

**KOMISJA KODYFIKACYJNA PRAWA BUDOWLANEGO**

*Projekt*

*przyjęty na posiedzeniu Komisji w dniu 18 września 2013 r.*

# **KODEKS URBANISTYCZNO-BUDOWLANY**

**TEZY Z UZASADNIENIEM**

**Warszawa, wrzesień 2013**



## Spis treści

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Preambuła .....</b>                                                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>DZIAŁ I Przepisy ogólne .....</b>                                                                                     | <b>5</b>  |
| Rozdział 1. Cel i przedmiot regulacji.....                                                                               | 5         |
| Rozdział 2. Definicje pojęć .....                                                                                        | 6         |
| Rozdział 3. Ustalenia i zasady ogólne .....                                                                              | 8         |
| Rozdział 4. Ochrona wartości wysoko cenionych.....                                                                       | 9         |
| Rozdział 5. Wymogi ekonomiczne procesu inwestycyjno-budowlanego .....                                                    | 10        |
| Rozdział 6. Społeczna kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego .....                                                    | 11        |
| <b>DZIAŁ II Podmioty procesu inwestycyjno-budowlanego.....</b>                                                           | <b>12</b> |
| Rozdział 1. Inwestor .....                                                                                               | 12        |
| Rozdział 2. Gmina .....                                                                                                  | 12        |
| Rozdział 3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej.....                                                        | 13        |
| Rozdział 4. Organy nadzoru budowlanego .....                                                                             | 14        |
| Rozdział 5. Inni uczestnicy procesu inwestycyjno-budowlanego.....                                                        | 15        |
| <b>DZIAŁ III Planowe gospodarowanie przestrzenią .....</b>                                                               | <b>18</b> |
| Rozdział 1. Ustalenia ogólne .....                                                                                       | 18        |
| Rozdział 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....                                  | 20        |
| Rozdział 3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego .....                                                         | 22        |
| Rozdział 4. Procedura uchwalenia i zmiany aktów planowania przestrzennego.....                                           | 24        |
| Rozdział 5. Skutki wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....                                | 31        |
| Rozdział 6. Nadzór nad działalnością planistyczną gminy i jej sądowa kontrola.....                                       | 32        |
| <b>DZIAŁ IV Inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....</b> | <b>33</b> |
| Rozdział 1. Ustalenia ogólne .....                                                                                       | 33        |
| Rozdział 2. Inwestowanie na obszarach zabudowanych .....                                                                 | 34        |
| Rozdział 3. Inwestowanie na obszarach o ograniczonej zabudowie .....                                                     | 36        |
| Rozdział 4. Przyrzeczenie inwestycyjne .....                                                                             | 39        |
| <b>DZIAŁ V Przygotowanie terenów pod inwestycje.....</b>                                                                 | <b>40</b> |
| Rozdział 1. Ustalenia ogólne .....                                                                                       | 40        |
| Rozdział 2. Scalenie i podział nieruchomości .....                                                                       | 40        |
| Rozdział 3. Realizacja infrastruktury technicznej i społecznej .....                                                     | 43        |
| Rozdział 4. Warunki przyłączenia obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej....                            | 46        |

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DZIAŁ VI Realizacja inwestycji.....</b>                                                                   | <b>47</b> |
| Rozdział 1. Ustalenia ogólne .....                                                                           | 47        |
| Rozdział 2. Zgoda budowlana.....                                                                             | 48        |
| Rozdział 3. Postępowanie w przedmiocie udzielenia zgody budowlanej.....                                      | 50        |
| Rozdział 4. Budowa.....                                                                                      | 54        |
| Rozdział 5. Inwestycje inne niż budowa obiektu budowlanego.....                                              | 59        |
| <b>DZIAŁ VII Szczególne zasady realizacji inwestycji celu publicznego.....</b>                               | <b>60</b> |
| Rozdział 1. Warunki realizacji inwestycji celu publicznego.....                                              | 60        |
| Rozdział 2. Lokalizacja inwestycji i ocena oddziaływania inwestycji na środowisko.....                       | 62        |
| Rozdział 3. Wywłaszczenie nieruchomości .....                                                                | 64        |
| Rozdział 4. Decyzja zintegrowana .....                                                                       | 67        |
| Rozdział 5. Realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu liniowej infrastruktury technicznej<br>71       |           |
| <b>DZIAŁ VIII Szczególne zasady inwestowania na obszarach zdegradowanych.....</b>                            | <b>72</b> |
| Rozdział 1. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych technicznie.....                                           | 72        |
| Rozdział 2. Gospodarowanie przestrzenią w gminach dotkniętych klęskami żywiołowymi.....                      | 77        |
| <b>DZIAŁ IX Współdziałanie inwestora z partnerem publicznym w procesie inwestycyjno-<br/>budowlanym.....</b> | <b>78</b> |
| Rozdział 1. Urbanistyczny projekt realizacyjny .....                                                         | 79        |
| Rozdział 2. Koncesja na roboty budowlane .....                                                               | 81        |
| <b>DZIAŁ X Utrzymanie obiektów budowlanych.....</b>                                                          | <b>82</b> |
| Rozdział 1. Zasady utrzymania obiektów budowlanych .....                                                     | 82        |
| Rozdział 2. Katastrofa budowlana .....                                                                       | 85        |
| <b>DZIAŁ XI Skutki prawne nielegalnych działań inwestycyjnych.....</b>                                       | <b>86</b> |
| <b>DZIAŁ XII Rejestr budowlany.....</b>                                                                      | <b>90</b> |
| <b>Uzasadnienie.....</b>                                                                                     | <b>93</b> |
| 1. Stan dotychczasowy .....                                                                                  | 93        |
| 2. Cele i systematyka regulacji.....                                                                         | 94        |
| 3. Proponowane zmiany.....                                                                                   | 95        |
| 4. Szczegółowe rozwiązania projektowanej regulacji .....                                                     | 99        |
| 5. Skutki zamierzonej regulacji .....                                                                        | 107       |
| 6. Wejście w życie Kodeksu. Przepisy przejściowe.....                                                        | 108       |

## 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 urbanistyczno-budowlany, zwanej dalej Kodeksem, jest całościowe uregulowanie procesu inwestycyjno-budowlanego z poszanowaniem ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, konstytucyjnej gwarancji ochrony prawa własności, samodzielności planistycznej gminy oraz zasad sprawnego wyważania interesów: publicznego i indywidualnego.
2. Kodeks reguluje:
  - 1) zadania i kompetencje organów administracji publicznej w procesie inwestycyjno-budowlanym,
  - 2) zasady odpowiedzialności prawno-administracyjnej uczestników procesu inwestycyjnego,
  - 3) system aktów planowania przestrzennego gminy,
  - 4) przeznaczanie terenu na określone cele, w szczególności budowlane,
  - 5) zasady oraz warunki zagospodarowania i zabudowy terenu,
  - 6) przygotowywanie terenów pod inwestycje, w szczególności pod realizację infrastruktury technicznej i społecznej,
  - 7) zasady projektowania obiektów budowlanych,
  - 8) warunki rozpoczęcia i zasady prowadzenia robót budowlanych,
  - 9) oddawanie do użytkowania, zmianę sposobu użytkowania i utrzymywanie obiektów budowlanych,
  - 10) szczególne zasady realizacji inwestycji celu publicznego,
  - 11) zasady rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
  - 12) współdziałanie podmiotów publicznych i prywatnych w zakresie podejmowania i realizacji inwestycji,
  - 13) kontrolę zgodności działalności inwestycyjnej z przepisami prawa oraz zasady i środki doprowadzania inwestycji do stanu zgodnego z tymi przepisami,
  - 14) tryb postępowania w sprawach rozstrzygnięć administracyjnych w procesie

- inwestycyjno-budowlanym.
3. Kodeks nie reguluje:
    - 1) ponadlokalnego planowania przestrzennego, w tym planowania na obszarach funkcjonalnych i metropolitalnych,
    - 2) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego na poziomie aktów planowania ponadlokalnego,
    - 3) charakterystyki energetycznej budynków,
    - 4) przyznawania uprawnień do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w procesie inwestycyjno-budowlanym,
    - 5) innych spraw regulowanych przepisami odrębnymi.
  4. 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, nie będących obiektami budowlanymi, których wykonanie wymaga pozwolenia wodnoprawnego.
  5. Przepisy Kodeksu stosuje się odpowiednio do cmentarzy.

## Rozdział 2. Definicje pojęć

6. Ilekroć w Kodeksie jest mowa o:
  - 1) „obszarze rozwoju zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na podstawie kryteriów wskazanych w Kodeksie, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy wymagającej kompleksowego wykonania niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) „obszarze zabudowanym” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na podstawie kryteriów wskazanych w Kodeksie, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy,
  - 3) „obszarze urbanizacji” – należy przez to rozumieć łącznie obszar zabudowany i obszar rozwoju zabudowy,
  - 4) „obszarze o ograniczonej zabudowie” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na podstawie kryteriów wskazanych w Kodeksie, obejmujący działki niezaliczone do obszaru urbanizacji,
  - 5) „infrastrukturze społecznej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane użytkowane w celu 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 i linie kolejowe

- (infrastrukturę transportową) oraz sieci i przewody służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej a także urządzenia łączności publicznej (sieci przesyłowe lub uzbrojenie terenu) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania, z wyłączeniem przyłączy i dojazdów,
- 7) „terenie zamkniętym” – należy przez to rozumieć teren zastrzeżony ze względu na obronność lub bezpieczeństwo państwa, wyznaczony na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 8) „inwestycji” – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest prowadzenie robót budowlanych lub inna zmiana sposobu zagospodarowania terenu lub jego części albo zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
  - 9) „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 terenów sąsiednich,
  - 10) „robotach budowlanych” – należy przez to rozumieć budowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego,
  - 11) „budowie” – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,
  - 12) „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 w pojęciu przebudowy mieszczą się również zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,
  - 13) „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,
  - 14) „obiekcie budowlanym” – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 15) „budynku” – należy przez to rozumieć obiekt trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach,
  - 16) „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,
  - 17) „obiekcie małej architektury” – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takie jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki, ogrodzenia; obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, takie jak: wolno stojące kabiny telefoniczne, szafy słupki telekomunikacyjne; parkometry; obiekty kultu religijnego, takie jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury a także obiekty architektury ogrodowej, takie jak: przydomowe parterowe wiaty, altany i oranżerie, baseny i oczka wodne, posągi, wodotryski.

