na terenach sąsiednich, oraz przepisy szczególne.
30. W przypadku, gdy jeden z terenów sąsiednich stanowi nieużytek albo jest zabudowany wyłącznie budynkiem gospodarczym lub garażowym, ustalenie warunków zabudowy następuje w oparciu o kolejny teren znajdujący się w obszarze analizowanym, położony najbliżej granic terenu inwestycji.
31. Do terenów sąsiednich nie zalicza się terenu, którego budynek frontowy jest znacznie oddalony od drogi publicznej oraz od pozostałych budynków frontowych znajdujących się na obszarze analizowanym.
32. W zabudowie zwartej, dopuszczalna jest budowa budynku (budynków) frontowego, którego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączenia dachowej, położenie kalenicy w stosunku do drogi) jest taka sama, jak jednego z budynków tworzących zabudowę zwartą. W przypadku, gdy na obu nieruchomościach sąsiednich znajduje się zabudowa zwarta, inwestor może zdecydować, do którego z tych budynków chce się „upodobnić”.
33. W zabudowie rozproszonej dopuszczalna jest budowa budynku (budynków) frontowego, którego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość kalenicy będzie nie większa, niż 110% wysokości ww. parametrów w najwyższym budynku frontowym znajdującym się na terenach sąsiednich.
34. Kął nachylenia dachu, układ połączenia dachowej oraz położenie kalenicy w stosunku do drogi nie mogą być ani mniejsze ani większe niż budynków frontowych znajdujących się na terenach sąsiednich.
35. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość kalenicy pozostałych budynków znajdujących się na terenie inwestycji nie może być wyższa, niż budynku frontowego znajdującego się na terenie inwestycji.
36. Przepisów dotyczących wysokości i geometrii dachu nie stosuje się do przebudowy i rozbudowy budynków, o ile nie wiążą się one ze zmianą wysokości budynku albo zmianą konstrukcji jego dachu, a także do odbudowy budynku.
37. Linia nowej zabudowy terenu inwestycji wyznacza się jako przedłużenie linii istniejących budynków frontowych na terenach sąsiednich.
38. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich z przepisami odrębnymi, linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
39. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku frontowego, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

40. W zabudowie zwartej, uwzględnia się jedynie linie zabudowy budynków frontowych, usytuowanych na granicy terenu inwestycji.
41. Jeżeli na terenie inwestycji znajduje się budynek frontowy, inwestor może zdecydować, czy chce zachować dotychczasową linię zabudowy, czy też chce się dostosować do linii zabudowy wyznaczonej zgodnie z tezami poprzedzającymi.
42. Linia nowej zabudowy ma charakter obowiązujący dla budynku (budynków) frontowego i nieprzekraczalny dla pozostałych budynków.

Rozdział 3. Gospodarowanie przestrzenią na obszarach o ograniczonej zabudowie

43. Gospodarowanie przestrzenią na obszarach o ograniczonej zabudowie (w przypadku braku planu miejscowego) następuje na podstawie ustaleń niniejszego rozdziału (krajowe przepisy urbanistyczne obowiązujące na obszarach o ograniczonej zabudowie).
44. Na obszarach o ograniczonej zabudowie realizacja inwestycji jest dozwolona, jeżeli zostały łącznie spełnione następujące wymogi:
 - 1) inwestycja mieści się w ramach katalogu przedsięwzięć dopuszczalnych dla danej funkcji terenu, zgodnie z tezą 47 i następnymi,
 - 2) inwestycja realizowana jest na warunkach zawartych w niniejszym rozdziale,
 - 3) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - 4) uzbrojenie terenu inwestycji istnieje albo zostanie wykonane na podstawie umowy zawartej pomiędzy inwestorem a właściwą jednostką organizacyjną bądź samodzielnie przez inwestora, do czego inwestor zobowiązał się we wniosku (zgłoszeniu),
 - 5) inwestycja spełnia warunki określone w przepisach odrębnych.
45. Realizacja obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego na obszarach o ograniczonej zabudowie następuje na warunkach określonych w Kodeksie oraz przepisach odrębnych.
46. Na obszarach o ograniczonej zabudowie rozróżnia się następujące funkcje terenów (*katalog zamknięty*):
 - 1) rolna
 - 2) leśna
 - 3) mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 4) mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
 - 5) mieszkaniowa wielorodzinna
 - 6) mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług
 - 7) usługowa
 - 8) produkcyjno - składowa
 - 9) sportowo – rekreacyjna
 - 10) zabudowy lotniskowej
 - 11) infrastruktury technicznej
 - 12) specjalnego przeznaczenia - nieuciążliwa
47. W skład terenu inwestycji mogą wchodzić jedynie tereny posiadające taką samą funkcję. Ustalenie funkcji terenów wchodzących w skład terenu inwestycji następuje zgodnie z tezą 8.
48. Niezależnie od funkcji terenu inwestycji, dopuszczalna jest rozbiórka i remont obiektów budowlanych, a także budowa obiektów małej architektury.

49. W ramach dotychczasowej funkcji terenu dopuszczalna jest zmiana zagospodarowania terenu, niezwiązana z prowadzeniem robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.
50. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego może nastąpić jedynie, gdy nowy sposób użytkowania obiektu nie będzie stanowił działalności uciążliwej.
51. W ramach funkcji rolnej dopuszczalne są, w zakresie zgodnym z ustaleniami niniejszego rozdziału, następujące inwestycje:
- 1) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego,
 - 2) budowa obiektów budowlanych niebędących budynkami mieszkalnymi, związanych bezpośrednio z produkcją rolną,
 - 3) budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego, jeżeli inwestorem jest osoba:
 - a) posiadająca grunty rolne o powierzchni nie mniejszej niż 40% średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w województwie, z czego co najmniej 10% powierzchni w formie prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz
 - b) będąca rolnikiem w rozumieniu przepisów szczególnych albo która powierzy prowadzenie gospodarstwa rolnego osobie będącej rolnikiem.
 - 4) na terenie zabudowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego - budowa drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jeżeli realizowany budynek znajduje się w odległości maksymalnie 100 metrów od istniejącego budynku mieszkalnego, a inwestorem jest osoba:
 - a) posiadająca status rolnika, oraz
 - b) mieszkająca w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego, znajdującym się na terenie inwestycji, oraz
 - c) prowadząca gospodarstwo rolne.
52. W ramach realizacji inwestycji na terenie o funkcji rolnej należy zachować następujące parametry terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,1; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 90%. Dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, o którym mowa w tezie 49 pkt 3 i 4 oraz na rozbudowie lub przebudowie budynku mieszkalnego, stosuje się następujące wskaźniki: dopuszczalna ilość budynków na terenie – 1, z wyjątkiem sytuacji opisanej w tezie 49 pkt 4; maksymalna ilość kondygnacji – 2. Dla budynku gospodarczego stosuje się maksymalną ilość kondygnacji – 1. Dla garażu stosuje się następujące parametry – dopuszczalna ilość budynków – 1; maksymalna ilość kondygnacji – 1.
53. W ramach funkcji leśnej dopuszczalna jest budowa urządzeń i obiektów koniecznych dla prowadzenia gospodarki leśnej, w szczególności leśniczówki, składu drewna, budynku gospodarczego, ambony.
54. W ramach funkcji sportu i rekreacji zabroniona jest budowa budynków, poza budynkami niezbędnymi do prawidłowego korzystania z terenu (to jest sanitariatów, szatni, wiat wypoczynkowych). Dopuszczalna jest także budowa stanowisk dla ruchomej gastronomii (zapewniających dostęp do mediów). W ramach realizacji inwestycji na terenie o funkcji sportu i rekreacji należy zachować następujące parametry terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,1; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 80%; ilość miejsc parkingowych – od 4, przy czym za każde 100 m² powierzchni terenu należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce.

55. W ramach funkcji zabudowy letniskowej dopuszczalna jest budowa domu letniskowego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 150 m², a także budowa budynku gospodarczego - przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji na poziomie minimum 90%.
56. Na obszarach o ograniczonej zabudowie w ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna jest wyłącznie rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także budowa garaży i parkingów, z zachowaniem następujących parametrów terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 70%; ilość miejsc parkingowych – od 2 do 5. Dodatkowo dla inwestycji polegającej na przebudowie lub rozbudowie budynku mieszkalnego stosuje się następujące wskaźniki: dopuszczalna ilość budynków na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji – 2. Dla garażu stosuje się następujące parametry – maksymalna powierzchnia użytkowa – 60 m²; maksymalna ilość kondygnacji – 1; dopuszczalna ilość budynków – 1.
57. W ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszczalna jest wyłącznie rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych, a także budowa garaży i parkingów, z zachowaniem następujących parametrów terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 45%; ilość miejsc parkingowych – od 3, przy czym za każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektu o funkcji usługowej należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce. Dodatkowo dla inwestycji polegającej na przebudowie lub rozbudowie budynku mieszkalnego stosuje się następujące wskaźniki: dopuszczalna ilość budynków na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji – 2. Dla budynku usługowego stosuje się następujące parametry: maksymalna ilość kondygnacji – 1; dopuszczalna ilość budynków – 1; dla garażu stosuje się następujące parametry: maksymalna liczba kondygnacji – 1; dopuszczalna liczba budynków – 1 mieszkalny oraz 1 usługowy; dla budynku mieszkalnego z wyodrębnioną częścią usługową stosuje się następujące parametry: maksymalna ilość kondygnacji – 2; dopuszczalna ilość budynków – 1.
58. W ramach funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczalne jest wyłącznie urządzenie miejsc parkingowych przy zachowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – min 50%.
59. W ramach funkcji usługowej dopuszczalna jest wyłącznie przebudowa i rozbudowa istniejących budynków usługowych oraz budowa garaży i parkingów. W ramach realizacji inwestycji na terenie o funkcji usługowej należy zachować następujące parametry terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,8; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 40%; ilość miejsc parkingowych – od 3, przy czym za każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektu o funkcji usługowej należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce. Dodatkowo dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego stosuje się następujące wskaźniki: dopuszczalna ilość budynków na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji – 2; dla inwestycji polegającej na budowie garażu stosuje się następujące wskaźniki - dopuszczalna ilość budynków na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji – 1.
60. W ramach funkcji produkcyjno – składowej nie jest dopuszczalna budowa ani rozbudowa budynków, za wyjątkiem budowy garaży i parkingów. W ramach realizacji inwestycji na terenie o funkcji produkcyjno-składowej należy zachować następujące parametry terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 25%; ilość miejsc parkingowych – od 3, przy czym za każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektu o funkcji magazynowej należy

- dopuszczyć jedno dodatkowe miejsce. Dodatkowo dla inwestycji polegającej na budowie garażu stosuje się następujące wskaźniki: dopuszczalna ilość budynków na terenie – 3; maksymalna ilość kondygnacji – 1.
61. W ramach funkcji infrastruktury technicznej dopuszczalna jest budowa obiektów budowlanych niezbędnych do obsługi istniejącej infrastruktury technicznej.
 62. W ramach funkcji specjalnego przeznaczenia – nieuciążliwej dopuszczalna jest wyłącznie budowa miejsc parkingowych, z zachowaniem następujących parametrów terenu: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 25%; ilość miejsc parkingowych – od 3, przy czym za każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce.
 63. Do ustalenia warunków zabudowy, o których mowa w tezach niniejszego rozdziału, stosuje się odpowiednio tezy 29-42, zaś w przypadku braku zabudowy na terenach sąsiednich, stosuje się warunki zabudowy terenu inwestycji określone w Kodeksie, obejmujące:
 - 1) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ;
 - 2) układ połaci dachowych ;
 - 3) kąt nachylenia dachu ;
 - 4) położenie kalenicy w stosunku do drogi publicznej.

Rozdział 4. Informacja o terenie

62. W celu przesądzenia o zgodności planowanej inwestycji z krajowym porządkiem przestrzennym inwestor może wystąpić o informację o terenie.
63. Informacja o terenie wydawana jest w formie decyzji administracyjnej.
64. Informacja o terenie nie jest rozstrzygnięciem koniecznym do uzyskania zgody budowlanej, a jej brak nie ogranicza możliwości realizacji inwestycji niewymagającej zgody budowlanej (*fakultatywność informacji o terenie*).
65. Informacja o terenie wydawana jest na żądanie inwestora albo innej osoby zainteresowanej.
66. W odniesieniu do tego samego terenu informację o terenie można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
67. Informacja o terenie nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
68. Informacja o terenie wydawana jest przez organ administracji architektoniczno – budowlanej (starostę).
69. Informacja o terenie wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej, a także organy nadzoru budowlanego.
70. Informacja o terenie wydawana jest dla terenów na których nie obowiązuje plan miejscowy.
71. Wniosek o wydanie informacji o terenie powinien określać:
 - a. teren lub tereny na których realizowana ma być inwestycja (teren inwestycji), przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:500, 1:1000 lub 1:2000
 - b. planowaną funkcję terenu inwestycji
 - c. gabaryty planowanych budynków:
 - i. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków
 - ii. kąt nachylenia dachu
 - iii. wysokości kalenicy,
 - iv. układ połaci dachowej
 - v. położenie kalenicy w stosunku do drogi
 - vi. powierzchnię użytkową

- vii. ilość kondygnacji
 - z rozróżnieniem na budynki frontowe oraz pozostałe budynki
 - d. planowane wskaźniki zagospodarowania terenu inwestycji:
 - i. ilość oraz funkcję poszczególnych budynków i innych obiektów budowlanych
 - ii. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
 - iii. ilość miejsc parkingowych
72. Właściwy organ dokonuje analizy zgodności inwestycji wskazanej we wniosku z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności z lokalnymi przepisami urbanistycznymi, a w razie ich braku z krajowymi przepisami urbanistycznymi.
73. Informacja o terenie zawiera rozstrzygnięcie o dopuszczalności realizacji inwestycji wskazanej we wniosku.
74. W przypadku uznania za dopuszczalną realizację inwestycji, właściwy organ w informacji o terenie wskazuje linię zabudowy, a dla terenu na którym obowiązują lokalne przepisy urbanistyczne także:
 - a. kolorystykę obiektów budowlanych oraz rodzaj pokrycia dachów
 - b. rozwiązania detali architektonicznych elewacji, w tym kształtowanie okien i drzwi
 - c. zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych
75. Wnioskodawca jest jedyną stroną postępowania w sprawie informacji o terenie.
76. Informacja o terenie wygasa, jeżeli inwestycja nie została zrealizowana w terminie 3 lat od dnia jej wydania, albo w tym terminie nie został złożony wniosek o wydanie zgody budowlanej.
77. O wygaśnięciu informacji o terenie orzeka starosta w drodze postanowienia.

DZIAŁ VII Działalność inwestycyjna na obszarach zagrożonych oraz zdegradowanych²

1. Obszary zdegradowane przyrodniczo lub technicznie, trwale dysfunkcjonalne przestrzennie, użytkowo, społecznie i programowo, wymagające rewitalizacji (obejmującej rekonstrukcję, modernizację, rewaloryzację, rehabilitację, rekultywację lub adaptację)³, są przedmiotem polityki miejskiej Państwa oraz polityki miejskiej jednostek samorządu terytorialnego⁴.
2. Polityka miejska – jako zintegrowana polityka zrównoważonego rozwoju miast - ma w odniesieniu do obszarów zdegradowanych przyrodniczo lub technicznie na celu, w szczególności:
 - rewaloryzację zdegradowanych przestrzeni publicznych oraz zapewnienie nowych przestrzeni,
 - renowację, doposażenie i modernizację mieszkań i budynków wraz z poprawą efektywności energetycznej w istniejących budynkach;
 - ograniczenie potrzeb transportowych poprzez promowanie programów bliskiego sąsiedztwa i wielofunkcyjności;
 - lepsze zarządzanie zasobami energetycznymi i materiałowymi oraz przepływami w mieście;
 - powtórne wykorzystanie gruntów zgodnie z powyższymi celami i związanymi z nimi potrzebami.
3. Polityka miejska Państwa jest prowadzona w ramach Krajowej polityki miejskiej ustalonej na podstawie przepisów o zasadach prowadzenia polityki rozwoju⁵ - w

² Materiał przygotowany przez zespół pod kierownictwem prof. Huberta Izdebskiego.