### Rozdział 3. Ustalenia i zasady ogólne

7. Przestrzeń jest dobrem wspólnym, podlegającym ochronie prawnej.
8. Ochronie prawnej podlegają w szczególności:
  - 1) ład przestrzenny,
  - 2) walory przestrzenne urbanistyki i architektury,
  - 3) walory krajobrazowe przestrzeni,
  - 4) środowisko,
  - 5) dziedzictwo kulturowe, zabytki i dobra kultury współczesnej,
  - 6) potrzeby obronności państwa.
9. Gospodarowanie przestrzenią następuje na podstawie i w granicach ustaw oraz aktów planowania przestrzennego.
10. Ustawy oraz akty planowania przestrzennego określają status prawno-przestrzenny 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. Gmina stanowiąc o ograniczeniach prawa własności w aktach planowania przestrzennego jest związana – obok ustaw – wiążącymi ustaleniami aktów planowania ponadlokalnego.
15. Kształtując politykę przestrzenną, organy gminy dokonują ocen i prowadzą studia mające na celu określenie podstawowych problemów społecznych, w tym potrzeb mieszkaniowych, wymogów rynku pracy, komunikacji oraz stanu bezpieczeństwa publicznego na danym terenie.
16. Ustalanie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem miejscowym (lokalny porządek przestrzenny). Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy realizację inwestycji dopuszcza się na zasadach określonych w Kodeksie (ogólny porządek przestrzenny).
17. Uchwalanie planów miejscowych jest fakultatywne, z wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie.
18. Gmina, sporządzając plan miejscowy, jest związana ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej studium.
19. Kodeks określa rodzaje inwestycji, których lokalizację ustala się wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego.
20. Tereny niezabudowane mogą być przeznaczane pod zabudowę w aktach planowania przestrzennego gminy w przypadku niedoboru obszarów zabudowanych. Gmina przeciwdziała zjawisku rozpraszania zabudowy.
21. Niedopuszczalne jest projektowanie zagospodarowania przestrzeni, a także decydowanie o kształcie zamierzenia inwestycyjnego, w oderwaniu od skutków ekonomicznych, jakie działanie to wywoła.
22. Nie można planować i realizować zespołów obiektów budowlanych bez zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej.
23. Każdy ma prawo do realizacji inwestycji na terenie, do którego ma tytuł prawny, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa.
24. Realizacja inwestycji, za wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie, wymaga



- uzyskania zgody budowlanej.
25. Inwestora obciążają obowiązki publicznoprawne wynikające z przepisów prawa. Nie można zobowiązać inwestora do realizacji warunków lub świadczeń, których nie wymaga przepis prawa.
  26. Inwestor, który podjął działania naruszające prawo jest zobowiązany do ich niezwłocznego zaniechania i doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem.
  27. Inwestor ma prawo dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej w obszarze urbanizacji.
  28. Poza obszarami urbanizacji koszty doprowadzenia infrastruktury obciążają inwestora.
  29. Obszar urbanizacji (obszar zabudowany i obszar rozwoju zabudowy) oraz obszar o ograniczonej zabudowie gmina wyznacza w studium.
  30. W przypadku wywłaszczenia, wyłączenia lub istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej funkcją lub przeznaczeniem, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie.
  31. 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, a gdy i to nie jest możliwe – w drodze wywłaszczenia.
  32. Organy administracji wąż sprzeczne interesy, będąc zobowiązane - wszędzie tam, gdzie jest to możliwe - do poprzedzenia działań władczych negocjacjami z uczestnikami procesu inwestycyjno-budowlanego.
  33. Organy administracji działają bez zbędnej zwłoki, ponosząc odpowiedzialność za nieterminowe załatwienie spraw inwestycyjnych na zasadach określonych w Kodeksie.
  34. Każdy, w tym inwestor, ma prawo do ochrony interesu prawnego w związku z realizacją inwestycji, w granicach i na zasadach określonych w Kodeksie i przepisach szczególnych.
  35. Działalność inwestycyjna jest jawna z zastrzeżeniem danych chronionych ustawą. Każdy ma prawo do informacji o przestrzeni w zakresie określonym w Kodeksie i przepisach szczególnych.
  36. Postępowania w sprawach indywidualnych rozpatrywanych na podstawie przepisów Kodeksu prowadzone są – na wniosek inwestora - z wykorzystaniem elektronicznych środków komunikacji, z uwzględnieniem przepisów o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

## **Rozdział 4. Ochrona wartości wysoko cenionych**

37. Uczestnicy procesu inwestycyjno – budowlanego mają obowiązek dbałości o wartości wysoko cenione, wynikające z przepisów Konstytucji, Kodeksu lub ustaw odrębnych.
38. Organy administracji wprowadzając ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub zabudowie mogą tego dokonywać, gdy jest to niezbędne dla ochrony interesu publicznego, z zachowaniem zasady proporcjonalności.
39. Organ prawodawczy, wprowadzając ograniczenie, powinien w treści aktu prawnego bądź jego uzasadnieniu, o ile organ ma obowiązek sporządzenia uzasadnienia, wskazać ze względu na jakie wartości wysoko cenione dokonano ograniczenia.
40. Ograniczenie w drodze aktu administracyjnego może być wprowadzone tylko wówczas, gdy przepis ustawy wprost tak stanowi i w zakresie określonym tym przepisem a uzasadnienie tego aktu powinno wskazywać, ze względu na jakie wartości wysoko cenione dokonano ograniczenia.

41. Organ wydający akt administracyjny wprowadzając ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub zabudowie ma obowiązek należytego wyważania dopuszczalności i stopnia ograniczenia praw właściciela/inwestora z wymogami ochrony wartości wysoko cenionych.
42. Ograniczenia, które mogą być wprowadzane w celu ochrony wartości wysoko cenionych to:
  - 1) zakaz bądź nakaz przeznaczenia terenów na określone cele,
  - 2) zakaz lub ograniczenie zabudowy, w tym budowy rodzajowo określonych obiektów budowlanych lub urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) zakaz lub ograniczenie przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) zakaz lub ograniczenie zmiany sposobu zabudowy nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością wymagających ochrony,
  - 5) zakaz rozbiórki obiektów,
  - 6) zakaz bądź nakaz zagospodarowania terenu w określony sposób,
  - 7) zakaz lub ograniczenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub terenu,
  - 8) określanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy,
  - 9) określenie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości, w tym możliwości przekształcania struktury własności nieruchomości,
  - 10) zakaz lub ograniczenia w wykonywaniu prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, w tym określania warunków i sposobu ich prowadzenia,
  - 11) określanie zasad kształtowania formy architektonicznej obiektów.
43. Ograniczenia, o których mowa w tezie poprzedzającej, wprowadza się w zależności od potrzeb w:
  - 1) planie miejscowym,
  - 2) innych aktach prawnych o charakterze powszechnie obowiązującym, w szczególności aktach dotyczących spraw ochrony środowiska, wydawanych na podstawie przepisów odrębnych,
  - 3) aktach planowania ponadlokalnego, wydawanych na podstawie przepisów odrębnych,
  - 4) studium – w odniesieniu do norm wyznaczających obszar o ograniczonej zabudowie, obszar zabudowany oraz obszar rozwoju zabudowy.
44. Kodeks nie wyłącza możliwości wprowadzenia na podstawie przepisów odrębnych innych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, nie związanych z przeznaczeniem terenu lub zabudową, a także ograniczeń niezbędnych dla likwidacji nagłych zagrożeń, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i wykonywaniem zadań z zakresu obronności kraju.
45. Właścicielowi nieruchomości, objętej aktem prawa powszechnie obowiązującego wprowadzającym ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub zabudowie, przysługują roszczenia odszkodowawcze przewidziane w Kodeksie, kierowane do organu stanowiącego dany akt.

## **Rozdział 5. Wymogi ekonomiczne procesu inwestycyjno-budowlanego**

46. Proces inwestycyjno-budowlany, wpływając na wartość przestrzeni, wymaga:
  - 1) dokonywania ocen stanu zagospodarowania terenu oraz opracowywania

- wniosków w tym zakresie,
  - 2) uchwalania aktów planowania przestrzennego,
  - 3) ustalania lokalizacji inwestycji,
  - 4) kontroli realizacji inwestycji,
  - 5) kontroli utrzymania obiektów budowlanych.
47. Zadaniem administracji publicznej jest zapewnienie skoordynowanego rozwoju poszczególnych obszarów, z uwzględnieniem ich wzajemnych powiązań, tak, aby tworzyć warunki do racjonalnego i ekonomicznie uzasadnionego zaspakajania potrzeb bytowych społeczeństwa.
48. W procesie inwestycyjno-budowlanym, niezależnie od wymagań interesu indywidualnego i publicznego, uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni.
49. Przeznaczenie terenów niezabudowanych pod urbanizację wymaga przeprowadzenia stosownych analiz, a ewentualne szkody poczynione środowisku naturalnemu i dziedzictwu narodowemu muszą być rekompensowane przez właściwe organy administracji publicznej.
50. Organy administracji publicznej odpowiadają za pozyskiwanie terenów pod inwestycje celu publicznego.
51. 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 sposobu zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 6. Społeczna kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego**

52. Proces inwestycyjno-budowlany jest poddawany kontroli społecznej, w szczególności poprzez:
- 1) obowiązek informowania oraz zasięgania opinii interesariuszy procesu inwestycyjno-budowlanego, w tym w drodze wysłuchań publicznych i prowadzenia badań ankietowych w sprawach dotyczących zamierzeń inwestycyjnych o dużej skali oddziaływania,
  - 2) wykorzystanie Internetu, w tym powszechnego dostępu do Rejestru budowlanego,
  - 3) inne narzędzia partycypacji społecznej.
53. Kontroli społecznej w zakresie określonym w Kodeksie podlegają akty planowania przestrzennego oraz lokalizacji inwestycji.
54. Organy administracji publicznej, rozstrzygając w sprawach indywidualnych w procesie inwestycyjno-budowlanym są zobowiązane – wszędzie tam, gdzie jest to możliwe – do poprzedzenia działań władczych negocjacjami z uczestnikami procesu inwestycyjno-budowlanego.
55. Władze publiczne są zobowiązane do bieżącego udostępniania informacji o zamierzonych i realizowanych inwestycjach. W tym celu prowadzi się powszechnie dostępny, elektroniczny Rejestr budowlany.
56. Organy administracji publicznej dokonują ocen stanu zagospodarowania przestrzennego na obszarach ich właściwości, przekazując stosowne informacje i propozycje zmian do publicznej wiadomości w formach i na zasadach określonych w Kodeksie.

## **DZIAŁ II Podmioty procesu inwestycyjno-budowlanego**

### **Rozdział 1. Inwestor**

57. Inwestor ma prawo do zabudowy nieruchomości, a także zmiany sposobu jej zabudowy i użytkowania, z zastrzeżeniem zakazów określonych w Kodeksie i innych przepisach prawa.
58. Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie realizacji inwestycji, z uwzględnieniem zawartych w przepisach prawa zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zasad ochrony środowiska, a w szczególności zapewnienie, w przypadkach określonych ustawą:
  - 1) opracowania projektu budowlanego,
  - 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
  - 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem tych robót przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.
59. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru technicznego na budowie.
60. Właściwy organ może nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru technicznego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko, a także, gdy jest to niezbędne, nałożyć obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego.
61. Inwestor ma prawo przenieść uprawnienia i obowiązki wynikające z przepisów Kodeksu oraz aktów indywidualnych wydanych na jego podstawie na osobę, która przyjmuje warunki z nich wynikające (wstąpienie w publicznoprawne prawa i obowiązki inwestora).
62. 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 technicznego, oraz listę obiektów budowlanych i kryteria techniczne, jakimi powinien kierować się organ podczas nakładania na inwestora obowiązku ustanowienia inspektora.