³ Definicje tych terminów należy wprowadzić do „słowniczka”.

⁴ W tym względzie konieczny jest stały kontakt z MRR, w którym może być przygotowywany projekt ustawy o rewitalizacji; do tej pory było w ogóle co najmniej 6 prób opracowania takiej ustawy – w tym projekt Związku Miast Polskich

⁵ Zgodnie z projektem MRR proponuje się dodanie do ustawy zasadach prowadzenia polityki rozwoju nowego rozdziału o polityce miejskiej, który aktualnie (3.07.2013) ma następujące brzmienie:

„Art. 21a. Polityka miejska stanowi zespół działań prawnych, finansowych i planistycznych na rzecz zrównoważonego rozwoju miast i ich obszarów funkcjonalnych, mających na celu wykorzystanie potencjału miast i ich obszarów funkcjonalnych w procesach rozwoju kraju, wzmocnienie zdolności miast i ich obszarów funkcjonalnych do pobudzania wzrostu gospodarczego i tworzenia trwałych miejsc pracy oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

Art. 21b. 1. Politykę miejską prowadzi się na podstawie krajowej polityki miejskiej.

2. Krajowa polityka miejska jest dokumentem określającym działania administracji rządowej, o których mowa w art. 21a, oraz uwzględnia cele i kierunki określone w średniookresowej strategii rozwoju kraju oraz krajowej strategii rozwoju regionalnego.

3. Krajowa polityka miejska zawiera w szczególności:

- 1) diagnozę najważniejszych wyzwań rozwojowych skierowanych do miast;
- 2) podstawowe cele i kierunki podejmowanych działań administracji rządowej, o których mowa w art. 21a;
- 3) system jej realizacji.

Art. 21c. 1. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego, opracowuje projekt krajowej polityki miejskiej.

2. Projekt, o którym mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego:

- 1) konsultuje z partnerami społecznymi i gospodarczymi;
- 2) uzgadnia z członkami Rady Ministrów”.

3. Krajowa polityka miejska jest przyjmowana przez Radę Ministrów w drodze uchwały.

- związku z Koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju ustalaną na podstawie przepisów odrębnych,
4. Samorząd województwa określa politykę miejską oraz, w razie potrzeby, politykę rewitalizacyjną w skali ponadlokalnej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustalonym na podstawie przepisów odrębnych.
 5. Polityka rewitalizacyjna gminy jest składnikiem strategii ogólnej gminy, wyrażonej w strategii rozwoju społecznego i gospodarczego gminy⁶. Polityka rewitalizacyjna powinna być ukierunkowana na rewitalizację zintegrowaną, mającą, w ramach zintegrowanej polityki rozwoju miasta, na celu optymalizację, zachowanie i rewaloryzację środowiska zabudowanego, dziedzictwa oraz środowiska społecznego.
 6. Realizacja rewitalizacyjnej polityki miejskiej na obszarach zdegradowanych jest zadaniem własnym gminy.
 7. Polityka rewitalizacyjna dotyczy – zwanych dalej „obszarami wymagającymi rewitalizacji” - obszarów zabudowanych, które ze względu na trwałość oraz wysoki stopień dysfunkcjonalności, niespójności struktury przestrzennej, degradację substancji budowlanej oraz związanych z tym problemów społecznych wymagają przebudowy struktury przestrzennej i programowej w sposób, który będzie odpowiadać złożonym potrzebom społecznym i ekonomicznym gminy, odpowiednio do strategii rozwoju społecznego i gospodarczego gminy.
 8. Kodeks określa zasady opracowywania, ustalania i realizowania polityki rewitalizacyjnej w zakresie inwestowania na obszarach wymagających rewitalizacji bez względu na przyczyny, charakter i rodzaj zdegradowania, z zastrzeżeniem pkt 9.
 9. Poza zakresem Kodeksu pozostawia się przedmiot unormowania:
 - 1) ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. Nr 75, poz. 493, z późn.zm.), w szczególności w odniesieniu do rekultywacji gruntów;
 - 2) ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz.U. Nr 79, poz. 363, z późn.zm.);
 - 3) ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. Nr 84, poz. 906, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 r. – Dz.U. Nr 149, poz. 996).
 10. Dla obszarów wymagających rewitalizacji, stosuje się przewidziane w Kodeksie instrumenty ustalania i realizacji polityki rewitalizacyjnej, odpowiednio do zróżnicowania:
 - 1) przyczyn zdegradowania (działania człowieka; zaniechania człowieka - brak należytej konserwacji; klęski żywiołowe: powódzie, huragany, inne; ruchy masowe ziemi; inne – z zastrzeżeniem pkt 9);

4. Krajowa polityka miejska podlega aktualizacji nie rzadziej niż raz na 7 lat, z uwzględnieniem okresu programowania Unii Europejskiej oraz obowiązującej strategii rozwoju Unii Europejskiej, a także może podlegać aktualizacji w każdym czasie, jeżeli tego wymaga sytuacja społeczno-gospodarcza kraju.”

⁶ Należy mieć na uwadze projekt ustawy o współdziałaniu w samorządzie terytorialnym na rzecz rozwoju lokalnego i regionalnego oraz o zmianie niektórych ustaw (projekt Kancelarii Prezydenta z grudnia 2012 r.). Przewiduje się w nim instytucję zespołu współpracy terytorialnej, który ma uchylać studium ramowe dla całego obszaru zespołu, zawierającego ustalenia wiążące dla studium każdej z gmin i dla MPZP. W związku z tym, konieczne jest ustalenie, czy – gdyby instytucja taka została wprowadzona do porządku prawnego – mogłaby ona objąć materię rewitalizacji, czy też powinno się to z góry wykluczyć.

- 2) własności terenu podlegającego rewitalizacji (publiczna: Skarbu Państwa, komunalna; mieszana; niepubliczna);
 - 3) aktualnego użytkowania terenu (wielofunkcyjne: mieszkaniowo-usługowe, rolniczomieszkaniowe itd.; śródmiejskie; obszary skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej; osiedla, intensywna zabudowa niska; obszary rozproszonej zabudowy mieszkaniowej; obszary z dominującą funkcją usługowo-produkcyjną; obszary poprzemysłowe, obszary pokolejowe, obszary powojkowe; inne);
 - 4) koniecznego, zgodnego z zasadą proporcjonalności, zakresu interwencji rewitalizacyjnej (państwa – krajowa polityka rewitalizacyjna; samorządu województwa – ponadlokalna polityka rewitalizacyjna; gminy – lokalna polityka rewitalizacyjna, wyrażająca się w ogólnych instrumentach planistycznych określonych w Kodeksie oraz w szczególnych aktach prawa miejscowego wydawanych na podstawie Kodeksu oraz przepisów szczególnych, w szczególności wskazanych w pkt 9).
11. Rewitalizacja może być przeprowadzana wyłącznie na – określonych w studium jako obszary rewitalizacji - terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych wymienionych w pkt 9 oraz z wyjątkiem wskazanym w pkt 12. Określenie w studium obszaru rewitalizacji oznacza obowiązek uchwalenia dla tego obszaru (albo dla terenu obejmującego ten obszar) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem pkt 12.
 12. Przewiduje się możliwość odstąpienia od obowiązku sporządzania planu miejscowego dla obszarów rewitalizacji - poprzemysłowych, pokolejowych i powojkowych, jeżeli obszar ma jednego właściciela. Odstąpienie następuje na podstawie studium lub odrębnej uchwały rady gminy. W razie takiego odstąpienia stosuje się, wskazany odpowiednio w studium albo w uchwale, tryb lokalnych przepisów urbanistycznych lub urbanistycznego projektu realizacyjnego - UPR. W razie złożenia odpowiedniego wniosku przez inwestora, będącego jedynym właścicielem obszaru rewitalizacji, o którym mowa w zdaniu pierwszym (poprzemysłowego, pokolejowego albo powojkowego), rada gminy może podjąć uchwałę o zastosowaniu trybu UPR dla tego obszaru także wówczas gdy jest on już objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 13. Zasady inwestowania na obszarach wymagających rewitalizacji, stanowiące istotny element polityki przestrzennej gminy, określa się w studium. W szczególności, w studium określa się:
 - 1) stopień i charakter zdegradowania terenu zgodnie z kryteriami określonymi w Kodeksie (analizy, oceny, wnioski);
 - 2) obszary rewitalizacji poprzez określenie ich granic;
 - 3) ogólne programy rewitalizacji, o których mowa w pkt 14.
 14. Ogólny program rewitalizacji jest elementem studium. Ogólny program rewitalizacji określa odrębnie, dla każdego ze wskazanych obszarów rewitalizacji, z uwzględnieniem przepisów Kodeksu oraz innych ustaw, w szczególności Prawa ochrony środowiska:
 - 1) cele i koncepcję programowo-przestrzenną rewitalizacji, w tym pożądane zmiany przeznaczenia i zagospodarowania wraz z efektami ekonomicznymi i społecznymi;
 - 2) konieczne działania inwestycyjne i ich charakter (rekonstrukcja, modernizacja, rewaloryzacja, rehabilitacja, rekultywacja lub adaptacja);
 - 3) rodzaj instytucji, o której mowa w pkt 19, a która ma być wykorzystana/ustanowiona do realizacji programu;
 - 4) źródła i sposoby finansowania programu (w powiązaniu z dokumentami określającymi strategię: krajowe, regionalne i gminy).

15. W odniesieniu do ogólnych programów rewitalizacji, niezależnie od ogólnego trybu sporządzania i uchwalania studium, w odniesieniu do każdego z tych programów:
 - 1) wójt (burmistrz, prezydent) przystępuje do jego opracowania również na wniosek do najmniej 50% właścicieli nieruchomości położonych na terenie mającym cechy określone w pkt 7;
 - 2) projekt programu przedstawia się wszystkim właścicielom obszaru projektowanego jako obszar rewitalizacji.
16. W celu sprawnego i zgodnego z jego celami realizacji ogólnego programu rewitalizacji gmina może w drodze aktów prawa miejscowego:
 - 1) ograniczyć na czas oznaczony na obszarze rewitalizacji lub jego określonej części prawo zbycia lub obciążania nieruchomości przez ich właścicieli, w szczególności poprzez wprowadzenie obowiązku uzyskania zgody gminy na zbycie lub obciążenie;
 - 2) wprowadzić na obszarze rewitalizacji prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz gminy;
 - 3) przy przyjęciu jako zasady scalenia całego obszaru rewitalizacji, dopuścić wyjątki dotyczące obszarów o niewielkim zakresie działań rewitalizacyjnych lub o zdefiniowanym docelowo sposobie użytkowania wybranych terenów lub zabudowy podlegającej pełnej adaptacji (lista zamknięta).
 - 4) podjąć inne konieczne działania (*do opracowania*).
17. W Kodeksie przewiduje się działania zastępcze wojewody w razie gdy gmina nie podejmuje działań rewitalizacyjnych, przewidzianych w przepisach prawa o mocy powszechnie obowiązującej lub innych wiążących ustaleniach planowania w gminie.
18. Inwestowanie na obszarach rewitalizacji i zasady organizacyjne przeprowadzania procesu rewitalizacji następuje na podstawie projektów rewitalizacji, stanowiących załącznik do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dostosowanych w ramach ogólnych programów rewitalizacji, do rodzaju i zakresu rewitalizacji, zatwierdzanych przez radę gminy, dla całości lub określonej części obszaru rewitalizacji, i składających się z czterech części: organizacyjnej, inwestycyjno-budowlanej, społecznej i ekonomicznej -
– przy wykorzystaniu:
 - 1) instytucji określonych w Kodeksie: pełnomocnik gminy (w sytuacji, o której mowa w pkt 17, pełnomocnik wojewody), rada do spraw rewitalizacji (powołana w celu sprawowania społecznej kontroli nad realizacją programu rewitalizacji), towarzystwo rewitalizacji (spółka kapitałowa z udziałem gminy, której podstawowym celem jest realizacja zadań inwestycyjnych ujętych w projektach rewitalizacji), konsorcjum właścicieli nieruchomości, inwestor w trybie UPR;
 - 2) ogólnych instytucji określonych w przepisach prawa, w szczególności partnerstwa publiczno-prywatnego i koncesji na roboty budowlane.
19. Poza ustanowieniem pełnomocnika do spraw rewitalizacji obszaru (pkt 18.1), gmina może, z uwzględnieniem przepisów o zamówieniach publicznych, powierzyć określone zadania z zakresu realizacji, nadzoru i monitorowania programu rewitalizacji osobie trzeciej (podmiotowi trzeciemu) na podstawie pełnomocnictwa bądź powiernictwa.
20. Kodeks uwzględni aspekty społeczne procesu inwestowania na obszarach rewitalizacji, poprzez określenie:
 - 1) zakresu i form partycypacji właścicieli w zarządzaniu sporządzeniem i realizacją programu rewitalizacji, w szczególności poprzez radę do spraw rewitalizacji;
 - 2) obowiązków gminy w zakresie zapewnienia odpowiednich warunków życia osób zamieszkałych na obszarze rewitalizacji w trakcie procesu rewitalizacji i po jego zakończeniu (w tym, w odniesieniu do określonych grup tych osób, dopłaty do

kosztów korzystania z lokali mieszkalnych o standardzie podwyższonym w wyniku rewitalizacji).

21. Zasadą jest, że koszty działań inwestycyjno-budowlanych obciążają właścicieli nieruchomości objętych projektem rewitalizacji, który, poza źródłami finansowania dostępnymi na rynku, może korzystać ze szczególnych źródeł finansowania realizacji procesów rewitalizacji, określonych w Kodeksie (gminny fundusz rewitalizacji tworzony, odpowiednio do ustaleń studium, z wpłat z budżetu gminy, z dotacji z innych funduszy powołanych w celu wspierania rewitalizacji, z wpłat inwestorów oraz z dodatkowych opłat, o których mowa w pkt 22)⁷ lub w przepisach odrębnych.
22. Ponieważ rewitalizacja może wywołać skutki ekonomiczne - wzrost albo spadek wartości nieruchomości, konieczne jest uwzględnienie w projekcie rewitalizacji co najmniej odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, jeśli dojdzie do spadku wartości nieruchomości albo dodatkowych opłat, jeśli nastąpi wzrost wartości.
23. W razie zrealizowania wszystkich zadań określonych projektem rewitalizacji oraz spłaty lub zabezpieczenia spłaty wszystkich zobowiązań podmiotów biorących udział w realizacji projektu wobec gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o zakończeniu realizacji projektu rewitalizacji.
24. Rozważenia wymaga – przy uwzględnieniu zachowania odrębnych przepisów o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (pkt 9) – potrzeba wprowadzenia w Kodeksie szczególnych przepisów dotyczących działalności inwestycyjnej nie na terenach zdegradowanych technicznie lub przyrodniczo wskutek głównie działalności (lub zaniechań) człowieka, lecz na terenach zdegradowanych przyrodniczo ze względu na działanie sił przyrody zwłaszcza, jeśli zakres rewitalizacji obejmuje, poza odtworzeniem stanu poprzedniego również zmiany (nowe rozwiązania) zagospodarowania terenu.

⁷ Jeżeli całościowy mechanizm finansowania nie znajdzie się – gdzie jest jego właściwe miejsce - w ustawie o rewitalizacji.

DZIAŁ VIII Szczególne zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

Rozdział 1. Cele publiczne

1. Lokalizacją inwestycji celu publicznego w rozumieniu Kodeksu jest lokalizacja obiektów infrastruktury społecznej i technicznej, w szczególności:
 - a. infrastruktury technicznej (dróg, linii kolejowych i tramwajowych, metra, linii przesyłowych energii elektrycznej, gazu, płynów i pary),
 - b. lotnisk i lądowisk użytku publicznego,
 - c. obiektów służących do wytwarzania energii dużej skali,
 - d. obiektów dużej skali, służących do wytwarzania i magazynowania gazów, płynów i pary,
 - e. obiektów służących bezpieczeństwu i obronności państwa,
 - f. obiektów służących ochronie przed działaniem żywiołu,
 - g. obiektów dużej skali służących ochronie środowiska (oczyszczalni ścieków, spalarni odpadów),
 - h. obiektów transportu publicznego dużej skali (dworce, zajezdnie autobusowe),
 - i. portów i przystani,
 - j. cmentarzy,
 - służących realizacji zadań publicznych, określonych ustawami lub wynikających ze zobowiązań międzynarodowych, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania, źródła ich finansowania oraz miejsca lokalizacji, z wyłączeniem przyłączy i dojazdów.
2. Inwestycje celu publicznego (zarówno lokalne jak i ponadlokalne) polegające na budowie:
 - a. sieci transportowych i urządzeń służących do ich obsługi,
 - b. wysypisk śmieci,
 - c. oczyszczalni ścieków,
 - d. spalarni odpadów,
 - e. lotnisk albo lądowisk użytku publicznego,
 - f. obiektów energetyki jądrowej,
 - g. elektrowni, elektrociepłowni, farm wiatrowych, farm fotowoltaicznych,
 - h. portów i przystani,
 - i. zajezdni autobusowych,
 - j. aresztów śledczych i zakładów karnych,
 - k. cmentarzy,
 - wymagają ustalenia lokalizacji w planie miejscowym

Rozdział 2. Lokalizacja celów publicznych o charakterze lokalnym

3. Lokalizacji inwestycji celu publicznego o charakterze lokalnym dokonuje się w planie miejscowym.
4. W przypadku braku planu miejscowego ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o charakterze lokalnym niewymienionych w tezie 2, odbywa się na zasadach określonych w Dziale VI Kodeksu.
5. Nie wymagają ustalenia lokalizacji w planie miejscowym inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym polegające na budowie:
 - a. podziemnych sieci przesyłowych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacyjnych,

- b. urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ww. sieci.
6. W odniesieniu do obiektów niewymagających zgody budowlanej ustalenie lokalizacji inwestycji nie jest wymagane.

Rozdział 3. Lokalizacja celów publicznych o charakterze ponadlokalnym

7. Na obszarach nieobjętych ustaleniami planu miejscowego zasady ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, z zastrzeżeniem tezy 2, regulują przepisy odrębne (o ponadlokalnym planowaniu przestrzennym)⁸
8. W przypadku, gdy inwestycja celu publicznego o charakterze ponadlokalnym ma być realizowana na obszarze objętym planem miejscowym, albo Kodeks określa obowiązek jej realizacji na podstawie planu miejscowego, inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, może wystąpić do gminy z wnioskiem o zmianę, albo uchwalenie planu miejscowego.
9. Tryb nadawania podmiotom statusu inwestora publicznego realizującego inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym określają przepisy odrębne.
10. We wniosku o zmianę planu miejscowego inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym wskazuje fragmenty planu (planów) miejscowego, które w jego ocenie wymagają zmiany, w związku z realizacją inwestycji.
11. Do wniosku o zmianę planu miejscowego, inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym dołącza projekt części tekstowej i graficznej planu miejscowego, projekt prognozy oddziaływania na środowisko, oraz prognozy skutków finansowych, a także gwarancję bankową, wskazującą, że posiada środki niezbędne do poniesienia wydatków związanych ze zmianą planu, w tym wypłaty odszkodowań.
12. Gmina po przeanalizowaniu propozycji inwestora realizującego inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym przedstawia własną propozycję zmiany projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, albo prognozy skutków finansowych. W przypadku, gdy inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym nie zaakceptuje propozycji gminy, obie strony rozpoczynają negocjacje.
13. Pozytywne zakończenie negocjacji skutkuje podpisaniem porozumienia.
14. Procedura zmiany planu miejscowego następuje w trybie uproszczonej zmiany planu miejscowego, przy czym nie stosuje się punktu, dotyczącego konsultacji społecznych i składania wniosków do planu.
15. Wszystkie czynności administracyjno-techniczne inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym dokonuje we współpracy z wójtem. Dyskusja publiczna odbywa się w siedzibie gminy. Opinie i uzgodnienia zgłoszone przez organy, oraz uwagi zgłoszone przez zainteresowanych rozpatrywane są wspólnie przez wójta i inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze

⁸ Założenia do ustawy o planowaniu ponadlokalnym:

- 1) Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym dokonywane jest w ponadlokalnych aktach planistycznych (np. plan zagospodarowania przestrzennego województwa), aktach normatywnych (np. rejestr zadań rządowych), albo w decyzjach administracyjnych.
- 2) W przypadku gdy planowa inwestycja celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, nie należy do inwestycji które wymagają ustalenia lokalizacji w planie miejscowym, ani nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przepisy szczególne muszą wskazywać instrumenty prawne, które pozwolą na ustalenie jej lokalizacji z dokładnością do granic działek ewidencyjnych.

- ponadlokalnym. Rozstrzygnięcie do zasadności ich uwzględnienia wymaga porozumienia obu stron.
16. Po zakończeniu procedury sporządzania projektu planu miejscowego, przedkładany jest on przez inwestora realizującego inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym radzie gminy do uchwalenia.
 17. Rada gminy może uchwalić zmianę planu albo ją odrzucić.
 18. W toku jednej procedury możliwa jest zmiana wielu planów miejscowych.
 19. Jeżeli w terminie 2 lat od dnia przedłożenia przez inwestora, realizującego inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, projektu planu miejscowego nie zostanie on uchwalony przez radę gminy, inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym może wystąpić do wojewody o wydanie zarządzenia zastępczego, zmieniającego plan miejscowy.
 20. Wojewoda wydaje zarządzenie zastępcze po przeprowadzeniu procedury, opisanej w tezach 14 – 18. Rada gminy jest organem opiniującym projekt planu miejscowego.
 21. Wszystkie koszty związane ze zmianą planu miejscowego ponosi inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym.
 22. Roszczenia odszkodowawcze w związku ze zmianą planu miejscowego mogą być kierowane wyłącznie do inwestora realizującego inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym.
 23. We wniosku o sporządzenie planu miejscowego inwestor realizujący inwestycję celu publicznego o charakterze ponadlokalnym wskazuje na podstawie aktów planowania ponadlokalnego obszar, który w jego ocenie jest najbardziej korzystny na lokalizację inwestycji. Tezy 11- 13 stosuje się odpowiednio.
 24. Procedura uchwalenie planu miejscowego odbywa się w trybie zwyczajnym. Tezy 15 – 22 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4. Wywłaszczenie nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego

25. Lokalizacja inwestycji celu publicznego uzasadnia wywłaszczenie nieruchomości.
26. Wywłaszczenie polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.
27. Wywłaszczenie nieruchomości pod lokalizację inwestycji celu publicznego następuje w przypadku, gdy nieruchomość, na której ma być zrealizowana nie należy do inwestora, a także gdy inwestor nie może nabyć jej w drodze umowy lub innej czynności cywilnoprawnej. Brak możliwości nabycia nieruchomości w sposób opisany powyżej zostaje stwierdzony aktem, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4 *ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*, opublikowanym w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
28. Wywłaszczenie nieruchomości pod lokalizację inwestycji celu publicznego następuje za słusznym odszkodowaniem, przy uwzględnieniu rynkowej wartości nieruchomości oraz jej funkcji. Na wniosek wywłaszczonego odszkodowanie powinno przybrać postać nieruchomości zamiennej.
29. Decyzję o wywłaszczeniu nieruchomości wydaje wojewoda po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej. W decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości podejmuje się równocześnie rozstrzygnięcie w sprawie odszkodowania.
30. W zakresie formy i wysokości odszkodowania za wywłączoną nieruchomość wywłączonemu przysługuje powództwo do sądu powszechnego. Powództwo nie wstrzymuje obowiązku wypłaty odszkodowania.

31. Nabycie nieruchomości w drodze wywłaszczenia ma charakter pierwotny. Wszystkie prawa majątkowe związane z wywłaszczoną nieruchomością wygasają z dniem przejścia na inwestora prawa własności.
32. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości następuje na zasadach i w trybie określonym w obecnie obowiązujących przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.
33. Wywłaszczona nieruchomość nie może być zbyta w czasie realizacji celu publicznego. Wywłaszczony może żądać zwrotu nieruchomości w terminie 5 lat od momentu, gdy nieruchomość stała się zbędna dla realizacji celu publicznego.
34. Lokalizacja inwestycji celu publicznego uzasadnia przymusowe scalanie i/lub podział nieruchomości.
35. Do aktu przymusowego scalenia i/lub podziału nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące wywłaszczenia nieruchomości.

DZIAŁ IX Współdziałanie sektora publicznego z prywatnym w procesie inwestycyjnym⁹

Rozdział 1. Zasady realizacji infrastruktury technicznej i społecznej

1. Każda inwestycja wymaga zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej, a w przypadkach wskazanych przez Kodeks, również infrastruktury społecznej.
2. Zakres niezbędnej infrastruktury technicznej oraz społecznej dla danego terenu określają akty planistyczne, uwzględniające w tym zakresie ustalone przez Kodeks standardy urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów terenów.
3. Brak realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej skutkuje brakiem możliwości przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.
4. Inwestor ma prawo dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej w obszarze urbanizacji.
5. Obowiązek realizacji przez gminę infrastruktury technicznej i społecznej w granicach obszaru urbanizacji nie zwalnia właścicieli z obowiązku partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury w granicach i na warunkach określonych w Kodeksie.
6. Partycypacja właścicieli w kosztach realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, z zastrzeżeniem wyjątku wskazanego w tezie 8, ma charakter finansowy. Polega na wnoszeniu opłaty adiacenckiej lub opłaty przyłączeniowej na warunkach i w zakresie określonym w Rozdziale 2.
7. W przypadku procedury scalania i podziału gruntów, grunty na potrzeby realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej wydzielane są w pierwszej kolejności z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych podmiotów publicznych.
8. Jeżeli na terenie objętym scaleniem i podziałem nie ma możliwości wydzielenia gruntów na potrzeby realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych podmiotów publicznych, grunty takie wydziela się z nieruchomości uczestników scalenia, a każdemu z nich zmniejsza się przysługujący mu obszar gruntów o część, której wartość szacunkowa odpowiada stosunkowi wartości szacunkowej gruntów przeznaczonych na wymienione cele do wartości wszystkich scalanych gruntów.
9. Właściciele, którzy partycypowali rzeczowo w kosztach realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej na zasadach określonych w tezie 8, wnoszą opłatę adiacencką lub opłatę przyłączeniową wyłącznie w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy opłatą naliczoną na zasadach określonych w Rozdziale 2, a wartością wniesionych nieruchomości wyliczoną zgodnie z tezą 8.
10. Inwestor, realizując infrastrukturę techniczną i społeczną na własny koszt w obszarze urbanizacji, ustala z gminą zasady i zakres rozliczenia nakładów w zawieranej umowie infrastrukturalnej. W ramach rozliczenia uwzględnia się (kompensuje) zobowiązania inwestora wynikające z obowiązku partycypacyjnego w sposób uregulowany w Rozdziale 3 Oddział 3. Umowa infrastrukturalna zawierana jest w ramach procedury zatwierdzania opracowanego przez inwestora urbanistycznego projektu realizacyjnego (UPR).
11. Źródłami finansowania infrastruktury technicznej i społecznej w granicach obszaru

⁹ Materiał przygotowany przez p. Łukasza Ziakowskiego.

urbanizacji są:

- 1) zabezpieczone w wieloletnich prognozach finansowych środki własne gminy, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi,
 - 2) planowane wpływy z opłaty adiacenckiej z terenu objętego planem,
 - 3) dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości w związku z wejściem w życie planu miejscowego,
 - 4) pokrycie części lub całości kosztów przez inwestora na podstawie zawartej umowy infrastrukturalnej.
12. Źródła finansowania infrastruktury technicznej i społecznej dla terenu objętego planem, określone są w stanowiącej załącznik do planu miejscowego prognozie skutków finansowych.
13. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty adiacenckiej lub opłaty przyłączeniowej jest obowiązkowe, z zastrzeżeniem tez 14, 15.
14. Właściciel/inwestor, który przyjął na siebie część kosztów realizacji infrastruktury technicznej i/lub społecznej w ramach umowy infrastrukturalnej, wnosi opłatę adiacencką wyłącznie w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy opłatą naliczoną na zasadach określonych w Rozdziale 2, a wartością poniesionych nakładów. Strony mogą w umowie infrastrukturalnej zwolnić właściciela z obowiązku wniesienia tak określonej częściowej opłaty.
15. Obowiązek ustalenia i poboru opłaty przyłączeniowej od właścicieli nie będących stroną umowy infrastrukturalnej, strony umowy mogą wyłączyć, jeżeli inwestor we wskazanym zakresie zrzeknie się roszczenia o rozliczenie poniesionych kosztów z przyszłych wpływów gminy z terenów przyłączonych to tak zrealizowanej infrastruktury.
16. Niezależnie od rozliczenia ustalonego przez strony w umowie infrastrukturalnej, gmina lub podmiot wykonujący w jej imieniu zadania z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przejmuje na własność urządzenia wodociągowe oraz kanalizacyjne z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie staje się ostateczna.
17. Poza obszarami urbanizacji koszty doprowadzenia infrastruktury obciążają inwestora.

Rozdział 2. Opłaty związane ze zrealizowaniem infrastruktury technicznej

18. Zawarte w niniejszym Rozdziale regulacje dotyczące obowiązków właścicieli, 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.

Opłata adiacencka

19. Jeżeli infrastruktura techniczna i/lub infrastruktura społeczna została zrealizowana ze środków gminy, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.
20. Opłata adiacencka wynosi 50% kosztów realizacji urządzenia infrastruktury technicznej lub społecznej, w części, w jakiej służyć będzie ono danemu właścicielowi.
21. Decyzję w sprawie określenia wysokości opłaty adiacenckiej dla danej nieruchomości, właściwy organ wydaje w terminie 3 miesięcy od daty stworzenia warunków:
- 1) podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) do korzystania z wybudowanej drogi,

- 3) do korzystania ze zrealizowanej infrastruktury społecznej.
22. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Raty, o których mowa w zdaniu poprzednim, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Opłata przyłączeniowa

23. Jeżeli infrastruktura techniczna i/lub społeczna zostały zrealizowane przez inwestora w zakresie i na zasadach określonych w umowie infrastrukturalnej, o której mowa w Rozdziale 3, właściciele nieruchomości podłączanych do urządzeń zrealizowanych przez inwestora zobowiązani są do wniesienia opłaty przyłączeniowej.
24. Opłata przyłączeniowa stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy na potrzeby rozliczenia nakładów poniesionych przez inwestora.
25. Opłata przyłączeniowa dotyczy również inwestora. Jeżeli właścicielem podłączającym się do urządzeń jest inwestor, który zrealizował urządzenia na podstawie umowy infrastrukturalnej, decyzja o ustaleniu opłaty przyłączeniowej podlega kompensacie z należnościami inwestora z tytułu realizacji infrastruktury, na zasadach określonych w Rozdziale III niniejszego Działu.
26. Opłacenie przez zobowiązany podmiot opłaty przyłączeniowej jest warunkiem podłączenia nieruchomości do tak zrealizowanych urządzeń.
27. Właściciel zainteresowany podłączeniem do urządzeń występuje do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o ustalenie opłaty przyłączeniowej. Do wniosku załącza aktualne warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz drogowej.
28. Organ wykonawczy gminy, w drodze decyzji, ustala wysokość opłaty przyłączeniowej. Opłata przyłączeniowa wynosi 50% kosztów realizacji urządzeń, w części, w jakiej służyć będą one wnioskodawcy.
29. W przypadkach uregulowanych w tezach 23-28 nie mają zastosowania przepisy dotyczące opłaty adiacenckiej.