### **Rozdział 2. Gmina**

63. Gmina tworzy warunki dla działalności inwestycyjno – budowlanej na zasadach określonych w Kodeksie i innych przepisach prawa. W tym celu gmina może stanowić o przeznaczeniu terenu oraz określać sposoby zagospodarowania i warunki jego zabudowy (władztwo planistyczne).
64. Gmina wykonuje przysługujące jej uprawnienia planistyczne na podstawie i w granicach ustaw. Uprawnień tych nie może nadużywać.
65. Gospodarując przestrzenią gmina jest zobowiązana uwzględniać ustalenia polityki przestrzennej państwa oraz polityki przestrzennej województw a w sprawach dotyczących terenów o szczególnym statusie, w szczególności terenów zamkniętych, lotnisk i obszarów morskich, gmina ma obowiązek współdziałania z organami określonymi w przepisach odrębnych.

66. Organy gminy są zobowiązane do realizacji obowiązków w zakresie planowania przestrzennego i realizacji inwestycji wyłącznie w zakresie wskazanym w Kodeksie i przepisach odrębnych.
67. Gmina za nadużycie uprawnień i niewykonanie obowiązków nałożonych Kodeksem ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a odpowiedzialność prawno-administracyjną – w zakresie określonym w Kodeksie.

### Rozdział 3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej

68. Organy administracji architektoniczno-budowlanej są właściwe w sprawach realizacji inwestycji w zakresie niezastrzeżonym dla organów gminy i organów nadzoru budowlanego, w szczególności w sprawach wydawania zgody budowlanej.
69. Organami administracji architektoniczno-budowlanej są:
  - 1) starosta,
  - 2) wojewoda,
  - 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
70. Administrację architektoniczno-budowlaną w dziedzinie górnictwa sprawują organy określone w przepisach odrębnych.
71. W sprawach z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego pełni funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu *Kodeksu postępowania administracyjnego* w stosunku do wojewodów.
72. W sprawach z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej 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 infrastruktury technicznej, stanowiących ponadlokalne inwestycje celu publicznego.
73. Dopuszcza się przekazanie w drodze porozumienia kompetencji w zakresie sprawowania administracji architektoniczno-budowlanej na rzecz organu wykonawczego gminy bądź związku międzygminnego.
74. Organem administracji architektoniczno-budowlanej w przypadku inwestycji realizowanych w oparciu o ustalenia planu rewitalizacji, planu odbudowy bądź urbanistycznego projektu realizacyjnego jest gmina. Organem wyższego stopnia jest wojewoda.
75. Organem administracji architektoniczno-budowlanej w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze objętym ochroną konserwatorską jest właściwy wojewódzki konserwator zabytków.
76. Organy administracji architektoniczno-budowlanej współdziałają z organami nadzoru budowlanego oraz gminami. W tym celu przekazują bezzwłocznie organom nadzoru budowlanego oraz organowi wykonawczemu gminy:
  - 1) kopie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym,
  - 2) kopie ostatecznych odrębnych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub urbanistyczno – architektonicznego wraz z tym projektem,
  - 3) kopie zgłoszeń i innych decyzji oraz postanowień wynikających z przepisów prawa budowlanego.
77. Organy administracji architektoniczno-budowlanej mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem



obiekту 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

78. Organami nadzoru budowlanego są:
  - 1) okręgowy inspektor nadzoru budowlanego,
  - 2) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego,
  - 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
79. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego i wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego są organami administracji rządowej.
80. Nadzór budowlany w dziedzinie górnictwa sprawują organy określone w przepisach odrębnych.
81. Organy nadzoru budowlanego nie mogą przenieść swoich kompetencji określonych w niniejszym Kodeksie na rzecz innych podmiotów, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
82. 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.
83. 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.
84. 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.
85. 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.
86. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje zadania określone przepisami prawa budowlanego, a w szczególności:
  - 1) pełni funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu *Kodeksu postępowania administracyjnego* w stosunku do wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego oraz sprawuje nadzór nad ich działalnością,
  - 2) kontroluje działanie organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
  - 3) prowadzi w formie elektronicznej centralne rejestry:
    - a) osób posiadających uprawnienia budowlane,
    - b) rzeczoznawców budowlanych,
    - c) ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

87. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.
88. 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 infrastruktury technicznej stanowiących ponadlokalne inwestycje celu publicznego.
89. Do właściwości okręgowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje, które określa Kodeks.
90. Do obowiązków organów nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów części budowlanej Kodeksu, a w szczególności kontrola zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami Kodeksu, projektem budowlanym i warunkami określonymi w zgodzie budowlanej.
91. 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.
92. Organy nadzoru budowlanego kontrolują posiadanie przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie uprawnień do pełnienia tych funkcji.
93. Organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu do obiektu budowlanego oraz na teren budowy i zakładu pracy.
94. 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.
95. W razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, organy nadzoru budowlanego mogą nałożyć obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.
96. Kontrolę działalności organów administracji architektoniczno-budowlanej wykonują Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego, który wykonuje tę kontrolę w stosunku do starosty.
97. Organy nadzoru budowlanego są obowiązane do bezzwłocznego przysyłania organom administracji architektoniczno-budowlanej oraz organowi wykonawczemu gminy kopii wydanych decyzji i postanowień.
98. 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. Inni uczestnicy procesu inwestycyjno-budowlanego**

99. Projekty aktów planowania przestrzennego mogą sporządzać wykwalifikowani planiści przestrzenni. Kwalifikacje, o których mowa, określają przepisy odrębne.
100. Planista przestrzenny sporządza projekty aktów planowania przestrzennego w sposób zgodny z przepisami prawa i zasadami wiedzy zawodowej.
101. Do obowiązków planisty przestrzennego należy:

- 1) opracowywanie projektów aktów planowania przestrzennego oraz innych dokumentów planistycznych, ekspertyz i opinii dotyczących gospodarki przestrzennej w ramach zadań zleconych przez właściwy organ lub w ramach obowiązków służbowych,
  - 2) uczestniczenie w procesie opiniowania, uzgadniania, prezentowania i zatwierdzania oraz uchwalania aktów planowania przestrzennego, a zwłaszcza w umożliwianiu udziału społeczeństwa w procesie planowania,
  - 3) zapewnienie koordynacji opracowywanych projektów z innymi dokumentami i aktami planowania przestrzennego lokalnego oraz ponadlokalnego.
102. Planista przestrzenny, wykonując swoje zadania projektowe, ma prawo i obowiązek zgłoszenia pisemnego, uzasadnionego zastrzeżenia organowi zlecającemu, w przypadku otrzymania polecenia wprowadzenia do projektu aktu planowania przestrzennego rozwiązań, które w jego ocenie są sprzeczne z zasadami wiedzy zawodowej a zwłaszcza zasadami ładu przestrzennego, społecznego i ekonomicznego. Zastrzeżenie planisty jest dołączane do dokumentacji prac projektowych.
103. Zasady odpowiedzialności zawodowej planisty przestrzennego określają przepisy odrębne.
104. Projektant, kierownik budowy i inspektor nadzoru technicznego wykonują zadania w zakresie realizacji inwestycji na zasadach określonych w Kodeksie. Zasady przyznawania uprawnień i zasady odpowiedzialności zawodowej osób pełniących te funkcje określają przepisy odrębne.
105. Do obowiązków projektanta należy:
- 1) analiza uwarunkowań lokalizacyjnych, w tym wstępna analiza i wskazanie obszaru oddziaływania inwestycji,
  - 2) opracowanie projektu budowlanego (składającego się z projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz projektu technicznego) w sposób zgodny z wymaganiami Kodeksu, przepisami szczególnymi, w tym w zakresie ochrony środowiska, oraz zasadami wiedzy zawodowej,
  - 3) zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych,
  - 4) sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - 5) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń projektowych projektu urbanistyczno-budowlanego w zakresie wynikającym z przepisów Kodeksu,
  - 6) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań,
  - 7) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej,
  - 8) sprawowanie nadzoru projektowego na żądanie inwestora lub właściwego organu, a także w każdym przypadku w odniesieniu do obiektów budowlanych klasy I.
106. Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez sprawdzającego.
107. Obowiązek sprawdzenia nie dotyczy:
- 1) zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych,
  - 2) projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.



108. Projektant, a także sprawdzający, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
109. Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:
- 1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji,
  - 2) żądania, wpisem do dziennika budowy, wstrzymania robót budowlanych w razie:
    - a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
    - b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.
110. Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy:
- 1) przejęcie od inwestora i zabezpieczenie terenu budowy,
  - 2) prowadzenie dokumentacji budowy,
  - 3) zorganizowanie budowy i kierowanie budową w sposób zgodny z projektem i zgodą budowlaną, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - 4) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zasad ochrony środowiska zawartych w przepisach prawa oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - 5) podejmowanie działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym,
  - 6) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu,
  - 7) zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem,
  - 8) realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy,
  - 9) 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,
  - 10) 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 decyzjami wydanymi na podstawie przepisów o ochronie środowiska a także przepisami szczególnymi oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy oraz – w razie potrzeby – nieruchomości sąsiednich, a także złożenie oświadczenia o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania.
111. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy wykonywaniu robót budowlanych określają przepisy odrębne.
112. Kierownik budowy ma prawo:
- 1) występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy,
  - 2) ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

113. Łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru technicznego jest niedopuszczalne.
114. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:
- 1) sprawowanie kontroli realizacji budowy z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - 2) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
  - 3) 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,
  - 4) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad.
115. Inspektor nadzoru technicznego ma prawo:
- 1) 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,
  - 2) 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 bądź decyzjami wydanymi na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.
116. Przy budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru technicznego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie.
117. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:
- 1) szczegółowy zakres i formę:
    - a) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
    - b) planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia- mając na uwadze specyfikę projektowanego obiektu budowlanego,
  - 2) szczegółowy zakres rodzajów robót budowlanych, o których mowa powyżej, mając na uwadze stopień zagrożeń, jakie stwarzają poszczególne ich rodzaje.

## **DZIAŁ III Planowe gospodarowanie przestrzenią**

### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

118. Planowe gospodarowanie przestrzenią stanowi podstawę zorganizowanej, racjonalnej i uzasadnionej ekonomicznie działalności inwestycyjnej, umożliwiającej osiągnięcie celów gospodarczych i zaspokajanie potrzeb społeczności, przy zapewnieniu ochrony interesu publicznego. W tym celu gmina stanowi akty planowania przestrzennego.