Rozdział 3. Urbanistyczny Projekt Realizacyjny

Przepisy ogólne

30. Urbanistyczny projekt realizacyjny (UPR) stanowi fakultatywny instrument lokalizacji inwestycji na wyznaczonych w studium obszarach zabudowanych oraz obszarach rozwoju zabudowy.
31. Tryb UPR stosuje się w przypadkach, w których władze gminy uznają, że zaangażowanie finansowe prywatnego inwestora przyspieszy proces realizacji infrastruktury technicznej oraz społecznej dla danego obszaru, a inwestor zaakceptuje określone przez gminę warunki w tym zakresie. Tryb UPR znajdzie w szczególności zastosowanie dla obszarów istotnych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy, wymagających zintegrowanych działań o charakterze planistyczno-projektowym, finansowym, inwestycyjnym i społecznym.
32. Ustalenie i akceptacja warunków realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, w tym zasad finansowania i rozliczania poniesionych nakładów oraz parametrów technicznych oraz wytycznych w zakresie podłączenia do istniejącej infrastruktury następuje w zawieranej w ramach procedury UPR umowie infrastrukturalnej.

33. Procedurę UPR kończy zatwierdzenie urbanistycznego projektu realizacyjnego w drodze decyzji administracyjnej (wójta/burmistrza/prezydenta miasta).
34. Decyzja w sprawie zatwierdzenia urbanistycznego projektu realizacyjnego stanowi „zgodę budowlaną” wystarczającą do przystąpienia do robót budowlanych. W przypadkach przewidzianych przez prawo, w ramach procedury przeprowadzane jest również postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
35. Tryb UPR zapewnia wyważenie interesu gminy, inwestora i społeczeństwa, zapewniając korzyści poszczególnym typom interesariuszy:
 - 1) gminie – model, w którym inwestor zapewnia środki na realizację infrastruktury, a gmina rozlicza się spłacając inwestora w kolejnych latach wyłącznie do ustawowo określonego limitu zobowiązań, zgodnie z regulacją Oddziału 3;
 - 2) inwestorowi:
 - a) procedura kończy się decyzją administracyjną o charakterze zgody budowlanej (umożliwiającej podjęcie inwestycji),
 - b) procedura umożliwia przyspieszenie i standaryzację procesu pozyskiwania warunków technicznych od gestorów mediów,
 - c) w określonym w Kodeksie zakresie (pod warunkiem ogólnej zgodności ze studium), procedura umożliwia uzyskanie odstępstwa od lokalnych lub krajowych przepisów urbanistycznych;
 - 3) społeczności lokalnej:
 - d) uspołecznienie procesu realizacji ważnych dla społeczności lokalnej inwestycji,
 - e) możliwość zwolnienia przez strony umowy infrastrukturalnej (inwestor-gmina) pozostałych właścicieli z całości lub części opłaty przyłączeniowej.
36. Procedura UPR podejmowana jest na terenach zabudowanych z inicjatywy inwestora lub gminy, natomiast na terenach rozwoju zabudowy – wyłącznie z inicjatywy gminy.

Etapy procedury

37. Procedura UPR realizowana z inicjatywy inwestora składa się z następujących etapów:
38. Etap wstępny:
 - 1) zgłoszenie przez inwestora organowi wykonawczemu gminy zamiaru opracowania projektu urbanistycznego projektu realizacyjnego. W zgłoszeniu zawarta jest koncepcja zagospodarowania terenu, podstawowa charakterystyka planowanej inwestycji - gabaryty obiektów budowlanych, intensywność wykorzystania terenu, itp., a także zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną oraz techniczną zgodne z parametrami określonymi dla danego obszaru oraz strefy użytkowania w studium;
 - 2) organ wydaje decyzję odmowną (zamykającą możliwość realizacji inwestycji w ramach opisywanej procedury) w przypadku stwierdzenia, że:
 - a) wniosek dotyczy terenu znajdującego się poza wyznaczonymi w studium obszarami zabudowanymi lub obszarami rozwoju zabudowy,
 - b) jeżeli w stosunku do danego terenu istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia planu miejscowego,
 - c) w stosunku do danego terenu toczy się procedura w sprawie uchwalenia mpzp/lub w określonym w terminie 30 dni od daty zgłoszenia zamiaru opracowania urbanistycznego projektu realizacyjnego przez inwestora, rada gminy podejmie stosowną uchwałę w sprawie,
 - d) na podstawie innych – określonych przez Kodeks – przesłanek, w tym oceny zgodności propozycji z polityką przestrzenną gminy.
39. Przygotowanie inwestycji:

1) jeżeli nie zostanie wydana decyzja odmowna, organ przeprowadza (w terminach i w formie określonych w Kodeksie) konsultacje społeczne zamierzeń objętych zgłoszeniem inwestora – otrzymane wnioski wraz z własnym stanowiskiem w tym zakresie przekazuje inwestorowi;

2) w wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych gmina może w terminie określonym w Kodeksie uchwalić dla obszaru objętego zgłoszeniem inwestora lokalne przepisy urbanistyczne, które doprecyzują ramy planowanej inwestycji;

3) inwestor występuje do właściwych jednostek organizacyjnych o określenie warunków przyłączenia obiektów objętych projektem do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych. Inwestor może we wniosku określić proponowane warunki przyłączenia. Jeżeli właściwa jednostka organizacyjna nie określi przedmiotowych warunków w terminie 30 dni od wniosku inwestora, warunki uznaje się za określone zgodnie z wnioskiem inwestora;

4) po uzyskaniu warunków technicznych, strony zawierają umowę infrastrukturalną, określającą zakres i harmonogram prac dotyczących realizacji związanych z inwestycją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej oraz zasady rozliczenia kosztów, w terminach i na zasadach określonych w Oddziale 3.

40. Zatwierdzenie:

1) po zawarciu umowy infrastrukturalnej, inwestor składa kompletny projekt urbanistycznego projektu realizacyjnego. Zawarta w nim charakterystyka inwestycji musi być dostateczna do podjęcia na jego podstawie robót budowlanych (zgodnie z zasadą jednego rozstrzygnięcia przed podjęciem procesu inwestycyjnego).

2) urbanistyczny projekt realizacyjny zatwierdzany jest w drodze decyzji administracyjnej. Decyzja o zatwierdzeniu urbanistycznego projektu realizacyjnego umożliwiającą rozpoczęcie robót budowlanych nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

3) właściwy organ może odmówić zatwierdzenia UPR wyłącznie, jeżeli UPR jest niezgodny z:

- a) lokalnymi przepisami urbanistycznymi,
- b) krajowymi przepisami urbanistycznymi,
- c) wynikiem oceny oddziaływania na środowisko lub na obszar Natura 2000,
- d) zawartą umową infrastrukturalną.

41. Bezpodstawna odmowa zatwierdzenia UPR, jak i pozbawione podstaw prawnych przewlekane postępowanie na tym etapie, skutkować będzie odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy określoną w umowie infrastrukturalnej.

42. Jeżeli zamierzona inwestycja jest nie w pełni zgodna z lokalnymi przepisami urbanistycznymi, lub krajowymi przepisami urbanistycznymi, ale:

- 1) nie jest sprzeczna ze wskazaniami studium, w szczególności z określoną dla danego obszaru strefą użytkowania,
- 2) w toku przeprowadzonej procedury uzyskała akceptację w ramach konsultacji społecznych,
- 3) inwestor posiada tytuł do dysponowania nieruchomością objętą UPR na cele budowlane,

organ zatwierdzając urbanistyczny projekt realizacyjny może wystąpić do rady gminy o dokonanie odstępstwa od ustaleń lokalnych przepisów urbanistycznych lub krajowych przepisów urbanistycznych. Rada gminy dokonuje odstępstwa w drodze uchwały, w terminie 30 dni od wystąpienia organu wykonawczego.

43. W przypadku realizacji procedury UPR z inicjatywy gminy, gmina kolejno, w ramach Etapu wstępnego:
- 1) przeprowadza konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji w terminach i zakresie określonym przez Kodeks;
 - 2) przeprowadza otwarte postępowanie na sporządzanie projektu urbanistycznego projektu realizacyjnego (podając charakterystykę i program zamierzenia – zgodne z parametrami określonymi w Studium oraz uwzględniając wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych). Wybór partnera następuje w trybie przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym.
44. Kolejne etapy procedury UPR prowadzonej z inicjatywy gminy są identyczne jak opisane we wcześniejszych tezach etapy w ramach procedury prowadzonej z inicjatywy inwestora. W procedurze uczestniczy inwestor wyłoniony na zasadach określonych w poprzedniej tezie.

Umowa infrastrukturalna

45. W umowie infrastrukturalnej, inwestor ustala z gminą zasady rozliczenia kosztów oraz zakres prac dotyczących realizacji związanych z inwestycją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej.
46. Zakres prac określany w umowie infrastrukturalnej wynika z:
- 1) parametrów i wskaźników wymaganej infrastruktury, ustalonych dla danego terenu w aktach planistycznych,
 - 2) ustalonych przez właściwe podmioty warunków przyłączenia obiektów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych oraz dróg lądowych, zgodnie z trybem określonym w Oddziale II.
 - 3) wniosków z konsultacji społecznych przeprowadzonych przez organ.
47. Zawarcie umowy infrastrukturalnej, w przypadku inwestycji planowanej w granicach obszaru urbanizacji jest obowiązkowe, chyba że istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla zamierzenia inwestycyjnego lub realizacja infrastruktury technicznej i społecznej nastąpi wyłącznie ze środków gminy.
48. Koszty realizacji przez inwestora urządzeń infrastruktury technicznej rozliczane są wyłącznie w części ustalonej w umowie infrastrukturalnej. Ustalenia zawarte w umowie infrastrukturalnej wyczerpują roszczenia inwestora o zwrot kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
49. Umowa infrastrukturalna może zostać ukształtowana przez strony w sposób dowolny co do zakresu oraz harmonogramu rozliczeń. Jeżeli strony nie mogą uzgodnić takich warunków, inwestor może skutecznie żądać zawarcia umowy wyłącznie na warunkach wskazanych poniżej.
50. Jeżeli strony nie postanowią inaczej, koszty realizacji przez inwestora urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej rozliczane są do łącznej wysokości przysługujących inwestorowi ulg, zwolnień oraz uzyskanych przez gminę wpływów, o których mowa w Kodeksie, w okresie 5 lat od przekazania przez inwestora przedmiotowych urządzeń i/lub obiektów.
51. W części, w jakiej zrealizowane urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej służyć będą odbiorcom, których nieruchomości nie były objęte inwestycją, jeżeli strony nie postanowią inaczej, koszty rozliczane są w całości.
52. W umowie infrastrukturalnej określa się wyłącznie szacunkową wysokość kosztów realizacji urządzeń.

53. Ostateczna wysokość kosztów zostaje ustalona w oparciu o wartość urządzeń infrastruktury technicznej w dacie ich przejęcia, ustaloną w formie operatów szacunkowych sporządzonych przez powołanego przez gminę, w uzgodnieniu z inwestorem, rzeczoznawcę majątkowego.
54. Koszty realizacji prac, o których mowa w niniejszym Rozdziale, mogą być rozliczane poprzez:
- 1) kompensatę z dopłatami, w związku z realizacją urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w trybie umowy infrastrukturalnej, które zostaną wprowadzone przez Kodeks do przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków¹⁰;
 - 2) kompensatę z zobowiązaniami z tytułu opłaty przyłączeniowej, o której mowa w Rozdziale II Oddział 2 niniejszego Działu;
 - 3) kompensatę z zobowiązaniami inwestora z tytułu podatku od nieruchomości;
 - 4) zapłatę z innych dochodów bieżących gminy, jeżeli strony ustalą tak w umowie o realizację infrastruktury.
55. Jeżeli inwestor, w związku ze zrealizowaną inwestycją, nie jest lub na określonym etapie przestanie być zobowiązany z tytułu dopłat w związku z realizacją urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, które wprowadzone zostaną do przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków a strony nie postanowią inaczej w umowie infrastrukturalnej, gmina zobowiązana jest do corocznego rozliczania kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości uzyskanych dopłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków od taryfowej grupy odbiorców usług, korzystających z urządzeń infrastruktury technicznej zrealizowanych przez inwestora.
56. Jeżeli strony nie postanowią inaczej w umowie infrastrukturalnej, gmina zobowiązana jest do corocznego rozliczania kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej do wysokości wpływów z opłaty przyłączeniowej z tytułu podłączenia odbiorców usług do urządzeń infrastruktury technicznej zrealizowanych przez inwestora.
57. Jeżeli inwestor nie jest lub na określonym etapie przestanie być zobowiązany w całości lub w części z tytułu podatku od nieruchomości objętych inwestycją, a strony nie postanowią inaczej w umowie infrastrukturalnej, gmina zobowiązana jest do corocznego rozliczania kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości wpływów z podatku od nieruchomości z terenów objętych inwestycją zrealizowaną przez inwestora.
58. Zawarcie umowy infrastrukturalnej następuje w terminie 45 dni od daty uzyskania warunków technicznych przyłączenia obiektów, o których mowa w Oddziale 2.
59. Jeżeli gmina, mimo wniosku inwestora, nie zawrze na warunkach oraz w terminie określonym w Kodeksie umowy infrastrukturalnej dla inwestycji znajdującej się w granicach obszaru urbanizacji, przyjmuje się, że gmina zapewni wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla realizacji inwestycji. W przypadku ich braku, inwestor upoważniony jest do ich natychmiastowej realizacji w całości na koszt gminy.
60. Zmiana granic obszaru urbanizacji w trakcie obowiązywania umowy infrastrukturalnej nie ma wpływu na prawa i obowiązki stron określone w umowie.

Rozdział 4. Koncesja na roboty budowlane

61. Umowa koncesji na roboty budowlane (umowa koncesji) określa warunki realizacji

¹⁰ Kodeks znowelizuje wskazane przepisy wprowadzając dodatkową taryfową grupę odbiorców usług w zakresie zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków – odbiorców podłączonych do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych zrealizowanych w ramach umowy infrastrukturalnej, uregulowanej w Kodeksie Budowlanym.