119. Akty planowania przestrzennego są uchwalane przez radę gminy. Opracowanie projektów tych aktów pozostaje w kompetencji organu wykonawczego gminy. Organem doradczym i opiniodawczym organu gminy w sprawach planowania przestrzennego jest gminna komisja urbanistyczno – architektoniczna.
120. System aktów planowania przestrzennego gminy tworzą: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
121. Studium, uwzględniając lokalne i ponadlokalne uwarunkowania przestrzenne, społeczne i gospodarcze gminy, a także cele rozwoju społeczno-gospodarczego, stanowi instrument kształtowania polityki przestrzennej gminy.
122. Ustalając politykę rozwoju przestrzennego gminy, studium w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju, zapewnia zaspokojenie potrzeb społecznych i gospodarczych wspólnoty, przy uwzględnieniu ekonomicznych i inwestycyjnych możliwości gminy.
123. Studium dzieli terytorium gminy na trzy rodzaje obszarów: obszar zabudowany, obszar rozwoju zabudowy oraz obszar o ograniczonej zabudowie.
124. Plan miejscowy, określając przeznaczenie terenu oraz warunki jego zabudowy i zagospodarowania, stanowi instrument realizacji polityki przestrzennej gminy.
125. Plan miejscowy, określając status prawno-przestrzenny terenu, przesądza o dopuszczalności realizacji inwestycji.
126. W odniesieniu do inwestycji wymagających uzyskania zgody budowlanej, plan miejscowy przesądza o lokalizacji inwestycji. Stanowi podstawę wydawania rozstrzygnięć administracyjnych w procesie inwestycyjno – budowlanym.
127. Gmina sporządzając akty planowania przestrzennego ma obowiązek ochrony interesu publicznego, w tym wartości wysoko cenionych.
128. W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności jej zabudowy, spójności funkcjonalnej projektowanych zespołów urbanistycznych oraz minimalnych wymogów wiążących w planowaniu przestrzennym i realizacji inwestycji tworzy się standardy urbanistyczne.
129. Standardy urbanistyczne określają:
  - 1) maksymalną intensywność zagospodarowania terenu w zależności od wielkości miasta, przeznaczenia lub funkcji terenu oraz lokalizacji zabudowy,
  - 2) minimalną wielkość działek budowlanych w zależności od rodzaju zabudowy i uzbrojenia terenu,
  - 3) zasady usytuowania obiektów budowlanych na terenie inwestycji, w szczególności minimalne odległości budynków i innych obiektów budowlanych od granicy terenów sąsiednich w zależności od charakteru zabudowy,
  - 4) wymogi dotyczące zapewnienia odpowiedniego minimalnego nasłonecznienia budynków w zależności od stanu zagospodarowania i zabudowy terenów sąsiednich,
  - 5) sposób zapewnienia minimalnych parametrów dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej, w tym minimalną szerokość dojazdu i dojazdu,
  - 6) minimalną ilość miejsc parkingowych, w tym miejsc dla osób niepełnosprawnych, w zależności od rodzaju i funkcji zabudowy oraz wielkości miasta,
  - 7) zasady obsługi mieszkańców w zakresie transportu publicznego, w tym izochrony dostępu do miejsc pracy i usług,
  - 8) minimalne wymogi infrastruktury społecznej na terenach zabudowy mieszkaniowej w zależności od rodzaju i funkcji zabudowy oraz wielkości miasta,

- 9) minimalne wymogi obsługi mieszkańców w zakresie terenów sportu i rekreacji oraz minimalną ilość terenów biologicznie czynnych, w zależności od rodzaju zabudowy, sposobu użytkowaniu terenu i wielkości miasta.
- 130. Standardy urbanistyczne wiążą przy sporządzaniu i uchwalaniu aktów planowania przestrzennego, a na obszarach gdzie nie obowiązuje plan miejscowy, przy realizacji inwestycji.
- 131. Standardy urbanistyczne określa załącznik do Kodeksu.

## **Rozdział 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

- 132. Gmina sporządza studium dla całego obszaru gminy.
- 133. Studium jest powiązane z aktami strategii rozwoju społeczno - gospodarczego opracowanymi przez gminę. Ustalenia tych aktów uwzględniane są jako uwarunkowania wyznaczanej w studium polityki przestrzennej.
- 134. Gmina sporządzając studium jest związana ustaleniami w zakresie rozmieszczenia ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, a także ustaleniami planów i programów, mających na celu ochronę wartości wysoko cenionych, uchwalonych na mocy przepisów odrębnych.
- 135. Studium wiąże organy gminy przy sporządzaniu planu miejscowego.
- 136. Studium nie ma mocy aktu prawa powszechnie obowiązującego, z zastrzeżeniem, że skutek powszechnie wiążący wywołują te ustalenia studium, które wyznaczają obszar zabudowany, obszar rozwoju zabudowy i obszar o ograniczonej zabudowie.
- 137. Obszary zabudowane wyznacza się na terenach spełniających następujące kryteria:
  - 1) wysoki stopień zabudowy,
  - 2) wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - 3) rozwinięty układ komunikacyjny.
- 138. Obszary rozwoju zabudowy wyznacza się w miarę potrzeb, spośród terenów niezainwestowanych lub słabo zainwestowanych, w celu zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej, w szczególności w zakresie: budownictwa mieszkaniowego, usług i produkcji, infrastruktury technicznej, przestrzeni publicznych oraz systemu zieleni publicznej.
- 139. Powierzchnia obszaru rozwoju zabudowy powinna odpowiadać możliwościom rozwoju gospodarczego i demograficznego gminy, w tym potrzebom inwestowania w gminie, z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców i rezerw terenów niezabudowanych. W tym celu gmina ma obowiązek opracowania analizy popytu i podaży gruntów pod różne formy zabudowy oraz analizy demograficznej i procesów migracyjnych. Analizy te opracowuje się z uwzględnieniem danych dotyczących gmin sąsiednich.
- 140. Obszary o ograniczonej zabudowie wyznacza się w taki sposób, aby obejmowały tereny rolne, leśne lub inne aktywne ekologicznie, chronione ze względu na wartości wysoko cenione, wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.
- 141. Rada gminy wyznacza kierunki zmian w strukturze przestrzennej, poprzez określenie w studium stref użytkowania.
- 142. W granicach obszaru urbanizacji (zabudowanego oraz rozwoju zabudowy) dopuszczalne jest określenie następujących stref użytkowania:
  - 1) zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej,

- 3) śródmieścia funkcjonalnego,
  - 4) wielofunkcyjnej,
  - 5) usługowej i produkcyjnej,
  - 6) rekreacji i sportu,
  - 7) czynnej ekologicznie,
  - 8) specjalnego przeznaczenia.
143. W granicach obszarów o ograniczonej zabudowie dopuszczalne jest określenie następujących stref użytkowania:
- 1) rolnej,
  - 2) gospodarki leśnej,
  - 3) czynnej ekologicznie, innej niż rolna i gospodarki leśnej,
  - 4) specjalnego przeznaczenia,
  - 5) rekreacji i sportu,
  - 6) zabudowy lotniskowej.
144. Gmina w celu ochrony wartości wysoko cenionych uwzględnia w studium ustalenia:
- 1) krajowego programu ochrony zabytków,
  - 2) planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzonych dla form ochrony przyrody,
  - 3) planów gospodarowania wodami dorzecza, warunków korzystania z wód regionu wodnego, warunków korzystania z wód zlewni,
  - 4) planów zarządzania ryzykiem powodziowym,
  - 5) planów przeciwdziałania skutkom suszy,
  - 6) krajowego programu ochrony wód morskich,
  - 7) wojewódzkich planów gospodarki odpadami oraz uchwał w sprawie wykonania planu gospodarki odpadami  
- o których mowa w przepisach odrębnych.
145. Gmina uwidacznia w studium granice oraz uwzględnia ograniczenia wynikające z:
- 1) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym ponadlokalnych korytarzy komunikacyjnych i przesyłowych,
  - 2) udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych,
  - 3) udokumentowanych korytarzy ekologicznych,
  - 4) utworzonych stref ochronnych ujęć wody i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
  - 5) utworzonych obszarów cichych w aglomeracji i obszarów cichych poza aglomeracją,
  - 6) utworzonych form ochrony przyrody,
  - 7) utworzonych stref ochrony uzdrowiskowej,
  - 8) utworzonych parków kulturowych,
  - 9) utworzonych pomników zagłady i ich stref ochronnych,
  - 10) utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania,
  - 11) utworzonych obszarów i terenów górniczych,
  - 12) utworzonych stref przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 13) utworzonych terenów zamkniętych i stref ochronnych terenów zamkniętych.
  - 14) określonych terenów zagrożenia powodziowego,
  - 15) wyznaczonych - pasa technicznego i pasa ochronnego (pas nadbrzeżny),
  - 16) wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych,
  - 17) wpisanych do rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi lub takich, na których występują ruchy masowe.

146. Gmina uwzględniając ograniczenia i granice stref, o których mowa w tezach poprzedzających, określa w studium:
- 1) strukturę funkcjonalno-przestrzenną zagospodarowania terenu gminy,
  - 2) lokalizację centrów usługowych,
  - 3) kierunki i zasady rozwoju systemów komunikacji i uzbrojenia terenu, w tym strefy lokalizacji ogólnej dróg lokalnych klasy zbiorczej i wyższych,
  - 4) zasady rozmieszczenia, a w razie potrzeby ich określenia także rejony lokalizacji, inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i usług infrastruktury społecznej,
  - 5) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 6) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu naturalnego,
  - 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z wiążącymi ustaleniami aktów planowania ponadlokalnego,
  - 8) obszary funkcjonalne wyznaczone przez gminę oraz inne podmioty na podstawie przepisów odrębnych,
  - 9) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
  - 10) obszary zdegradowane,
  - 11) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe,
  - 12) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - 13) obszary przestrzeni publicznej,
  - 14) 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.
147. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia:
- 1) szczegółowy zakres projektu studium - uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych,
  - 2) metody i zasady wyznaczania obszarów zabudowanych, rozwoju zabudowy oraz o ograniczonej zabudowie - uwzględniając w szczególności rodzaje i zakres informacji niezbędnych do określenia stanu zagospodarowania terenów, kryteria delimitacji granic poszczególnych obszarów, sposób ustalania potrzeb rozwojowych gminy, a także sposób obliczania chłonności terenów.

### **Rozdział 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

148. W celu realizacji polityki przestrzennej określonej w studium, gmina stanowi plany miejscowe.
149. Plan miejscowy jest aktem prawa powszechnie obowiązującego.
150. Rada gminy ma obowiązek uchwalenia planu miejscowego dla:
- 1) obszarów rozwoju zabudowy,
  - 2) terenów przestrzeni publicznych
  - 3) obszarów transformacji, na zasadach określonych w Dziale VIII,
  - 4) obszarów, na których utworzono park kulturowy,
  - 5) obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej,

- 6) terenów strefy A ochrony uzdrowiskowej,
  - 7) stref użytkowania „zabudowa letniskowa”,
  - 8) obszarów scaleń i podziału,
  - 9) zabudowanych terenów zagrożenia powodziowego,
  - 10) zabudowanych obszarów pasa nadbrzeżnego,
  - 11) terenów objętych planem generalnym lotniska użytku publicznego,
  - 12) cmentarzy.
151. Na terenach innych niż wskazane w tezie poprzedzającej, uchwalanie planów miejscowych jest fakultatywne.
152. Realizacja inwestycji, które ze względu na swoją charakterystykę lub negatywne oddziaływanie mogą wywoływać sprzeciw społeczny, takie jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, elektrownie wiatrowe, następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego.
153. Plany miejscowe na obszarach rozwoju zabudowy uchwała się w szczególności w celu ich urbanizacji, zapewniając warunki do realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, przy jednoczesnej ochronie wartości wysoko cenionych, w tym środowiska.
154. Plany miejscowe na obszarach zabudowanych uchwała się w szczególności w celu racjonalnego uzupełniania zabudowy, usprawniania obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej, a także w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - przy zapewnieniu ochrony wartości wysoko cenionych, w tym środowiska.
155. Rada gminy ma obowiązek określenia w planie miejscowym sposobu i etapów zagospodarowania terenu.
156. Rada gminy określa w planie miejscowym:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 2) zasady ochrony środowiska i krajobrazu,
  - 3) zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej,
  - 4) lokalizację dróg publicznych, urządzeń komunikacji i uzbrojenia terenu,
  - 5) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
  - 6) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
  - 7) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - 8) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
  - 9) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - 10) linie nowych podziałów nieruchomości oraz inne ustalenia z zakresu scalania i podziału nieruchomości albo szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,
  - 11) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 13) warunki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności:
    - a) sposób usytuowania zabudowy w stosunku do dróg publicznych,
    - b) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni budowlanej terenu inwestycji:
    - d) maksymalną wysokość zabudowy,
    - e) wymogi w zakresie miejsc do parkowania,
    - f) linie zabudowy,
    - g) gabaryty obiektów,

- h) w razie potrzeby - kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- i) inne wymogi wynikające z regionalnych cech istniejącej zabudowy oraz ukształtowania terenów gminy,
- 14) na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego - procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni osiedlowej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni budowlanej terenu inwestycji, 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,
- 15) stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- 157. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres projektu planu miejscowego - uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

#### **Rozdział 4. Procedura uchwalenia i zmiany aktów planowania przestrzennego**

- 158. Akty planowania przestrzennego sporządza się z uwzględnieniem opracowania ekofizjograficznego, stanowiącego dokumentację charakteryzującą poszczególne elementy środowiskowe oraz ich wzajemne powiązania, przygotowaną dla całego obszaru gminy. Opracowanie ekofizjograficzne jest aktualizowane nie rzadziej niż raz w trakcie trwania kadencji rady gminy. Szczegółowy zakres opracowania ekofizjograficznego określa rozporządzenie ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej i środowiska.
- 159. Akty planowania przestrzennego sporządza się z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia aktu planistycznego, zawierającej prognozowane koszty realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, roszczenia wobec gminy wynikające z określenia przeznaczenia nieruchomości oraz wpływy z tytułu opłat i podatków. W prognozie skutków finansowych uchwalenia aktu planistycznego określa się także harmonogram realizacji określonych w akcie planistycznym inwestycji celu publicznego oraz źródła ich finansowania.
- 160. Uchwalając lub zmieniając akt planowania przestrzennego należy przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Zakres przedmiotowy prognozy oddziaływania na środowisko określą przepisy odrębne.
- 161. Organ wykonawczy gminy dokonuje okresowej oceny aktualności aktów planowania przestrzennego oraz prowadzi monitoring skutków realizacji ustaleń uchwalonych aktów planowania przestrzennego w zakresie oddziaływania na środowisko.
- 162. W celu oceny aktualności aktów planowania przestrzennego organ wykonawczy gminy:
  - 1) dokonuje oceny aktualności opracowania ekofizjograficznego,
  - 2) przeprowadza analizę:
    - a) zmian w stanie środowiska,
    - b) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
    - c) wpływu na zagospodarowanie przestrzenne zrealizowanych inwestycji,
    - d) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany aktów planowania przestrzennego,



- e) zmian w zagospodarowaniu wynikających z przewidywanej lub prowadzonej działalności górniczej, określonej w koncesji, w odniesieniu do terenów górniczych,
  - f) zmian w zagospodarowaniu wynikających z potrzeb ochrony przed powodzią, w odniesieniu do terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - g) zmian w stanie prawnym terenów, w tym związanych z objęciem ich ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
  - h) wpływu na środowisko skutków realizacji aktów planowania przestrzennego poddanych ocenie aktualności
    - uwzględniając opracowanie ekofizjograficzne,
  - 3) sporządza raport z dokonanej analizy,
  - 4) ocenia stopień realizacji inwestycji na obszarach, na których obowiązują plany miejscowe,
  - 5) opracowuje wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz ocenia stopień ich realizacji.
163. Organ wykonawczy gminy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje radzie gminy raport, o którym mowa w tezie poprzedzającej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Organ wykonawczy gminy zobowiązany jest również do niezwłocznej publikacji wyników analizy i oceny wraz z wnioskami w Rejestrze budowlanym oraz w lokalnych środkach masowego przekazu. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności aktów planowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania w celu ich zmiany.
164. W celu uchwalenia aktu planowania przestrzennego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego.
165. Plan miejscowy uchwała się dla strefy bądź stref użytkowania wskazanych w studium. Plan miejscowy można również uchwalić dla fragmentu strefy użytkowania, stanowiącego zwarty zespół urbanistyczny lub gdy celem uchwalenia planu miejscowego jest wyłącznie lokalizacja infrastruktury technicznej.
166. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego rada gminy określa granice terenu, dla którego sporządzony będzie plan miejscowy.
167. W przypadku przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości, granice planu muszą obejmować w całości jeden z obszarów scaleń i podziałów wyznaczonych w studium. Informację o sporządzaniu planu dla obszaru scaleń i podziałów nieruchomości zamieszcza się w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.
168. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego organ wykonawczy gminy, bez zbędnej zwłoki, kolejno:
- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego; w informacji wskazuje się co najmniej 30 dniowy termin na składanie wniosków do aktu planowania przestrzennego,
  - 2) w przypadku sporządzania planu miejscowego dla obszaru podlegającego scaleniu i podziałowi, dodatkowo:
    - a) zawiadamia na piśmie uczestników scalenia (właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, na adres znajdujący się w katastrze nieruchomości; w przypadku braku takiego adresu powiadomienie pozostawia się w formie adnotacji w Rejestrze budowlanym,

- 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,
- 3) przeprowadza konsultacje społeczne, w szczególności poprzez przeprowadzenie ankiet i organizowanie spotkań z mieszkańcami obszaru objętego projektowanym aktem planowania przestrzennego,
  - 4) 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,
  - 5) 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
  - 6) sporządza projekt aktu planowania przestrzennego, prognozę jego oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia; ponadto, w przypadku planu miejscowego dla obszaru podlegającego scaleniom i podziałowi - projekt scaleń i podziałów.
  - 7) występuje o:
    - a) uzgodnienie projektu aktu planowania przestrzennego przez:
      - a. wojewodę – w zakresie zgodności projektu aktu z wiążącymi ustaleniami krajowych aktów planowania przestrzennego,
      - b. zarząd województwa – w zakresie zgodności projektu aktu z wiążącymi ustaleniami ponadlokalnych aktów planowania przestrzennego,
      - c. właściwe organy wojskowe oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie dostosowania ustaleń projektu aktu do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
    - b) uzgodnienie projektu aktu planowania przestrzennego – w przypadkach, w których jest to niezbędne – przez:
      - a. właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
      - b. właściwego dyrektora parku narodowego,
      - c. właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
      - d. dyrektora właściwego zarządu gospodarki wodnej,
      - e. dyrektora właściwego urzędu morskiego,
      - f. właściwy organ wojskowy i bezpieczeństwa publicznego.
    - c) zaopiniowanie projektu aktu planowania przestrzennego przez gminną komisję urbanistyczno architektoniczną, a w przypadkach, w których jest to niezbędne – przez:
      - a. organy wykonawcze gmin graniczących z obszarem objętym projektem aktu planistycznego,
      - b. właściwego starostę,
      - c. właściwy organ ochrony gruntów rolnych i leśnych,
      - d. właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego,
      - e. właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej,
      - f. właściwego inspektora ochrony środowiska,

- g. właściwy organ administracji geologicznej,
  - h. właściwego zarządcę drogi publicznej,
  - i. właściwy organ nadzoru górniczego,
  - j. ministra właściwego do spraw zdrowia,
  - k. Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
  - l. Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki,
  - m. ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego,
  - n. radę uczestników scalenia w zakresie projektu scalenia i podziału nieruchomości,
- d) wyrażenie przez właściwy organ zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
- 8) wprowadza zmiany w projekcie aktu planowania przestrzennego, prognozie oddziaływania na środowisko oraz prognozie skutków finansowych wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii,
- 9) podaje do publicznej wiadomości informacje o wyłożeniu projektu aktu planowania przestrzennego do publicznego wglądu i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz 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; organ wykonawczy gminy informuje, że w okresie w którym projekt projektu aktu planowania przestrzennego wyłożony jest do publicznego wglądu, możliwe jest składanie uwag do projektu aktu, w tym do projektowanych nowych podziałów nieruchomości, w przypadku planów sporządzanych dla obszarów wymagających scalenia i podziału, a także do prognozy oddziaływania na środowisko; właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze wymagającym scalenia i podziału, zawiadamia się indywidualnie,
- 10) 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; w przypadku planów sporządzanych dla obszarów wymagających scalenia i podziału, wnioski, uwagi i zastrzeżenia przed ich rozpatrzeniem przez organ podlegają zaopiniowaniu przez radę scalenia,
- 11) wprowadza do projektu aktu planowania przestrzennego zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag, opinii i przebiegu dyskusji; w przypadku, gdy wprowadzone zmiany mają charakter istotny, ponawia czynności o których mowa w pkt 5-8,
- 12) przedstawia radzie gminy projekt projektu aktu planowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prognozą skutków finansowych i planem scaleń i podziałów.
169. Wnioski i uwagi do projektów aktów planowania przestrzennego może zgłaszać każdy, w szczególności: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej.
170. Wnioski i uwagi do projektów aktów planowania przestrzennego mogą być składane w formie pisemnej, faksem, pocztą elektroniczną lub poprzez system ePUAP.