- inwestycji publicznej przez podmiot prywatny w przypadku, gdy po zrealizowaniu inwestycji podmiot publiczny zostaje właścicielem obiektu budowlanego a podmiot prywatny za wykonane roboty budowlane otrzymuje wynagrodzenie. Większą część wynagrodzenia stanowi prawo do pobierania opłat z tytułu korzystania przez osoby trzecie ze zrealizowanego obiektu, a co najwyżej mniejsza część zostaje rozliczona w postaci zapłaty pieniężnej.
62. Ryzyko ekonomiczne wykonywania koncesji ponosi podmiot prywatny. Podmiot prywatny (koncesjonariusz) przejmuje zasadniczą część ryzyka ekonomicznego wykonywania koncesji w taki sposób, iż, poza częścią ustaloną do rozliczenia w postaci zapłaty pieniężnej, nie ma gwarancji odzyskania poniesionych nakładów inwestycyjnych ani kosztów poniesionych w związku z eksploatacją obiektów budowlanych.
 63. Okres, na który zostaje zawarta umowa koncesji, powinien uwzględniać czas niezbędny do zwrotu nakładów podmiotu prywatnego poniesionych w związku z wykonywaniem tej umowy wraz z racjonalnie określonym poziomem zwrotu z zainwestowanego kapitału.
 64. Podmiot prywatny zostaje wybrany w trybie przetargowym określonym przepisami kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego Kodeksu.
 65. Podmiot publiczny przygotowując i prowadząc postępowanie w sprawie koncesji jest obowiązany zapewnić równe i niedyskryminacyjne traktowanie zainteresowanych podmiotów, działać w sposób przejrzysty oraz z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji.
 66. Warunki przetargu i ostateczny przedmiot umowy koncesji są ustalane w toku negocjacji z potencjalnymi oferentami. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich warunków koncesji, w tym technicznych, finansowych i prawnych.
 67. Kryteriami, na podstawie których podmiot publiczny wybiera ofertę, mogą być w szczególności: termin wykonania przedmiotu koncesji, wysokość współfinansowania przedmiotu koncesji ze środków oferenta, koszty użytkowania przedmiotu koncesji, wysokość opłaty za usługę świadczoną na rzecz osób trzecich korzystających z przedmiotu koncesji, jakość wykonania, wartość techniczna, właściwości estetyczne i funkcjonalne, aspekty środowiskowe, rentowność, czas trwania koncesji.
 68. W przypadku, w którym oszacowana całkowita wartość koncesji wynosi minimum 5 mln EURO (bez VAT), postępowanie koncesyjne zapewni pełną zgodność z wymogami określonymi w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie udzielenia koncesji.
 69. Koncesje o wartości co najmniej 5 mln EURO podlegają obowiązkowi przekazania do publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.
 70. Istotną modyfikację postanowień koncesji w okresie obowiązywania umowy koncesji traktuje się jako nowe udzielenie koncesji i wymaga ponowienia procedury wyboru koncesjonariusza.
 71. Za istotną modyfikację koncesji przyjmuje się:
 - 1) wprowadzenie warunków, które, jeśli byłyby częścią pierwotnego postępowania o udzielenie koncesji, umożliwiłyby zakwalifikowanie innych wnioskodawców niż ci, którzy zostali pierwotnie zakwalifikowani, lub umożliwiłyby udzielenie koncesji innemu wnioskodawcy lub oferentowi;
 - 2) zmianę równowagi ekonomicznej koncesji na korzyść koncesjonariusza;
 - 3) znaczne rozszerzenie zakresu koncesji w zakresie robót budowlanych początkowo nią nieobjętych, z zastrzeżeniem tezy kolejnej.
 72. W przypadku gdy wartość modyfikacji wyrazić można w wielkościach pieniężnych, modyfikacji nie uznaje się za istotną, o ile jej wartość nie przekracza progu 5 mln

EURO i jest niższa niż 5 % ceny pierwotnego zamówienia, pod warunkiem że modyfikacja ta nie zmienia ogólnego charakteru zamówienia. W przypadku gdy wprowadzanych jest kilka kolejnych modyfikacji, wartość tę należy ocenić na podstawie łącznej wartości kolejnych modyfikacji.

73. Modyfikacji koncesji nie uznaje się również za istotną, o ile przewidziano je w dokumentach specyfikujących koncesję w jasnych, precyzyjnych i jednoznacznych klauzulach rewizji lub opcjach. Tego rodzaju klauzule podają zakres i charakter możliwych modyfikacji lub opcji, a także warunki, na jakich można je stosować. Nie mogą one przewidywać modyfikacji ani opcji, które zmieniłyby ogólny charakter koncesji.
74. Dodatkowo, w drodze odstępstwa, istotna modyfikacja nie wymaga przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie koncesji, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
- 1) konieczność modyfikacji spowodowana jest okolicznościami, których podmiot publiczny działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć;
 - 2) modyfikacja nie zmienia ogólnego charakteru koncesji;
 - 3) gdy podwyżka ceny jest nie wyższa niż 50 % wartości pierwotnej koncesji.
- Podmiot publiczny publikuje ogłoszenie o takich modyfikacjach w Biuletynie Zamówień Publicznych, a w przypadku koncesji o wartości przekraczającej 5 mln EURO również w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

DZIAŁ X Przekształcenia struktury własnościowej obszarów przeznaczonych do zabudowy

Rozdział 1. Scalanie i podział nieruchomości

1. Przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości odbywa się na zasadach określonych w Kodeksie. *Ustawa – przepisy wprowadzające* uchylili przepisy art. 101-108 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Przepisów działu nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie *ustawy o scalaniu i wymianie gruntów*.
2. Gmina, mając na uwadze potrzebę racjonalnego zagospodarowania przestrzeni niezbędnej dla inwestycji polegających na budowie urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej, może wyznaczyć w studium granice obszarów scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Wyznaczenie obszarów scaleń i podziałów nieruchomości w studium jest obligatoryjne w przypadku:
 - a. terenów przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i społecznej, stanowiące realizację inwestycji celu publicznego, na obszarach rozwoju zabudowy;
 - b. na obszarach zdegradowanych przyrodniczo i technicznie, w zakresie określonym przez Dział VII Kodeksu.
4. Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod inwestycje celu publicznego. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących. W wyniku wyłączenia proporcjonalnego na cele publiczne gmina nie może przejąć więcej niż 30% terenów objętych scaleniem i podziałem.
5. Wyznaczenie w studium obszarów scaleń i podziałów nieruchomości w przypadkach innych niż określone w tezie poprzedzającej wymaga pisemnej zgody wszystkich właścicieli nieruchomości. Ograniczenie to nie dotyczy niezabudowanej części nieruchomości.
6. Regulacje rozdziału dotyczące właścicieli i użytkowników wieczystych stosuje się odpowiednio do samoistnych posiadaczy nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od wejścia w życie uchwały w przedmiocie planu miejscowego, obejmującego obszar obligatoryjnego scalenia i podziału nieruchomości, rada gminy podejmuje uchwałę o wszczęciu postępowania w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości określając w niej granice terenu objętego scaleniem i podziałem. W przypadku, gdy rada gminy nie podejmie uchwały w terminie 1 roku od dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie planu miejscowego, wojewoda w trybie nadzorczym wydaje zarządzenie zastępcze o wszczęciu postępowania i przeprowadza je, kosztami obciążając gminę.
8. Wszczęcie postępowania w przedmiocie scaleń i podziałów nieruchomości może również nastąpić na podstawie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości podjętej na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadający ponad 50% powierzchni gruntów stanowiących zwarty obszar wyznaczony w studium pod scalenia i podziały.

9. Do postępowania w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości przepisy *Kodeksu postępowania administracyjnego* nie mają zastosowania, chyba że Kodeks stanowi inaczej.
10. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do scalania i podziału nieruchomości wójt (burmistrz, prezydent miasta) kolejno:
 - a. zawiadamia na piśmie uczestników scalenia (właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości) o wszczęciu postępowania, na adres znajdujący się w Rejestrze. W przypadku braku takiego adresu powiadomienie pozostawia się w formie adnotacji w Rejestrze;
 - b. składa we właściwym sądzie wniosek o ujawnienie w księgach wieczystych lub zbiorze dokumentów przystąpienia do scalenia i ponownego podziału
 - c. zwołuje zebranie informacyjne uczestników scalenia, którzy mogą dokonać wyboru rady uczestników scalenia w liczbie do 10 osób, która to rada posiada uprawnienia opiniodawcze;
 - d. zleca opracowanie dokumentacji geodezyjnej i projektu scalenia i ponownego podziału nieruchomości;
 - e. przedkłada radzie uczestników scalenia do zaopiniowania projekt scalenia i ponownego podziału nieruchomości, wyklada projekt do wglądu w siedzibie gminy na okres 1 miesiąca. Ponadto informację o wyłożeniu projektu podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie. W ogłoszeniu określa termin do zgłoszenia wniosków, uwag i zastrzeżeń. Wnioski, uwagi i zastrzeżenia podlegają zaopiniowaniu przez radę scalenia.
 - f. przedstawia radzie gminy projekt uchwały.
11. Rada gminy podejmuje uchwałę o scaleniu i ponownym podziale nieruchomości w terminie 12 miesięcy od dnia przedstawienia projektu uchwały przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Uchwała zawiera:
 - a. opracowanie geodezyjne wykazujące dotychczasowy stan prawny nieruchomości oraz stan nowy po scaleniu wraz z oznaczeniem nowo wydzielonych nieruchomości i powierzchnią - przyznaną poszczególnym uczestnikom scalenia oraz przeznaczonych na drogi i pod poszerzenie dróg istniejących;
 - b. ustalenie na rzecz uczestników scalenia dopłat w gotówce, za różnice w przyznanach działkach, jeżeli nie ma możliwości przyznania tej samej powierzchni;
 - c. ustalenie, za które działki wydzielone pod realizację inwestycji celu publicznego oraz za jakie urządzenia (które nie mogą być odłączone od gruntu), drzewa i krzewy przysługuje odszkodowanie;
 - d. rozstrzygnięcie o zniesieniu służebności gruntowych, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości albo o utrzymaniu niezbędnych służebności gruntowych wraz z oznaczeniem działek, które one obciążają;
 - e. ustalenie procentowej wysokości opłaty adiacenckiej, która nie może przekroczyć 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości przed podziałem i scaleniem, jak również termin i sposób uiszczenia opłat. Opłaty adiacenckie ustala wójt, burmistrz (prezydent miasta) w drodze ugody z zainteresowanymi lub w odrębnej decyzji;
 - f. rodzaje urządzeń infrastruktury technicznej, które zostaną wybudowane na obszarach objętych scaleniem, terminy ich budowy oraz źródła finansowania;
 - g. rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń.

12. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości podlega doręczeniu uczestnikom scalenia na takich zasadach jak w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, a ponadto informację o jej podjęciu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie oraz w Rejestrze, a także przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
13. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości stanowi podstawę :
 - a. dokonania wykreśleń i zamknięcia dotychczas istniejących ksiąg wieczystych oraz założenia nowych z ujawnieniem w nich praw powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości;
 - b. ujawnienia nowego stanu prawnego w ewidencji gruntów i budynków oraz Rejestrze;
 - c. ujawnienia i utrwalenia na gruncie nowego stanu prawnego;
 - d. zgłaszania roszczeń rzeczowych;
14. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości nie narusza praw osób trzecich ustanowionych na nieruchomościach objętych scaleniem.
15. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości może być zaskarżona do sądu administracyjnego w trybie i na zasadach określonych w *ustawie o samorządzie gminnym*, przy czym zaskarżenie uchwały przez jednego z uczestników scalenia i podziału wszczyna postępowanie jak w przypadku zaskarżenia planu miejscowego. Nie stwierdza się nieważności uchwały w terminie 5 lat od jej podjęcia.

Rozdział 2. Rozliczenie urbanistyczne

16. W przypadku wejścia w życie planu miejscowego obejmującego obszar scalenia i podziału nieruchomości, opłaty planistycznej na zasadach określonych w Dziale V nie pobiera się. W to miejsce dokonuje się rozliczenia urbanistycznego.
17. Wysokość zobowiązań w rozliczeniu urbanistycznym ustala się poprzez zsumowanie opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej za przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości (opłata urbanistyczna). Od tak obliczonej opłaty urbanistycznej odlicza się kwotę odszkodowania z tytułu wydzielenia części gruntów pod inwestycje celu publicznego.
18. O rozliczeniu urbanistycznym orzeka wójt (burmistrz, prezydent miasta) w drodze decyzji administracyjnej. Postępowanie wszczyna się w terminie 3 miesięcy od wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.
19. Określenia wysokości zobowiązań organ dokonuje na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego określających wartość nieruchomości wywłaszczonych i wzrost wartości w związku ze scaleniem i podziałem.
20. Wypłata środków finansowych w ramach rozliczenia urbanistycznego na rzecz uczestników scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się jak przy odszkodowaniu za wywłaszczone nieruchomości. Natomiast w przypadku powstania obowiązku zapłaty (gdy opłata urbanistyczna przewyższa wysokość odszkodowania) obowiązują zasady jak przy opłacie adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (Dział IX).

DZIAŁ XI Rozpoczęcie i realizacja inwestycji budowlanej

Rozdział 1. Zgoda budowlana

1. Rozpoczęcie inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego wymaga zgody budowlanej, chyba że Kodeks stanowi inaczej.
2. Zgoda budowlana udzielana jest w formie rozstrzygnięcia organu administracji architektoniczno-budowlanej (decyzja administracyjna lub milcząca zgoda organu), na wniosek inwestora.
3. Zgodę budowlaną uzyskuje się w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę (postępowanie zwyczajne) lub w postępowaniu opartym o zgłoszenie lub zgłoszenie z projektem budowlanym (postępowania uproszczone).
4. Warunkiem uzyskania zgody budowlanej jest wykazanie przez inwestora prawa do dysponowania terenem na cele budowlane.
5. Zgoda budowlana dotyczy całej inwestycji budowlanej. W przypadku inwestycji budowlanej obejmującej więcej niż jeden obiekt, zgoda budowlana może, na podstawie zgłoszenia lub wniosku o pozwolenie na budowę, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli zgoda budowlana dotyczyć ma wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, dla całej inwestycji budowlanej.
6. Minister właściwy do spraw budownictwa, określi, w drodze rozporządzenia, wzór zgłoszenia budowy oraz zaświadczenia o braku sprzeciwu, wniosku o pozwolenie na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę oraz oświadczenia o prawie do dysponowania terenem na cele budowlane.
7. Zgodę budowlaną można w każdym czasie przenieść na nowego inwestora, co potwierdzi, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, jego oświadczenie o przejęciu praw i obowiązków dotychczasowego inwestora.
8. Właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego na terenie zamkniętym niezbędnym na cele obronności lub bezpieczeństwa państwa może wyrazić zgodę, aby zatwierdzony projekt budowlany, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę zawierające informacje niejawnie przechowywane były przez użytkownika obiektu budowlanego.
9. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
10. Rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków wymaga uzyskania decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.
11. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgoda budowlana jest wydawana w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
12. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie zgody budowlanej, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań projektowych.

13. Budowa obiektu budowlanego, tymczasowego obiektu budowlanego i urządzenia budowlanego na obszarze Pomnika Zagłady lub jego strefy ochronnej w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.) wymaga, uzyskania zgody właściwego wojewody.
14. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.
15. W przypadku budowy obiektu liniowego, którego przebieg został ustalony w planie miejscowym, a także wykonywania innych robót budowlanych dotyczących obiektu liniowego, gdy liczba stron postępowania przekracza 20, stosuje się przepis art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego*. Zasady tej nie stosuje się do inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości, jeżeli na tych nieruchomościach są lub będą wykonywane roboty budowlane.

Tereny objęte ustaleniami planu miejscowego

16. Na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego zgoda budowlana wydawana jest w formie pozwolenia na budowę w przypadku budowy obiektów budowlanych:
 - a) których lokalizacja jest możliwa wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego;
 - b) wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz na obszar Natura 2000;
 - c) o wysokości powyżej 12m;
 - d) o kubaturze przekraczającej 5000m³;
 - e) których obszar oddziaływania wykracza poza granice działki (dla których w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę występują strony inne niż inwestor);
 - f) celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - g) realizowanych na terenach zamkniętych;
 - h) dla których organem właściwym jest wojewódzki konserwator zabytków.
17. Na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego na podstawie zgłoszenia bez projektu budowlanego i obowiązku prowadzenia dziennika budowy dopuszcza się budowę: obiektów o prostej konstrukcji i nieznacznym oddziaływaniu na otoczenie jednakże o większych parametrach niż w przypadku braku zgody budowlanej np.: wolno stojące parterowe budynki, wiaty i altany o powierzchni zabudowy do 25m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m²; indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków; boiska szkolne, przydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 50m².
18. Na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego bez zgody budowlanej dopuszcza się budowę niewielkich obiektów o prostej konstrukcji i nieznacznym oddziaływaniu na otoczenie np.: wiaty przystankowe i peronowe, pochylnie przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych; obiekty małej architektury, z wyjątkiem sytuowanych w miejscach publicznych.
19. Roboty budowlane inne niż budowa nie wymagają zgody budowlanej poza przypadkami określonymi w Kodeksie. W pozostałych przypadkach budowy obiektów budowlanych zgoda budowlana udzielana jest w formie milczącej akceptacji zgłoszenia z projektem budowlanym.
20. Wykonywanie robót budowlanych niewymagających zgody budowlanej jest dopuszczalne na całym obszarze gminy, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej.

Tereny nieobjęte ustaleniami planu miejscowego

21. Na obszarze zabudowanym nieobjętym ustaleniami planu miejscowego uzyskanie zgody budowlanej następuje w trybie określonym dla terenów objętych ustaleniami planu miejscowego.
22. Na obszarze o ograniczonej zabudowie nieobjętym ustaleniami planu miejscowego wykonywanie robót budowlanych polegających na budowie obiektu budowlanego wymaga zgody budowlanej wydawanej w postępowaniu zwyczajnym. Wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa wymaga zgłoszenia.
23. Na obszarze rozwoju zabudowy nieobjętym ustaleniami planu miejscowego uzyskanie zgody budowlanej następuje na warunkach określonych dla obszaru o ograniczonej zabudowie.
24. Tryb uzyskiwania zgody budowlanej na obszarach specjalnych nie objętych ustaleniami planu miejscowego określają przepisy Kodeksu.

Postępowanie zwyczajne

26. Roboty budowlane wymagające zgody budowlanej w formie pozwolenia na budowę można rozpocząć na podstawie decyzji ostatecznej. W postępowaniach, w których inwestor jest jedyną stroną, możliwe jest, na żądanie inwestora, nadanie decyzji o pozwoleniu na budowę rygoru wykonalności przed upływem terminu na wniesienie odwołania.
27. Projekt budowlany może sporządzać wyłącznie projektant posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane i należący do właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt budowlany powinien zawierać:
 - a. projekt zagospodarowania terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
 - b. projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych;
 - c. w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych (katalog obiektów wymagających ww. dokumentów określa Kodeks bądź rozporządzenie wydane na jego podstawie).
28. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:
 - a. szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych;
 - b. szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, uwzględniając przydatność gruntu na potrzeby projektowanego obiektu i jego charakteru oraz zakwalifikowania go do odpowiedniej kategorii geotechnicznej.
29. Przepisu art. 31 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

30. Do wniosku o pozwolenie na budowę trzeba dołączyć oświadczenie o prawie do dysponowania terenem na cele budowlane oraz trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z wymaganymi przepisami decyzjami, uzgodnieniami, opiniami lub sprawdzeniami.
31. Starosta sprawdza:
 - 1) kompletność projektu budowlanego;
 - 2) sporządzenie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego;
 - 3) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń;
 - 4) zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami planu miejscowego, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu;
 - 5) prawidłowość określenia w projekcie budowlanym obszaru oddziaływania obiektu.
32. W razie konieczności uzupełnienia wniosku lub projektu budowlanego starosta nakłada niezwłocznie na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków we wniosku lub projekcie budowlanym. Postanowienie będzie można wydać tylko raz i przysługuje na nie zażalenie.
33. W razie spełnienia wymagań ustawowych właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.
34. W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ, w razie potrzeby:
 - 1) określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych;
 - 2) określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) określa terminy rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 4) określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie;
 - 5) zamieszcza informację o obowiązkach związanych z oddawaniem do użytkowania.
35. W przypadku gdy starosta nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wojewoda wymierza staroście, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu 65 dni 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. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
36. Starosta wydaje niezwłocznie inwestorowi, który uzyskał pozwolenie na budowę, dziennik budowy.
37. Inwestor przedkłada jeden egzemplarz projektu budowlanego w celu ostemplowania oraz dołącza dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych w formacie do odczytu – jeden dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, drugi dla organu nadzoru budowlanego.
38. Kodeks dopuszcza możliwość opatrzenia decyzji (na żądanie inwestora) klauzulą wykonalności;
39. Na żądanie inwestora dopuszcza się wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji, które z mocy ustawy takiego pozwolenia nie wymagają.

40. Rada Ministrów określi, wynikające z przepisów odrębnych, wymagane uzgodnienia, opinie i sprawdzenia projektu budowlanego, ich zakres oraz formę i tryb dokonywania (w tym katalog obiektów wymagających uzgodnienia z organami Państwowej Straży Pożarnej oraz organami Państwowej Inspekcji Sanitarnej).
41. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzję o pozwoleniu na budowę wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji. W przypadku uznania skargi za słuszną w całości lub w części kaucja podlega zwrotowi. W przypadku oddalenia skargi kaucję przeznacza się na zaspokojenie roszczeń inwestora. W sprawach kaucji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zabezpieczeniu roszczeń.
42. Istotne odstępstwo od projektu budowlanego lub innych warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę będzie dopuszczalne jedynie po uzyskaniu zgody budowlanej, która w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę będzie udzielana w drodze decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę. Kwalifikacji zamierzonego odstępstwa dokona projektant, a potwierdzać będzie organ nadzoru budowlanego. W przypadku uznania, że zamierzone odstępstwo nie jest istotne, projektant będzie obowiązany zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstępstwa. Odstępstwo dotyczące konstrukcji obiektu będzie wymagało potwierdzenia przez sprawdzającego (jeżeli takowy był ustanawiany).
43. Pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
44. W przypadku wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę, stwierdzenia nieważności bądź uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę, budowa może być realizowana po wydaniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.
45. Wznowienie budowy w przypadku istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę może nastąpić po wydaniu przez organ nadzoru budowlanego decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.
46. Starosta przechowuje zatwierdzone projekty budowlane, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Postępowania uproszczone

47. W postępowaniach uproszczonych w przedmiocie uzyskania zgody budowlanej przepisy *Kodeksy postępowania administracyjnego* stosuje się odpowiednio.
48. Podstawą udzielenia zgody budowlanej w postępowaniach uproszczonych jest zgłoszenie lub zgłoszenie z projektem budowlanym.
49. W zgłoszeniu z projektem budowlanym należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego, funkcję (przeznaczenie) obiektu a także zamierzony termin rozpoczęcia budowy. Do zgłoszenia trzeba dołączyć oświadczenie o prawie do dysponowania terenem na cele budowlane oraz trzy egzemplarze projektu budowlanego (chyba że ustawa zwalnia z tego obowiązku – wówczas w zależności od potrzeb odpowiednie szkice lub rysunki).
50. Zgłoszenie z projektem budowlanym wymaga dołączenia projektu budowlanego.
51. Wniesienie zgłoszenia niezawierającego braków formalnych rozpoczyna bieg terminu do zgłoszenia przez organ sprzeciwu. W razie wniesienia zgłoszenia zawierającego braki formalne organ wzywa inwestora do ich uzupełnienia, wyznaczając termin na

- dokonanie tej czynności. Bezskuteczny upływ terminu na uzupełnienie braków formalnych zgłoszenia czyni je bezskutecznym, o czym powiadamia się inwestora.
52. Inwestor wnoszący zgłoszenie z projektem budowlanym zobowiązany jest do dokonania jednej z dwóch czynności:
- umieszczenia na terenie inwestycji, w miejscu widocznym z drogi publicznej, z której obsługiwana będzie inwestycja, tablicy informacyjnej opisującej zamierzenie budowlane – w takim przypadku do zgłoszenia dołącza się oświadczenie o dokonaniu tej czynności;
 - poinformowania właścicieli (zarządców, użytkowników wieczystych) nieruchomości posiadających wspólną granicę z terenem inwestycji, o zamiarze realizacji inwestycji – w takim przypadku do zgłoszenia dołącza się dowody doręczenia zawiadomień.
53. Właściwy organ po przyjęciu zgłoszenia sprawdza:
- 1) prawidłowość trybu i kompletność zgłoszenia;
 - 2) kompletność projektu budowlanego;
 - 3) sporządzenie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego;
 - 4) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń;
 - 5) zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami planu miejscowego, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu;
 - 6) prawidłowość określenia w projekcie budowlanym obszaru oddziaływania obiektu.
54. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia lub projektu budowlanego starosta organ nakłada niezwłocznie na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zgłoszeniu lub projekcie budowlanym. Postanowienie będzie można wydać tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zgłoszenia lub projektu budowlanego.
55. Organ w przypadku stwierdzenia, że zaszła jedna z przesłanek, zgłasza sprzeciw od zgłoszenia w formie decyzji administracyjnej. Dniem zgłoszenia sprzeciwu jest data nadania decyzji lub wprowadzenia jej do systemu elektronicznego. Sprzeciw podlega niezwłocznemu doręczeniu inwestorowi, który jest dodatkowo informowany o jego skierowaniu pocztą elektroniczną.
56. Starosta wnosi sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli:
- 1) zgłoszenie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
 - 2) projekt zagospodarowania działki lub terenu jest niezgodny z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) projektowany obiekt może być wzniesiony wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego a dla danego terenu nie uchwalano takiego planu;
 - 4) starosta nałożył obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego lub zgłoszenia a obowiązek ten nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo.
57. Starosta może wnieść sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli budowa może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź środowiska.
58. Jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, wydaje inwestorowi dziennik budowy (chyba że budowa nie wymaga dziennika), upoważniający do rozpoczęcia budowy. Jeżeli w tym terminie starosta nie wyda dziennika budowy albo nie wnieśli sprzeciwu, inwestor będzie mógł rozpocząć

- budowę, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego. Inwestor będzie obowiązany wówczas rejestrować przebieg budowy.
59. Wojewoda wymierza staroście, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w wydaniu dziennika budowy. Do terminu 30 dni 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. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
 60. W przypadku obiektów nie wymagających projektu budowlanego oraz dziennika budowy, ich budowę będzie można rozpocząć, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, starosta nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu.
 61. Osoba trzecia, która domaga się ochrony swojego interesu prawnego w związku z wniesieniem zgłoszenia z projektem budowlanym, informuje pisemnie organ, do którego wniesiono zgłoszenie, przedstawiając dowody twierdzenia na okoliczność błędnie określonego obszaru oddziaływania obiektu. Informacja wniesiona do organu po upływie 14 dni od daty zamieszczenia w rejestrze budowlanym informacji o wniesieniu zgłoszenia jest bezskuteczna i podlega odrzuceniu w drodze postanowienia.
 62. Organ, do którego wpłynęła informacja, zobowiązany jest do udzielenia w terminie 14 dni odpowiedzi wskazującej na niezasadność żądania. W przypadku stwierdzenia zasadności żądania organ zgłasza sprzeciw od zgłoszenia z projektem budowlanym.
 63. Odpowiedź, o której mowa w tezie powyższej, podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego bez wcześniejszego wezwania do usunięcia naruszenia prawa. Wniesienie skargi nie wstrzymuje biegu terminu do wniesienia sprzeciwu. Sąd administracyjny w uzasadnionych przypadkach może wstrzymać wykonalność milczącej zgody budowlanej, o czym niezwłocznie informuje się inwestora.
 64. Niewniesienie sprzeciwu w terminie 30 dni od dnia wniesienia zgłoszenia stanowi udzielenie zgody budowlanej. Na żądanie inwestora organ może wydać zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu przed upływem 30 dni. W takim wypadku za dzień rozstrzygnięcia uważa się dzień wydania zaświadczenia.
 65. Budowy realizowanej na zgłoszenie nie można rozpocząć po upływie 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu jej rozpoczęcia.

Rozdział 2. Budowa

66. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.
67. Pracami przygotowawczymi są:
 - a. wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
 - b. wykonanie niwelacji terenu;
 - c. zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
 - d. wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.
68. Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.
69. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie z projektem budowlanym, właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:

- a. oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o przynależności do izby,
 - b. w przypadku ustanowienia nadzoru technicznego - oświadczenie inspektora nadzoru technicznego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru technicznego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o przynależności do izby;
 - c. informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, zawierającym dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia
70. Inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
71. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
- 1) prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki;
 - 2) umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
 - 3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki).
72. Przepisów powyższych nie stosuje się do budowy obiektów, dla których nie jest wymagana zgoda budowlana oraz realizowanych na podstawie zgłoszenia bez projektu budowlanego. Właściwy organ może wyłączyć, w drodze decyzji, stosowanie tych przepisów również w stosunku do innych obiektów, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.
73. Ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia stosuje się do budowy lub rozbiórki, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 pracowników albo na których planowany zakres robót przekracza 500 osobodni.
74. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.
75. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, obiekty wymagające zgłoszenia z projektem budowlanym, oraz przyłącza, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie.
76. Właściwy organ może nałożyć powyższy obowiązek również w stosunku do obiektów budowlanych wymagających dokonania zgłoszenia bez projektu.
77. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
78. Minister właściwy do spraw administracji określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.
79. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót i jest wydawany odpłatnie przez właściwy organ.

80. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, którym zostało powierzone kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji.
81. Zasady stosuje się odpowiednio do prowadzenia dzienników: montażu i rozbiórki.
82. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób prowadzenia dzienników budowy, montażu i rozbiórki oraz osoby upoważnione do dokonywania w nich wpisów, a także dane, jakie powinna zawierać tablica informacyjna oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
83. W rozporządzeniu określa się w szczególności:
- 1) kształt i wymiary tablicy informacyjnej oraz napisów na niej umieszczonych;
 - 2) formę ogłoszenia;
 - 3) miejsce umieszczenia tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia;
 - 4) zakres danych osobowych uczestników procesu budowlanego i pełniących przez nich funkcji w dziedzinie bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
 - 5) informacje dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 6) informacje dotyczące podmiotów wykonujących roboty budowlane, w tym imię lub imiona i nazwisko lub nazwę i adres;
 - 7) przewidywane terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonywania robót budowlanych oraz maksymalną liczbę pracowników zatrudnionych na budowie;
 - 8) informacje dotyczące telefonów alarmowych.
84. Inwestor jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić właściwy organ o zmianie:
- 1) kierownika budowy lub robót,
 - 2) inspektora nadzoru technicznego,
 - 3) projektanta sprawującego nadzór autorski,
- podając, od kiedy nastąpiła zmiana.
Do zawiadomienia należy dołączyć oświadczenia ww. osób o przejęciu obowiązków.
85. Kierownik budowy (rozbiórki), a jeżeli jego ustanowienie nie jest wymagane - inwestor, jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także oświadczenie dotyczące wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów.
86. Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu. W razie nieuzgodnienia ww. warunków, właściwy organ - na wniosek inwestora - w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, właściwy organ określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości. Inwestor, po zakończeniu robót jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu - na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Zajęcie, na potrzeby budowy, pasa drogowego lub jego części może nastąpić po spełnieniu wymagań określonych w odrębnych przepisach.