171. Przed uchwaleniem aktu planowania przestrzennego rada gminy może dokonać zmian w projekcie aktu. W przypadku, gdy dokonane przez radę zmiany są istotne, organ wykonawczy gminy ponawia procedurę w niezbędnym zakresie.
  172. Przed uchwaleniem planu miejscowego rada gminy ocenia zgodność projektu planu miejscowego ze studium.
  173. Projekt aktu planowania przestrzennego, nie może zostać uchwalony, jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
  174. Warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest określenie źródeł finansowania inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie miejscowym.
  175. 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 opłat i podatków oraz wydatków inwestora z tytułu poniesionych nakładów na realizację infrastruktury technicznej i społecznej.
  176. Akt planowania przestrzennego uchwała rada gminy, uprzednio rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu aktu.
  177. Tekst aktu planowania przestrzennego stanowi treść uchwały. Załącznikami do uchwały są:
    - 1) rysunek aktu planistycznego,
    - 2) informacja o sposobie rozstrzygnięcia uwag,
    - 3) prognoza oddziaływania na środowisko,
    - 4) uwarunkowania – w przypadku studium,
    - 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - w przypadku planu miejscowego,
    - 6) uzasadnienie.
- W przypadku uchwalenia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości, załącznikami do uchwały są dodatkowo:
- 1) opracowanie geodezyjne wykazujące dotychczasowy stan prawny nieruchomości oraz stan nowy po scaleniu i podziale nieruchomości wraz z oznaczeniem nowo wydzielonych nieruchomości i powierzchnią - przyznanych poszczególnym uczestnikom scalenia oraz przeznaczonych na drogi, pod poszerzenie dróg istniejących oraz na potrzeby realizacji innej infrastruktury społecznej,
  - 2) ustalenie na rzecz uczestników scalenia dopłat w gotówce, za różnice w przyznanych działkach, jeżeli nie ma możliwości przyznania tej samej powierzchni,
  - 3) 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,
  - 4) 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,
  - 5) ustalenie procentowej wysokości opłaty katastralnej, w wysokości od 10 do 50 % wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości przed podziałem i scaleniem, jak również termin i sposób uiszczenia opłat; opłaty katastralne organ

- wykonawczy gminy określa w drodze odrębnej decyzji, na zasadach określonych w Dziale V,
- 6) rodzaje urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej, które zostaną wybudowane na obszarach objętych scaleniem, terminy ich budowy oraz źródła finansowania,
  - 7) rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń do projektu planu scaleń i podziałów.
178. W przypadku uchwalenia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości, uchwała wraz z załącznikami podlega doręczeniu – w wersji elektronicznej - uczestnikom scalenia na takich zasadach jak w przypadku zawiadomienia o wszczęciu postępowania.
  179. Organ wykonawczy gminy przedstawia tekst aktu planowania przestrzennego wraz z załącznikami, dokumentacją prac planistycznych oraz uzasadnieniem wojewodzie - w celu oceny zgodności z prawem i ogłoszenia w dzienniku urzędowym a także regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i państwowemu powiatowemu inspektorowi sanitarnemu.
  180. Akt planowania przestrzennego wraz z załącznikami podlega obowiązkowi publikacji w dzienniku urzędowym województwa, na stronie internetowej urzędu gminy oraz w rejestrze budowlanym.
  181. Zmiana aktu planowania przestrzennego następuje w takiej samej procedurze, jak jego uchwalenie, z zastrzeżeniem też następujących.
  182. Organ wykonawczy gminy, po uzgodnieniu z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym, może odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli projekt zmiany lokalnego aktu planistycznego stanowi nieznaczną modyfikację dotychczasowego aktu. Warunki, po spełnieniu których możliwe będzie odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określają przepisy o ocenie oddziaływania na środowisko.
  183. W przypadku, gdy konieczność zmiany aktu planowania przestrzennego wynika ze zmiany aktów prawa powszechnie obowiązującego, zmiany aktów planowania ponadlokalnego, konieczności przeprowadzenia na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy procedury scaleń i podziału nieruchomości albo konieczności zmiany planu miejscowego przed przedłożeniem przez inwestorów urbanistycznych projektów realizacyjnych, zmiana aktu planowania przestrzennego następuje w trybie uproszczonym. Tryb uproszczony stosuje się także do uchwalania miejscowego planu odbudowy.
  184. W celu dokonania uproszczonej zmiany aktu planowania przestrzennego, organ wykonawczy gminy kolejno:
    - 1) sporządza projekt zmiany aktu planowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile właściwe organy nie wydały zgody na odstąpienie od jej sporządzania,
    - 2) występuje o zaopiniowanie projektu aktu planowania przestrzennego przez gminną komisję urbanistyczno architektoniczną, a w przypadkach, w których jest to niezbędne – przez:
      - a) organ wykonawczy gminy graniczącej z obszarem objętym projektem aktu planistycznego,
      - b) właściwego starostę,
      - c) właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
      - d) właściwego dyrektora parku narodowego i krajobrazowego,
      - e) właściwy organ ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- f) właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego,
  - g) właściwy organ państwowej straży pożarnej,
  - h) właściwego inspektora ochrony środowiska,
  - i) właściwy organ administracji geologicznej,
  - j) właściwego zarządcę drogi publicznej,
  - k) dyrektora właściwego urzędu morskiego,
  - l) właściwy organ nadzoru górniczego,
  - m) dyrektora właściwego zarządu gospodarki wodnej,
  - n) ministra właściwego do spraw zdrowia,
  - o) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - p) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
  - q) Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki,
  - r) ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego,
- 3) wprowadza zmiany w projekcie aktu planowania przestrzennego wynikające z uzyskanych opinii,
  - 4) podaje do publicznej wiadomości informacje o wyłożeniu projektu aktu planowania przestrzennego 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 organ wykonawczy gminy informuje, że w okresie w którym projekt aktu planowania przestrzennego wyłożony jest do publicznego możliwe jest składanie uwag do projektu aktu,
  - 5) 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 planowania przestrzennego zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag i przebiegu dyskusji; w przypadku, w którym wprowadzone zmiany mają charakter istotny, ponawia czynności, o których mowa w pkt 2 – 5,
  - 7) przedstawia radzie gminy projekt aktu planowania przestrzennego.
185. W przypadku dokonywania zmiany planu miejscowego w celu przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, do trybu uproszczonego zmiany planu miejscowego stosuje się odpowiednio przepisy o trybie zwykłym, dotyczące właścicieli i użytkowników nieruchomości podlegających scaleniu i podziału.
  186. Zmiana planu miejscowego może być przeprowadzana równolegle ze zmianą studium, jednakże rada gminy nie może podjąć uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego do czasu, gdy zmiana studium nie wejdzie w życie.
  187. Organy opiniujące lub uzgadniające projekt aktu planistycznego 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.
  188. Organy, o których mowa w tezie poprzedzającej, ponoszą koszt zaopiniowania lub uzgodnienia projektu aktu planowania przestrzennego.
  189. Organ dokonujący uzgodnienia powinien zająć stanowisko w formie postanowienia w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu aktu planowania przestrzennego.
  190. Organ wykonawczy gminy może uznać za uzgodniony projekt aktu planowania przestrzennego w przypadku, w którym organy nie zajmą stanowiska w terminie albo nie określą warunków, na jakich uzgodnienie może nastąpić.

191. Na postanowienie w sprawie odmowy uzgodnienia projektu aktu planowania przestrzennego gminie służy zażalenie. W postępowaniu zażaleniowym przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące zażeń stosuje się odpowiednio. Stronami postępowania zażaleniowego są: organ, który wydał zaskarżone postanowienie oraz gmina.
192. 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.
193. Opinię właściwy organ zobowiązany jest wydać w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu aktu planistycznego. Nie wydanie opinii w tym terminie jest równoznaczne z brakiem uwag do projektu aktu planowania przestrzennego.
194. Akty planowania przestrzennego sporządza się w technice cyfrowej. Treść części tekstowej i graficznej aktów planowania przestrzennego opracowywana jest w sposób zestandaryzowany, umożliwiający przetwarzanie i porównywanie informacji zawartych w aktach planowania przestrzennego.
195. Koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego oraz zobowiązania powstałe w związku z jego uchwaleniem obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem tezy następnej.
196. Koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego 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.
197. Akt planowania przestrzennego obowiązuje do czasu wejścia w życie nowego aktu planowania przestrzennego dotyczącego określonego terenu.

## **Rozdział 5. Skutki wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

198. Wejście w życie planu miejscowego powoduje powstanie po stronie gminy i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze objętym planem, zobowiązań finansowych wskazanych w niniejszym rozdziale.
199. 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.
200. 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.
201. 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.
202. 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.
203. Jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła a właściciel albo użytkownik wieczysty dokonuje zbycia tej nieruchomości, organ wykonawczy gminy, w drodze decyzji, ustala jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.
204. Roszczenia z tytułu obniżenia lub wzrostu wartości nieruchomości można zgłaszać w terminie 3 lat od dnia, w którym powstało zobowiązanie.
205. Rada gminy w planie miejscowym ustala stawkę opłaty w wysokości od 10 do 30% wzrostu wartości nieruchomości.
206. 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 albo na rzecz aktualnego właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości.
207. 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 przeznaczenia terenu po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu miejscowego albo faktyczną funkcją terenu przed jego uchwaleniem.
208. Spory w sprawach zobowiązań powstałych z tytułu wejścia w życie planu miejscowego rozstrzygają sądy powszechne, z wyjątkiem spraw związanych z decyzją ustalającą jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
209. 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 odrębne.
210. Na potrzeby niniejszego Rozdziału 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.

## **Rozdział 6. Nadzór nad działalnością planistyczną gminy i jej sądowa kontrola**

211. Nadzór nad działalnością planistyczną gminy sprawowany jest na zasadach ogólnych, określonych w ustawie o samorządzie gminnym, z zastrzeżeniem, o którym mowa w tezie następnej.
212. Jeżeli rada gminy, wbrew obowiązkowi uchwalenia planu miejscowego wynikającemu z regulacji Kodeksu, nie uchwali planu, wojewoda wzywa radę do jego uchwalenia nie



- później niż w terminie roku od dnia wezwania do dokonania tej czynności. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa, wojewoda, po zawiadomieniu ministra właściwego do spraw administracji publicznej, sporządza plan wydając w tej mierze stosowne zarządzenie zastępcze.
213. Zarządzenie zastępcze wojewody w sprawie planu miejscowego podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego na zasadach ogólnych, określonych przepisami ustawy o samorządzie gminnym.
214. Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą rady gminy w sprawie aktu planowania przestrzennego może, po wcześniejszym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia zarzucanego naruszenia, wnieść skargę do sądu administracyjnego. Skarga nie może być złożona po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie aktu planowania przestrzennego
215. Pierwsza skarga wniesiona do sądu administracyjnego zobowiązuje gminę do publicznego ogłoszenia o możliwości przystąpienia do postępowania sądowego w sprawie oceny zgodności aktu planowania przestrzennego z prawem przez każdego, czyj interes prawny został naruszony ustaleniami aktu. W celu realizacji obowiązku, o którym mowa powyżej, sąd zawiadamia radę gminy o dopuszczeniu skargi do rozpoznania.
216. Udział w postępowaniu sądowym może być zgłoszony w terminie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia o takiej możliwości. Nieprzystąpienie do postępowania w powyższym terminie skutkuje brakiem możliwości późniejszego skarżenia aktu planowania przestrzennego.
217. W sprawie skarżenia aktu planowania przestrzennego stosuje się odpowiednio przepisy o zaskarżaniu aktów prawa miejscowego do sądu administracyjnego.