87. Zakończenie budowy, w rozumieniu kodeksu, oznacza wykonanie wszystkich robót objętych zgodą budowlaną (projektem budowlanym) oraz realizację innych obowiązków wynikających z przepisów prawa, tzn. że obiekt budowlany jest zdalny do użytkowania, ale zdalny w sensie budowlanym, a nie np. technologicznym.
88. Do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po skutecznym zawiadomieniu o zakończeniu budowy (jeżeli organ w terminie 14 dni nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji). Wyjątkiem od tej zasady jest wymóg uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwolenie na użytkowanie w drodze decyzji jest wymagane dla obiektów oddawanych do użytkowania przed wykonaniem wszystkich robót oraz w przypadku postępowań legalizacyjnych i naprawczych.
89. Organ nadzoru budowlanego jest zobowiązany zająć stanowisko w terminie 14 dni od wpływu zawiadomienia (termin na wniesienie sprzeciwu). Informacje o wniesieniu sprzeciwu zamieszcza się bezzwłocznie także na stronie internetowej urzędu.
90. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:
- a. oryginał dziennika budowy;
 - b. oświadczenie kierownika budowy:
 - i. o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - ii. o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
 - c. oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
 - d. protokoły badań i sprawdzeń;
 - e. inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
 - f. potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
 - g. kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, gdy jest wymagana,
 - h. w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - i. wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - ii. uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 241 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
91. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w ww. oświadczeniu, kierownika budowy, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia.
92. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru technicznego, jeżeli został ustanowiony.
93. Inwestor jest obowiązany dołączyć oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej w przypadkach, gdy przepisy szczególne wymagają udziału tych organów w procedurze oddawania

- objektu do użytkowania. W przypadku stwierdzenia przez ww. organy niezgodności obiektu z projektem budowlanym organy te przekazują informacje w tym zakresie do wiadomości właściwego organu nadzoru budowlanego.
94. Inwestor jest obowiązany uzupełnić ww. dokumenty, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.
95. Organ nadzoru budowlanego wniesie sprzeciw, jeżeli:
- a. zawiadomienie będzie dotyczyło budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
 - b. nałożony obowiązek uzupełnienia zawiadomienia nie został wykonany lub został wykonany nieprawidłowo.
96. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.
97. W przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów, właściwy organ wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.
98. Po skutecznym zawiadomieniu o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, właściwy organ zwraca bezzwłocznie inwestorowi oryginał dziennika budowy; protokoły badań i sprawdzeń; inwentaryzację geodezyjną powykonawczą.
99. Właściwy organ wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.
100. Właściwy organ może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania tego obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.
101. Jeżeli właściwy organ stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót. Powyższe nie ma zastosowania do instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.
102. Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.
103. Właściwy organ odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku niespełnienia wymagań określonych w ustawie.
104. Obowiązkowa kontrola obejmuje sprawdzenie:
- 1) zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz warunkami zawartymi w decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie:
 - a) charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
 - b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
 - c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych),
 - d) wykonania urządzeń budowlanych,
 - e) zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,
 - f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach

- inwalidzkich - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 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;
 - 5) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego;
 - 6) w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych - wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu.
105. Właściwy organ przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania inwestora. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie.
106. Właściwy organ, po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, sporządza protokół w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po przeprowadzeniu kontroli, drugi egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia, a trzeci pozostaje we właściwym organie. Dopuszcza się przekazanie protokołu organowi wyższego stopnia w formie elektronicznej. W takim przypadku sporządza się dwa egzemplarze protokołu. Protokół przechowuje się przez okres istnienia obiektu budowlanego.
107. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór protokołu obowiązkowej kontroli. Wzór protokołu powinien obejmować w szczególności informacje dotyczące danych osobowych osób uczestniczących w kontroli oraz informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku przeprowadzonej kontroli, w tym: adres i kategorię obiektu budowlanego, ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym i innymi warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.
108. Obowiązkową kontrolę budowy lub obiektu budowlanego może przeprowadzać, z upoważnienia właściwego organu nadzoru budowlanego, wyłącznie osoba zatrudniona w tym organie i posiadająca uprawnienia budowlane.
109. Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i 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.

Rozdział 3. Roboty budowlane inne niż budowa

110. Wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa (z wyjątkiem wymienionych w ustawie), jest zwolnione z obowiązku uzyskiwania zgody budowlanej. Określa się katalog robót budowlanych, których wykonywanie wymaga:
- 1) ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika robót bez obowiązku zgłoszenia robót;
 - 2) zgłoszenia robót oraz ustanowienia kierownika robót;
 - 3) uzyskania pozwolenia w drodze decyzji.

111. Ustanowienie kierownika robót oraz prowadzenie dziennika robót jest wymagane przy wykonywaniu robót budowlanych polegających na (przykładowo):
- 1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga uzyskania zgody budowlanej lub sporządzenia projektu budowlanego;
 - 2) wykonaniu przyłączy i instalacji: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych, z wyjątkiem instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 3) przebudowie i remoncie instalacji elektroenergetycznych i gazowych;
 - 4) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, które, zgodnie z odrębnymi przepisami, wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
 - 5) odbudowie obiektu budowlanego zniszczonego wskutek katastrofy budowlanej innej niż wada konstrukcyjna obiektu;
112. Zgłoszenia robót oraz ustanowienia kierownika robót wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:
- 1) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga uzyskania zgody budowlanej w drodze pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia z projektem lub sporządzenia projektu budowlanego;
 - 2) remoncie obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków;
 - 3) przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych oraz rurociągów ciśnieniowych;
 - 4) przebudowie dróg publicznych i torów.
113. Pozwolenia, w drodze decyzji, wymaga:
- 1) rozbiórka obiektu budowlanego, którego budowa wymagała pozwolenia na budowę zgodnie z katalogiem zawartym w regulacjach dotyczących budowy;
 - 2) wykonywanie robót budowlanych wymagających oceny oddziaływania na środowisko oraz na obszar Natura 2000.
114. Do zgłoszenia robót stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zgłoszenia budowy.
115. Starosta wnosi sprzeciw (w drodze decyzji) do zgłoszenia robót, jeżeli:
- a. zgłoszenie dotyczy budowy obiektu budowlanego;
 - b. wykonanie robót budowlanych będzie mogło spowodować naruszenie przepisów;
 - c. w trakcie postępowania nałożony został obowiązek uzupełnienia zgłoszenia i obowiązek ten nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo.
116. Starosta będzie mógł wnieść sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli roboty budowlane mogą spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

DZIAŁ XII Warunki techniczne obiektów budowlanych

Rozdział 1. Warunki techniczne budowy i użytkowania obiektów budowlanych

1. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi powinien być projektowany, budowany i użytkowany w sposób wyrażony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:
 - a. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
 - i. bezpieczeństwa konstrukcji,
 - ii. bezpieczeństwa pożarowego,
 - iii. bezpieczeństwa użytkowania,
 - iv. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - v. ochrony przed hałasem i drganiami,
 - vi. odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
 - b. warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - i. zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - ii. usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
 - iii. możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
 - iv. możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
 - v. niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
 - c. warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - d. ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
 - e. ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
 - f. odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
 - g. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
 - h. warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.
2. Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały, o właściwościach użytkowych, umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie wymagań podstawowych, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

4. Warunki techniczne mogą być ustalone wyłącznie w sposób zgodny z zasadą proporcjonalności, tj. w zakresie niezbędnym i minimalnie koniecznym w stosunku do celów określonych Kodeksem oraz w zakresie w nim wskazanym.
5. Warunki techniczne nie mogą naruszać istoty prawa własności bądź innego prawa podmiotowego będącego podstawą wykonywania uprawnień inwestora.
6. Warunki techniczne, jakim powinno odpowiadać usytuowanie budynków określa Kodeks. Warunki techniczne, jakim powinno odpowiadać usytuowanie obiektów budowlanych innych niż budynki oraz budynków służących do celów obronności i bezpieczeństwa państwa określają przepisy odrębne rangi ustawowej. *Ustawa – Przepisy wprowadzające* dokona nowelizacji tych ustaw.
7. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości tych zalicza się w szczególności:
 - a. szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych
 - b. hałas i drgania (wibracje),
 - c. zanieczyszczenie powietrza,
 - d. zanieczyszczenie gruntu i wód,
 - e. powodzie i zalewanie wodami opadowymi,
 - f. osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne,
 - g. szkody spowodowane działalnością górniczą.
8. Budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:
 - a. 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b. 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
9. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w tezie poprzedzającej pkt b), dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego, lokalnych przepisów urbanistycznych, a w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków – jeżeli nie sprzeciwia się temu wojewódzki konserwator zabytków.
10. W zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się:
 - a. sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż określona w tezach poprzedzających, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
 - b. sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna zgoda budowlana, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,

- c. rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w pkt a) od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
 - d. sytuowanie budynku gospodarczego i garażu o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.
11. Usytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości od działki sąsiedniej mniejszej niż określona w tezie poprzedzającej powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania.
 12. Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie może być mniejsza niż:
 - a. 1,5 m do okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także do takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa,
 - b. 4 m do zwróconego w stronę tej granicy otworu okiennego umieszczonego w dachu lub połaci dachowej.
 13. Budynek inwentarski lub budynek gospodarczy nie może być sytuowany ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w odległości mniejszej niż 8 m od ściany istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej, lub takiego, dla którego istnieje ostateczna zgoda budowlana. Powyższe nie dotyczy zabudowy zagrodowej.
 14. Odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, nie ustala się.
 15. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli między ramionami kąta 60° , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
 - a. wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
 - b. 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m.
 16. Wysokość przesłaniania mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.
 17. W odległości nie mniejszej niż 10 m od okna pomieszczenia przesłanianego. dopuszcza się sytuowanie obiektu przesłaniającego takiego jak maszty, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równoległe do płaszczyzny okna.
 18. Odległości zapewniające naturalne oświetlenie pomieszczeń mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej, jeżeli dopuszczają to ustalenia planu miejscowego bądź lokalnych przepisów urbanistycznych.
 19. Kodeks określa inne minimalne odległości obiektów budowlanych względem innych obiektów budowlanych, takich jak: miejsca parkingowe, w tym dla osób niepełnosprawnych, garaże wielostanowiskowe, pergole śmietnikowe i inne.

20. Minister właściwy ds. budownictwa w porozumieniu z właściwymi ministrami określi w drodze rozporządzenia podstawowe warunki techniczne budynków, w zakresie bezpośrednio związanym z bezpieczeństwem pożarowym oraz wymaganiami ochrony środowiska i efektywnością energetyczną.
21. Pozostałe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i sposób ich użytkowania określone zostaną w *Podstawowych standardach technicznych budowy i użytkowania budynków*, ustalanych przez organizacje zawodowe z sektora budownictwa w porozumieniu z ministrem właściwym ds. budownictwa. *Podstawowe standardy* publikowane są w publikatorze urzędowym. *Podstawowe standardy* nie są aktem prawa powszechnie obowiązującego, zawierają zalecenia w formie otwartej, dopuszczające nowe, nieznane dotychczas rozwiązania techniczne.
22. *Ustawa - Przepisy wprowadzające* dokona nowelizacji ustaw szczególnych, zamieszczając w nich warunki techniczne w zakresie posadowienia budynków na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiektów budowlanych na działkach budowlanych i ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, a także delegację do wydania rozporządzeń. Będą to:
 - a. Ustawa o drogach publicznych – w odniesieniu do dróg publicznych (w tym ekspresowych i autostrad) oraz drogowych obiektów inżynierskich i innych obiektów lokalizowanych w pasie drogowym, związanych z obsługą drogi. Ustawa ta przejmie także regulacje w zakresie skrzyżowań dróg publicznych z innymi inwestycjami linowymi.
 - b. Ustawa o transporcie kolejowym – w odniesieniu do linii kolejowych, tramwajowych, metra.
 - c. Ustawa o odnawialnych źródłach energii (w przypadku uchwalenia, jeśli nie – ustawa – Prawo energetyczne) – w odniesieniu do instalacji odnawialnych źródeł energii.
 - d. Ustawa – Prawo gazowe (w przypadku uchwalenia, jeśli nie – ustawa – Prawo energetyczne) – w odniesieniu do gazociągów i obiektów związanych z obrotem gazem.
 - e. Ustawa – Prawo energetyczne – w odniesieniu do innych obiektów budowlanych związanych z energetyką (ropa naftowa, dwutlenek węgla).
 - f. Ustawa – Prawo telekomunikacyjne – w odniesieniu do obiektów telekomunikacyjnych.
 - g. Ustawa o obszarach morskich – w odniesieniu do obiektów budowlanych lokalizowanych na tych obszarach.
 - h. Ustawa – Prawo lotnicze – w odniesieniu do lotnisk, lądowisk i obiektów technicznych związanych z obsługą ruchu lotniczego.
 - i. Ustawa – Prawo wodne – w odniesieniu do budowli hydrotechnicznych.
 - j. Ustawa o powszechnym obowiązku obrony (lub nowy akt prawny) – w odniesieniu do obiektów wojskowych.
 - k. Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych – w odniesieniu do cmentarzy i innych miejsc pochówku.
 - l. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – w odniesieniu do obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą.
23. Rozporządzenia, o których mowa powyżej, wydawać będzie minister właściwy w porozumieniu z ministrem ds. budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa.

Rozdział 2. Warunki przyłączania obiektów budowlanych do sieci infrastruktury

24. Warunki przyłączenia obiektów budowlanych do sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz dróg lądowych ustalane są na podstawie przepisów ustaw szczególnych i rozporządzeń wydanych na ich podstawie, przy zachowaniu zasad określonych w niniejszym rozdziale Kodeksu.
25. Przepisy Kodeksu dotyczące warunków technicznych przyłączenia obiektów budowlanych do sieci infrastruktury stosuje się zarówno do sytuacji budowy przyłączy na nieruchomości niezabudowanej, jak i przyłączania do sieci istniejących obiektów budowlanych.
26. Budowa przyłącza nie wymaga zgody budowlanej.
27. Inwestor zamierzający dokonać przyłączenia występuje do właściwych podmiotów o ustalenie warunków przyłączenia do sieci infrastruktury. Inwestor może we wniosku określić proponowane warunki przyłączenia.
28. 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.
29. Jeżeli inwestor we wniosku nie określił proponowanych warunków przyłączenia to, po upływie terminu przysługującego właściwemu podmiotowi, może zlecić ustalenie przedmiotowych warunków podmiotom legitymującym się stosownymi uprawnieniami budowlanymi do projektowania w danej specjalności, na koszt i odpowiedzialność podmiotu właściwego do ich ustalenia.
30. Podmiot właściwy do ustalenia warunków przyłączenia obiektów do sieci infrastruktury zobowiązany jest do przekazania inwestorowi w terminie 14 dni wszystkich informacji niezbędnych do ustalenia przedmiotowych warunków.
31. Za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu kompletnej informacji właściwy podmiot wnosi opłatę obliczoną procentowo w stosunku do szacowanej wartości robót budowlanych. Opłata zostaje wniesiona w równych częściach – na rzecz inwestora oraz budżetu państwa.
32. Niezależnie od uprawnienia do otrzymania od właściwej jednostki organizacyjnej opłaty za opóźnienie, inwestor zachowuje prawo dochodzenia pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych, w szczególności w przypadku, w którym nie przekazanie bądź przekazanie informacji nieprawdziwych lub niekompletnych doprowadziło do zaistnienia po jego stronie szkody.

DZIAŁ XIII Utrzymanie obiektów budowlanych

Rozdział 1. Zasady utrzymania obiektów budowlanych

1. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:
 - 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2) *ustawy – Prawo budowlane*;
 - 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
2. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:
 - 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
 - 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; 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;
 - 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;
 - 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w dzisiejszym art. 61 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*;
 - 5) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:
 - a) co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,

- b) co najmniej raz na 4 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;
- 6) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.
3. W trakcie kontroli należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
4. Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła,
5. Obowiązek kontroli elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) obiektów budowlanych:
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
 - b) niewymagających zgody budowlanej i realizowanych na zgłoszenie bez projektu.
6. Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
7. Kontrole przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
8. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
9. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać:
- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
 - 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych
- oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.
10. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrowych mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrowych.
11. Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej, niż zostało to ustalone powyżej może być określony w rozporządzeniu.

12. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, związane z jego budową oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.
13. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.
14. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) obiektów budowlanych:
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
 - b) niewymagających zgody budowlanej i realizowanych na zgłoszenie bez projektu.
 - 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.
15. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty związane z jego budową oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.
16. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.
17. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty związane z obiektem przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.
18. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:
 - 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.
19. W decyzji właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, może podlegać natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.
20. Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Przepisu tego nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków.