## **DZIAŁ IV Inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

218. Inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy stanowi wyjątek od planowego gospodarowania przestrzenią.
219. Inwestowanie na obszarach zabudowanych, na których nie obowiązuje plan miejscowy, ma na celu uzupełnianie zabudowy lub realizację obiektów budowlanych zgodnych z dopuszczalną funkcją terenu.
220. Inwestowanie na obszarach o ograniczonej zabudowie, na których nie obowiązuje plan miejscowy, ma na celu realizację obiektów budowlanych niezbędnych dla użytkowania terenu zgodnie z dopuszczalną funkcją terenu.
221. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, realizacja inwestycji jest dopuszczalna, o ile jest zgodna z ogólnym porządkiem przestrzennym.
222. Warunkiem realizacji inwestycji zgodnej z ogólnym porządkiem przestrzennym, w tym dopuszczalną funkcją terenu, jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji.
223. Ogólny porządek przestrzenny wyznaczają przepisy niniejszego rozdziału, przepisy szczególne, w tym chroniące wartości wysoko cenione oraz przepisy urbanistyczne.
224. Przesądzenie o dopuszczalności realizacji inwestycji na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy, następuje w zgodzie budowlanej.

- 225. W odniesieniu do inwestycji niewymagających uzyskania zgody budowlanej, przystąpienie do realizacji inwestycji nie wymaga rozstrzygnięcia administracyjnego.
- 226. Na wniosek inwestora, przesądzenie o dopuszczalności realizacji inwestycji, następuje w przyrzeczeniu inwestycyjnym.
- 227. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego może nastąpić wyłącznie, gdy nowy sposób użytkowania obiektu nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla obszaru oddziaływania inwestycji.
- 228. Rozbiórka i remont obiektów budowlanych dopuszczalne są niezależnie od funkcji terenu.
- 229. Do czasu uchwalenia planu miejscowego, na wyznaczonych w studium obszarach rozwoju zabudowy, obowiązują zasady realizacji inwestycji, jak na obszarach o ograniczonej zabudowie.
- 230. Zasady realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, określają przepisy Działu VII.

## **Rozdział 2. Inwestowanie na obszarach zabudowanych**

- 231. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, wyznaczonych w studium jako obszary zabudowane, realizacja inwestycji jest możliwa wówczas, gdy obok innych warunków określonych w Kodeksie, jest zgodna z dopuszczalną funkcją terenu.
- 232. Dopuszczalną funkcją terenu jest dotychczasowa funkcja terenu inwestycji, funkcja każdego z terenów znajdujących się w obszarze analizowanym, a także funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji dominującej w obszarze analizowanym.
- 233. W skład obszaru analizowanego wchodzi teren inwestycji, a także tereny znajdujące się najbliżej granic terenu inwestycji, przyległe do tej krawędzi drogi publicznej, z której prowadzona ma być obsługa komunikacyjna terenu inwestycji.
- 234. Ustalenie funkcji terenu następuje na podstawie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz sposobu użytkowania obiektów budowlanych na tym terenie.
- 235. Na obszarach zabudowanych, na których nie obowiązuje plan miejscowy, ustala się następujące funkcje terenów:
  - 1) mieszkaniową jednorodzinną,
  - 2) mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług,
  - 3) mieszkaniową wielorodzinną,
  - 4) mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług,
  - 5) usługową,
  - 6) produkcyjno – składową,
  - 7) sportowo – rekreacyjną,
  - 8) wyłączonej spod zabudowy, w tym czynną ekologicznie,
  - 9) specjalnego przeznaczenia.
- 236. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych funkcji terenu określają lokalne przepisy urbanistyczne (akty prawa miejscowego), stanowiąc o:
  - 1) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy,
  - 2) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) maksymalnej ilości kondygnacji,
  - 4) minimalnej i maksymalnej ilości miejsc parkingowych,
  - 5) minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek,

- 6) maksymalnej i minimalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków,
  - 7) maksymalnym i minimalnym kącie nachylenia dachu,
  - 8) maksymalnej i minimalnej wysokości kalenicy,
  - 9) układzie połąci dachowej,
  - 10) położeniu kalenicy w stosunku do drogi,
  - 11) obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 12) kolorystyce obiektów budowlanych oraz rodzaju pokrycia dachów,
  - 13) rozwiązaniach detali architektonicznych elewacji, w tym kształtowaniu okien i drzwi,
  - 14) zasadach umieszczania w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych,
  - 15) innych wymogach wynikających z regionalnych cech istniejącej zabudowy oraz ukształtowania (fizjografii) terenów gminy.
237. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania lokalnych przepisów urbanistycznych organ wykonawczy gminy, bez zbędnej zwłoki, kolejno:
- 1) sporządza projekt lokalnych przepisów urbanistycznych,
  - 2) występuje o zaopiniowanie projektu – w przypadkach, w których jest to niezbędne – przez:
    - a) gminną komisję urbanistyczno architektoniczną,
    - b) właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
    - c) właściwego dyrektora parku narodowego i krajobrazowego,
    - d) właściwego zarządcę drogi publicznej,
    - e) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
  - 3) wprowadza zmiany w projekcie lokalnych przepisów urbanistycznych wynikające z uzyskanych opinii,
  - 4) podaje do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu projektu 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 rozwiązaniami; w informacji organ wykonawczy gminy podaje, że w okresie w którym projekt wyłożony jest do publicznego wglądu, możliwe jest składanie uwag do projektu lokalnych przepisów urbanistycznych,
  - 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 uchwały zmiany, wynikające z uwzględnionych uwag i przebiegu dyskusji,
  - 7) przedstawia radzie gminy projekt lokalnych przepisów urbanistycznych.
238. Uchwała rady gminy w sprawie lokalnych przepisów urbanistycznych, nie określając przeznaczenia terenu, nie powoduje powstania po stronie gminy obowiązków odszkodowawczych i nie stanowi podstawy do naliczania opłaty planistycznej.
239. Do czasu uchwalenia przez radę gminy lokalnych przepisów urbanistycznych albo planu miejscowego, na obszarach zabudowanych obowiązują krajowe przepisy urbanistyczne.
240. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego – w zakresie warunków zagospodarowania terenu - określają w szczególności:
- 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,

- 6) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych.
241. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego określa się z uwzględnieniem standardów urbanistycznych.
242. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego – w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – określa załącznik do Kodeksu, stosownie do następujących ustaleń.
243. W zabudowie zwartej, dopuszczalna jest budowa budynku frontowego, którego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowej, położenie kalenicy w stosunku do drogi) jest taka sama, jak jednego z budynków tworzących zabudowę zwartą. W przypadku, gdy na obu terenach sąsiednich znajduje się zabudowa zwarta, inwestor ma prawo wyboru, do którego z budynków odniesie planowaną inwestycję.
244. W zabudowie rozproszonej dopuszczalna jest budowa budynku frontowego, którego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość kalenicy będzie nie większa niż 110% wysokości powyższych parametrów w najwyższym budynku frontowym, znajdującym się na terenach sąsiednich.
245. Kąt nachylenia dachu, układ połaci dachowej oraz położenie kalenicy w stosunku do drogi nie mogą być ani mniejsze ani większe niż budynków frontowych znajdujących się na terenach sąsiednich.
246. 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.
247. 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.
248. Linie nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejących budynków frontowych na terenach sąsiednich.
249. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich z przepisami odrębnymi, linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
250. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku frontowego, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
251. W zabudowie zwartej, uwzględnia się wyłącznie linie zabudowy budynków frontowych, usytuowanych na granicy terenu inwestycji.
252. Jeżeli na terenie inwestycji znajduje się budynek frontowy, inwestor może zdecydować, czy zachowana zostanie dotychczasowa linia zabudowy, czy też zostanie ona dostosowana do linii zabudowy wyznaczonej zgodnie z тезami poprzedzającymi.
253. Linia nowej zabudowy jest obowiązująca dla budynku frontowego i nieprzekraczalna dla pozostałych budynków.

### **Rozdział 3. Inwestowanie na obszarach o ograniczonej zabudowie**

254. Inwestowanie na obszarach o ograniczonej zabudowie może być podejmowane wyjątkowo, na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.
255. Na obszarach o ograniczonej zabudowie, dopuszczalną funkcją terenu jest wyłącznie dotychczasowa funkcja terenu, mieszcząca się w katalogu funkcji, wskazanym w tezie następnej.
256. Na obszarach o ograniczonej zabudowie, na których nie obowiązuje plan miejscowy, rozróżnia się następujące funkcje terenów:

- 1) rolną,
  - 2) leśną,
  - 3) czynną ekologicznie, inną niż rolna i leśna,
  - 4) sportowo – rekreacyjną,
  - 5) mieszkaniową jednorodzinną,
  - 6) mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług,
  - 7) usługową.
257. Na niezabudowanych terenach zagrożenia powodziowego dopuszczalna jest wyłącznie realizacja inwestycji związanych z ochroną przed powodzią oraz infrastrukturą techniczną.
258. Na niezabudowanych terenach pasa nadbrzeżnego dopuszczalna jest wyłącznie realizacja inwestycji związanych z ochroną brzegu morskiego oraz infrastrukturą techniczną.
259. Na terenach zagrożonych ruchami masowymi lub takich, na których występują ruchy masowe obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów, za wyjątkiem wznoszenia budowli chroniących lub przeciwdziałających ruchom masowym.
260. W ramach dotychczasowej funkcji terenu dopuszczalna jest:
- 1) budowa obiektów małej architektury,
  - 2) zmiana zagospodarowania terenu, niezwiązana z prowadzeniem robót budowlanych,
  - 3) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.
261. W ramach funkcji rolnej, dopuszczalna jest realizacji inwestycji polegających na:
- 1) rozbudowie i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - 2) budowie obiektów budowlanych niebędących budynkami mieszkalnymi, związanych bezpośrednio z produkcją rolną,
  - 3) budowie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, jeżeli inwestorem jest osoba:
    - a) posiadająca grunty rolne o powierzchni nie mniejszej niż 40% średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w powiecie, z czego co najmniej 10% powierzchni w formie prawa własności albo użytkowania wieczystego, oraz
    - b) będąca rolnikiem w rozumieniu przepisów szczególnych albo która powierzy prowadzenie gospodarstwa rolnego osobie będącej rolnikiem,
  - 4) budowie drugiego budynku mieszkalnego, jeżeli realizowany budynek znajduje się w odległości maksymalnie 100 metrów od istniejącego budynku mieszkalnego a inwestorem jest osoba: posiadająca status rolnika, mieszkająca w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej, znajdującym się na terenie inwestycji oraz prowadząca gospodarstwo rolne.
262. Realizacja inwestycji na terenie o funkcji rolnej jest dopuszczalna, pod warunkiem zachowania następujących parametrów: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,1; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 90%. Dla inwestycji polegających na budowie budynku mieszkalnego oraz rozbudowie lub przebudowie budynku mieszkalnego stosuje się następujące parametry: dopuszczalna ilość budynków na terenie – 2, maksymalna ilość kondygnacji budynku mieszkalnego – 2. Dla garażu stosuje się następujące parametry: dopuszczalna ilość budynków – 1; maksymalna ilość kondygnacji – 1. Budynek gospodarczy może mieć tylko jedną kondygnację.
263. W ramach funkcji leśnej dopuszczalna jest budowa urządzeń i obiektów koniecznych dla prowadzenia gospodarki leśnej, w szczególności leśniczówki, składu drewna, budynku gospodarczego.