21. W stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, właściwy organ wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
22. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie.
23. W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, właściwy organ jest obowiązany:
 - 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
 - 2) przesłać decyzję obowiązanej do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 3) zarządzić:
 - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
 - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.
24. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, właściwy organ zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.
25. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, ww. środków są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić właściwy organ.
26. Gdy nie będzie możliwe ustalenie właściciela obiektu objętego nakazem (zabezpieczenia, remontu lub rozbiórki) wydanym przez nadzór budowlany, bądź też właściciel nie będzie w stanie wykonać takiego nakazu – zobowiązaniem do jego wykonania będzie wówczas gmina. Zabezpieczeniem wierzytelności z tytułu zastępczego wykonania prac będzie hipoteka przymusowa na nieruchomości (analogicznie jak w przypadku zabytków).
27. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej okresowej kontroli, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.
28. Obowiązek ten powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Właściwy organ, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa powyżej.

Rozdział 2. Zmiana sposobu użytkowania obiektów budowlanych

29. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

30. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) bada czy planowana zmiana sposobu użytkowania:
 - a. nie narusza ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo przepisów urbanistycznych,
 - b. nie spowoduje niedopuszczalnego:
 - i. zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - ii. pogorszenia stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - iii. pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - iv. wprowadzenia, utrwalenia bądź zwiększenia ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.
31. W celu ustalenia ww. okoliczności wójt może nakazać dostarczenie stosownej ekspertyzy (np. techniczno-budowlanej). W razie potrzeby organ może nałożyć obowiązek dostarczenia wymaganych przepisami pozwoleń, uzgodnień lub opinii. W przypadku wystąpienia jednej z ww. przesłanek z pkt 1 lub 2 wójt wydaje sprzeciw w formie decyzji.
32. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, wójt, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

Rozdział 3. Katastrofa budowlana

33. Katastrofą budowlaną jest gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.
34. Nie jest katastrofą budowlaną:
 - a. uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany;
 - b. uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami;
 - c. awaria instalacji.
35. Postępowanie wyjaśniające w sprawie przyczyn katastrofy budowlanej prowadzi właściwy organ nadzoru budowlanego.
36. W razie katastrofy budowlanej w budowanym, rozbieranym lub użytkowanym obiekcie budowlanym, kierownik budowy (robót), właściciel, zarządca lub użytkownik jest obowiązany:
 - a. zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy;
 - b. zabezpieczyć miejsce katastrofy przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania wyjaśniającego;
 - c. niezwłocznie zawiadomić o katastrofie:
 - i. właściwy organ,
 - ii. właściwego miejscowo prokuratora i Policję,
 - iii. inwestora, inspektora nadzoru technicznego i projektanta obiektu budowlanego, jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie budowy,
 - iv. inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy z mocy szczególnych przepisów.
37. Organ po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej jest obowiązany:
 - a. niezwłocznie powołać komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
 - b. niezwłocznie zawiadomić o katastrofie budowlanej właściwy organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

38. Organ 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. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie. W razie niewykonania lub nadmiernej zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, organ zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.
39. Po zakończeniu prac komisji właściwy organ 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. Organ może zlecić na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy, jeżeli jest to niezbędne do wydania decyzji lub do ustalenia przyczyn katastrofy.
40. Organ wyższego stopnia może przejąć prowadzenie postępowania dotyczącego katastrofy budowlanej.
41. Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

DZIAŁ XIV Skutki prawne nielegalnych działań inwestycyjnych

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 bezzwłoczne usunięcie stanu zagrożenia. Organ nadzoru budowlanego podejmuje działania, o których mowa w niniejszym rozdziale, po usunięciu stanu zagrożenia.
2. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody budowlanej, wstrzymuje, w drodze postanowienia, prowadzenie robót budowlanych oraz określa wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, spowodowałoby naruszenie przepisów powszechnie obowiązujących, w tym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan taki obowiązuje dla danego terenu, lub przepisów urbanistycznych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ ten orzeka, w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części.
3. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, nie spowoduje naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących (w tym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo przepisów urbanistycznych), w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ ten wszczyna postępowanie w sprawie legalizacji obiektu budowlanego lub jego części.
4. Po wszczęciu postępowania, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia w określonym terminie, projektu budowlanego wraz ze sporządzonym, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, operatem szacunkowym wartości obiektu budowlanego lub jego części po wybudowaniu. Organ nadzoru budowlanego sprawdza:
 - 1) kompletność projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami;
 - 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu.
5. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego
6. Organ nadzoru budowlanego przekazuje operat szacunkowy, do organu podatkowego – właściwego naczelnika urzędu skarbowego. Organ podatkowy, po weryfikacji operatu, wymierza, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości 50% 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. Do opłaty legalizacyjnej, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa.

7. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu ostatecznej decyzji o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej, ostemplowuje projekt budowlany i wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy oraz dziennik budowy.
8. Organ nadzoru budowlanego 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 bądź złożył oświadczenie o odstąpieniu od legalizacji.
9. Przedstawione powyżej zasady 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.
10. Organ nadzoru budowlanego, w razie stwierdzenia prowadzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części na podstawie zgłoszenia budowy, w przypadku gdy wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, wstrzymuje, w drodze postanowienia, prowadzenie robót budowlanych i nakłada obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli budowa taka, została zakończona, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje, w drodze postanowienia, użytkowanie obiektu budowlanego i nakłada obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
11. Organ nadzoru budowlanego, w razie stwierdzenia prowadzenia budowy w warunkach istotnego odstępstwa od projektu budowlanego lub warunków określonych w zgodzie budowlanej, wpisem do dziennika budowy oraz do protokołu kontroli wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z przepisami, wyznaczając termin, nie dłuższy niż 6 miesięcy, doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem. Na żądanie inwestora wezwanie to powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.
12. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku gdy inwestor nie zastosował się do wezwania, o którym mowa w pkt 10, bądź nie wykonał obowiązku w wyznaczonym terminie, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie:
 - 1) wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych;
 - 2) ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy;
 - 3) nakłada obowiązek przedłożenia w określonym w terminie zamiennego projektu budowlanego.
13. Organ nadzoru budowlanego przekazuje ostateczne postanowienie, do organu podatkowego – właściwego naczelnika urzędu skarbowego, w celu wymierzenia kary administracyjnej. Organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości 1000 zł. Do kary administracyjnej stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa.
14. Organ nadzoru budowlanego, prowadząc postępowanie naprawcze sprawdza:
 - 1) kompletność projektu budowlanego;
 - 2) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń;
 - 3) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przepisami urbanistycznymi, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu.
15. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Na postanowienie przysługuje zażalenie. Postępowanie kończy się

- ostemplowaniem zamiennego projektu budowlanego i wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy.
16. W przypadku, o którym mowa w pkt 11 - 12, jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, organ nadzoru budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy, występuje do starosty o uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę stosuje się art. 163 Kodeksu postępowania administracyjnego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu decyzji o uchyleniu pozwolenia, ostemplowuje zamienny projekt budowlany i wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy.
 17. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego prowadzenia budowy, w przypadkach innych niż określone powyżej, lub innych robót budowlanych, z naruszeniem ustawy bądź przepisów wydanych na jej podstawie, organ ten wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z przepisami, wyznaczając termin, nie dłuższy niż 6 miesięcy, doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem. Organ nadzoru budowlanego może wezwać inwestora do przedstawienia w terminie 30 dni inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych bądź odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Wezwanie jest zamieszczane w protokole kontroli oraz w dzienniku budowy, jeżeli jest prowadzony. Na żądanie inwestora wezwanie powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.
 18. Organ nadzoru budowlanego, po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 14, sprawdza wykonanie nałożonego obowiązku. W przypadku gdy inwestor nie zastosował się do wezwania bądź nie wykonał obowiązku w wyznaczonym terminie:
 - 1) 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;
 - 2) w drodze decyzji nakazuje:
 - i. zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego,
 - ii. wykonanie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.
 19. Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku i wydaje decyzję o stwierdzeniu wykonania obowiązku albo - w razie niewykonania obowiązku – nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.
 20. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku wykonywania robót budowlanych – pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem, w zależności od sytuacji nakazuje rozbiórkę części obiektu budowlanego, wykonanego po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego
 21. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody na użytkowanie, organ ten 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.
 22. W razie niezaprzeszania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części mimo wezwania organ nadzoru budowlanego 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. Organ nadzoru budowlanego przekazuje ostateczne postanowienie do organu podatkowego – właściwego naczelnika urzędu skarbowego, w celu wymierzenia kary administracyjnej.
23. Organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości:
 - 1) w przypadku budynków – 100 zł za każdy metr kwadratowy nielegalnie użytkowanej powierzchni;
 - 2) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami – 5000 zł.
 24. Do kary administracyjnej stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa. Uiszczenie kary administracyjnej nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.
 25. W przypadku nielegalnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wójt (burmistrz, prezydent miasta), w drodze postanowienia, wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części.
 26. Następnie wójt bada czy zmiana sposobu użytkowania:
 - 1) nie narusza ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo przepisów urbanistycznych,
 - 2) nie spowoduje niedopuszczalnego:
 - i. zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - ii. pogorszenia stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - iii. pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - iv. wprowadzenia, utrwalenia bądź zwiększenia ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.
 27. W celu ustalenia ww. okoliczności wójt może nakazać zobowiązanemu dostarczenie stosownej ekspertyzy (np. techniczno-budowlanej). W razie potrzeby organ może nałożyć obowiązek dostarczenia wymaganych przepisami pozwoleń, uzgodnień lub opinii.
 28. W przypadku wystąpienia jednej z ww. przesłanek z pkt 1 lub 2 oraz w przypadku stwierdzenia użytkowania obiektu pomimo wstrzymania użytkowania wójt wydaje decyzję o nakazie przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.
 29. W przypadku nie stwierdzenia przesłanek negatywnych wójt występuje do organu podatkowego – naczelnika urzędu skarbowego o naliczenie opłaty legalizacyjnej. Organ podatkowy, w drodze decyzji, wymierza opłatę legalizacyjną, w wysokości 100 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni, której dotyczy nielegalna zmiana sposobu użytkowania obiektu.
 30. Po uzyskaniu informacji o wpłaceniu przez zobowiązanego opłaty legalizacyjnej wójt wydaje zaświadczenie o zgodności z przepisami zmienionego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.
 31. W przypadku gdy zobowiązany nie wpłaci opłaty legalizacyjnej wójt wydaje decyzję o nakazie przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.
 32. Do decyzji o nakazie przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego stosuje się przepisy postępowania egzekucyjnego w administracji.
 33. W przypadku nielegalnej zmiany zagospodarowania terenu, z którą nie wiązało się wykonywanie robót budowlanych, wójt (burmistrz, prezydent miasta), w drodze postanowienia, wstrzymuje użytkowanie terenu.
 34. Wójt bada czy zmiana zagospodarowania terenu nie narusza ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo przepisów urbanistycznych.
 35. Następnie:

- 1) wydaje zaświadczenie o zgodności z przepisami zmienionego zagospodarowania terenu, albo
 - 2) wydaje decyzję o nakazie przywrócenia poprzedniego zagospodarowania terenu.
36. Do decyzji tej stosuje się przepisy postępowania egzekucyjnego w administracji.

DZIAŁ XV Rejestr budowlany

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

1. W celu zapewnienia jawności procesu inwestycyjno - budowlanego tworzy się Rejestr Budowlany (Rejestr).
2. Rejestr prowadzony jest dla terenu całego kraju w formie elektronicznej.
3. Organem odpowiedzialnym za utworzenie i zapewnienie funkcjonowania Rejestru jest minister właściwy ds. budownictwa (przepis przejściowy określi termin na wdrożenie rejestru i terminy dla gmin na zamieszczenie w Rejestrze niezbędnych ustaleń). Minister właściwy ds. budownictwa współpracuje w tym zakresie z ministrem właściwym ds. administracji i cyfryzacji.
4. Każdy ma możliwość zapoznania się z danymi zawartymi w rejestrze (jawność formalna rejestru).
5. Dostęp do rejestru odbywa się drogą elektroniczną poprzez sieć Internet. Gmina zapewnia w swojej siedzibie lub innym wskazanym miejscu dostęp do Rejestru osobom nie posiadającym dostępu do Internetu oraz zapewnia niezbędną pomoc w obsłudze rejestru. Informacja w tym zakresie zamieszczona jest w siedzibie urzędu gminy.
6. Organy zobowiązane publikują w Rejestrze informacje niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od wystąpienia zdarzenia będącego podstawą publikacji.
7. Informacje opublikowane w Rejestrze mogą być edytowane bądź usuwane – adnotację o tym fakcie pozostawia się w Rejestrze.
8. Inwestorowi, właścicielowi nieruchomości lub jej użytkownikowi wieczystemu 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 informacji, w szczególności nie dotrzymaniem terminów wskazanych w niniejszym Dziale.
9. Zobowiązanym do zamieszczania i modyfikacji informacji zawartych w Rejestrze są w odpowiednim zakresie (organy zobowiązane):
 - a. organy administracji rządowej
 - b. organy jednostek samorządu terytorialnego
 - c. sądy administracyjne
 - d. sądy powszechne
 - e. regionalne izby obrachunkowe
 - f. samorządowe kolegia odwoławcze.

Rozdział 2. Treść Rejestru

10. W Rejestrze zamieszcza się informacje oraz dokumenty w zakresie:
 - a. planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności:
 - i. treść obowiązujących dokumentów planistycznych,
 - ii. informacje dotyczące procedury uchwalania bądź zmiany dokumentów planistycznych,
 - iii. informacje o ponadlokalnych inwestycjach celu publicznego wynikające z właściwych dokumentów rządowych, aktów planistycznych i decyzji administracyjnych o lokalizacji takich inwestycji,

- iv. informacje o lokalnych inwestycjach celu publicznego wynikające z miejscowych aktów planistycznych i decyzji administracyjnych o lokalizacji takich inwestycji,
 - v. treść innych aktów prawa miejscowego wprowadzających ograniczenia w korzystaniu z terenu dla celów inwestycyjnych, w szczególności dotyczące rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, obszarów ograniczonego użytkowania, parków kulturowych
 - vi. rozstrzygnięcia wydawane na podstawie aktów planistycznych, w tym informacje o terenie.
 - b. procesu budowlanego, w tym w szczególności:
 - i. informacje dotyczące procedur uzyskiwania zgody budowlanej (złożone wnioski/zgłoszenia, przebieg postępowania, treść wydanych rozstrzygnięć, informacje o wnoszonych środkach zaskarżenia)
 - ii. informacje dotyczące innych rozstrzygnięć wydawanych w procesie realizacji inwestycji
 - c. nadzorce nad działalnością samorządu terytorialnego:
 - i. postępowania nadzorcze wojewody
 - ii. postępowania sądowo administracyjne, w tym w szczególności: wpływ skarg, przebieg postępowania, wydane rozstrzygnięcia
 - d. nielegalnych działań inwestycyjnych, w tym w szczególności treści rozstrzygnięć w postępowaniach
- 11. Kodeks wprowadza domniemanie prawdziwości danych zawartych w Rejestrze (ewentualne ograniczenie do danych pochodzących z powszechnie wiążących aktów normatywnych). Domniemywa się, że strony i inne zainteresowane podmioty znają treść danych ujawnionych w rejestrze (jawność materialna rejestru).
- 12. Rejestr prowadzony jest w następujący sposób:
 - a. Każda opublikowana informacja przypisywana jest do działek ewidencyjnych których dotyczy, tak, aby rejestr umożliwiał zapoznanie się z ogółem danych zebranych w odniesieniu do konkretnej działki, wskazanej poprzez opisanie jej danych bądź na mapie.
 - b. Każdy może uzyskać w odniesieniu do konkretnej działki/działek ewidencyjnych możliwość poinformowania w formie elektronicznej o zmianach w statusie prawnym działki, w szczególności o wszczętych postępowaniach i wydanych rozstrzygnięciach.