264. W ramach funkcji sportowo – rekreacyjnej dopuszczalna jest budowa stanowisk dla ruchomej gastronomii, sanitariatów, szatni i wiat wypoczynkowych. Realizacja inwestycji na terenie o funkcji sportowo – rekreacyjnej dopuszczalna jest, pod warunkiem zachowania następujących parametrów: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,1; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 80%; ilość miejsc parkingowych – min 4, przy czym za każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni terenu należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce.
265. W ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna jest rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także budowa garaży i parkingów. Realizacja inwestycji na terenie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna jest, pod warunkiem zachowania następujących parametrów: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 70%; ilość miejsc parkingowych – od 2 do 5; dopuszczalna ilość budynków mieszkalnych na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji budynku mieszkalnego – 2; maksymalna ilość garaży – 1; maksymalna powierzchnia użytkowa garażu – 60 m<sup>2</sup>; maksymalna ilość kondygnacji garażu – 1.
266. W ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszczalna jest rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych, a także budowa garaży i parkingów. Realizacja inwestycji na terenie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszczalna jest, pod warunkiem zachowania następujących parametrów: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 45%; ilość miejsc parkingowych – od 3, przy czym na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu o funkcji usługowej należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce; maksymalna ilość budynków mieszkalnych na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji budynku mieszkalnego – 2; maksymalna ilość budynków usługowych na terenie: - 1; maksymalna ilość kondygnacji budynku usługowego – 1; maksymalna ilość garaży – 1; maksymalna liczba kondygnacji garażu – 1.
267. W ramach funkcji usługowej dopuszczalna jest przebudowa i rozbudowa istniejących budynków usługowych oraz budowa garaży i parkingów. Realizacja inwestycji na terenie o funkcji usługowej dopuszczalna jest, pod warunkiem zachowania następujących parametrów: wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,8; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 40%; ilość miejsc parkingowych – od 3, przy czym za każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu o funkcji usługowej należy dopuścić jedno dodatkowe miejsce; dopuszczalna ilość budynków usługowych na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji budynku usługowego – 2; dopuszczalna ilość garaży na terenie – 1; maksymalna ilość kondygnacji garażu – 1.
268. Do ustalenia warunków zabudowy terenu znajdującego się na obszarze o ograniczonej zabudowie, stosuje się odpowiednio tezy dotyczące ustalania warunków zabudowy na obszarach zabudowanych, zaś w przypadku braku zabudowy na terenach sąsiednich, stosuje się następujące warunki zabudowy terenu:
- 1) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 10 m,
  - 2) układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy,
  - 3) kąt nachylenia dachu – od 20 do 45%,
  - 4) położenie kalenicy w stosunku do drogi publicznej – równoległe.

## Rozdział 4. Przyrzeczenie inwestycyjne

269. W celu przesądzenia o zgodności zamierzonej inwestycji z ogólnym porządkiem przestrzennym, inwestor może wystąpić o wydanie przyrzeczenia inwestycyjnego.
270. Przyrzeczenie inwestycyjne wydawane jest dla terenów, na których nie obowiązuje plan miejscowy.
271. Przyrzeczenie inwestycyjne nie jest rozstrzygnięciem koniecznym do uzyskania zgody budowlanej.
272. Na wniosek inwestora, decyzję w sprawie przyrzeczenia inwestycyjnego wydaje się także w odniesieniu do inwestycji niewymagającej zgody budowlanej.
273. W odniesieniu do tego samego terenu przyrzeczenie inwestycyjne można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
274. Przyrzeczenie inwestycyjne nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
275. Przyrzeczenie inwestycyjne wydaje organ wykonawczy gminy w formie decyzji administracyjnej.
276. Przyrzeczenie inwestycyjne wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej a także inne organy administracji publicznej
277. Stronami w postępowaniu w sprawie przyrzeczenia inwestycyjnego jest inwestor a także właściciele, użytkownicy wieczysti i zarządcy nieruchomości bezpośrednio przylegającej do terenu inwestycji.
278. Wniosek o wydanie przyrzeczenia inwestycyjnego zawiera oznaczenie terenu realizacji inwestycji, a także wskazanie funkcji inwestycji oraz kubatury i wysokości projektowanego obiektu budowlanego. Wniosek zawiera również - w zależności od charakteru i stopnia złożoności inwestycji – dane pozwalające na ocenę, czy przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania na środowisko bądź uzgodnienia decyzji w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000.
279. Przyrzeczenie inwestycyjne 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.
280. W przypadku, gdy zamierzona inwestycja, zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest sprzeczna z ogólnym porządkiem przestrzennym, organ wykonawczy gminy wydaje decyzję odmawiającą wydania przyrzeczenia inwestycyjnego, bez przeprowadzania postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko
281. W przypadku, gdy zamierzona inwestycja, o której mowa w tezie poprzedzającej, nie jest sprzeczna z ogólnym porządkiem przestrzennym, wniosek inwestora traktowany jest jako wniosek o wydanie decyzji środowiskowej. W takim przypadku organ wykonawczy gminy wzywa inwestora do przedłożenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko albo karty informacyjnej przedsięwzięcia a następnie przeprowadzane jest postępowanie w przedmiocie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i wydawana decyzja środowiskowa, rozstrzygająca także o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z ogólnym porządkiem przestrzennym.



## **DZIAŁ V    Przygotowanie terenów pod inwestycje**

### **Rozdział 1.   Ustalenia ogólne**

282. Realizacja inwestycji wymaga odpowiedniego przygotowania terenów, w sposób umożliwiający ich zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przeznaczeniem lub dopuszczalną funkcją.
283. Przygotowywanie terenów pod inwestycje polega na racjonalnym ukształtowaniu granic nieruchomości, w tym w procedurze scalenia i podziału nieruchomości, a także na zapewnieniu dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.
284. Zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego. We wskazanych w Kodeksie przypadkach, w celu ochrony wartości wysoko cenionych, obowiązek zrealizowania niezbędnej infrastruktury technicznej musi zostać spełniony przed rozpoczęciem inwestycji.
285. Przez zapewnienie niezbędnej infrastruktury należy rozumieć:
- 1) na terenach o funkcji rolnej lub leśnej:
    - a)    dostęp do drogi publicznej,
    - b)    dostęp do sieci elektroenergetycznej,
  - 2) na pozostałych terenach, znajdujących się na obszarach o ograniczonej zabudowie:
    - a)    dostęp do drogi publicznej,
    - b)    dostęp do sieci elektroenergetycznej,
    - c)    dostęp do sieci wodociągowej,
  - 3) na terenach znajdujących się na obszarach urbanizacji:
    - a)    dostęp do drogi publicznej,
    - b)    dostęp do sieci elektroenergetycznej,
    - c)    dostęp do sieci wodociągowej,
    - d)    dostęp do sieci kanalizacyjnej,
    - e)    dostęp do publicznej sieci telekomunikacyjnej,
    - f)    dostęp do sieci szerokopasmowych.
286. Plan miejscowy może określać szerszy katalog niezbędnej infrastruktury technicznej niż wskazany w Kodeksie.
287. Zapewnienie podstawowej infrastruktury społecznej, w szczególności szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, przychodni, parków, placów zabaw, obiektów sportowych, jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z obiektów o przeznaczeniu mieszkaniowym.
288. Zasady dokonywania zmian granic nieruchomości, w szczególności ich podziału, na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, regulują przepisy odrębne.

### **Rozdział 2.   Scalenie i podział nieruchomości**

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

289. W celu racjonalnego i optymalnego zagospodarowania przestrzeni, na obszarach o strukturze własności nieodpowiadającej przeznaczeniu terenu, w szczególności w celu efektywnej kosztowo oraz technicznie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej, dokonuje się scaleń i podziału nieruchomości.



290. Przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości odbywa się na zasadach określonych w Kodeksie. Przepisów działu nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie *ustawy o scalaniu i wymianie gruntów*.
291. Scalenie i podział nieruchomości przeprowadza się na gruntach niezabudowanych, chyba, że na objęcie scaleniem i podziałem gruntów zabudowanych wyrażą zgodę ich właściciele. Ograniczenie, o którym mowa, nie dotyczy obszarów, dla których dokonanie scalenia i podziału jest obligatoryjne.
292. Właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymuje za nieruchomość objętą scaleniem i podziałem nieruchomość zamienną.
293. Dla wyliczenia powierzchni nieruchomości zamiennej, powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się w takiej samej proporcji, tak aby zapewnić tereny niezbędne dla realizacji infrastruktury technicznej, w tym pod budowę lub poszerzenie dróg, a także pod podstawową infrastrukturę społeczną w zakresie, w jakim tereny te nie zostały zabezpieczone z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych podmiotów publicznych.
294. Jeżeli nie jest możliwe przydzielenie nieruchomości zamiennej o powierzchni wyliczonej na zasadach określonych w Kodeksie, różnica w powierzchni rozliczana jest w postaci pieniężnej.
295. Do postępowania w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości przepisy *Kodeksu postępowania administracyjnego* nie mają zastosowania, chyba że Kodeks stanowi inaczej.
296. Gmina wyznacza w studium granice obszarów scalenia i podziału nieruchomości w każdym przypadku, w którym struktura własności nie odpowiada projektowanemu przeznaczeniu terenu.
297. Wyznaczenie obszaru scalenia i podziału nieruchomości w studium jest obligatoryjne:
- 1) na obszarach rozwoju zabudowy, chyba że z analiz przeprowadzonych w ramach prac nad studium wynika, iż aktualna struktura nieruchomości w granicach obszaru umożliwia kompletną realizację wszystkich wymaganych obiektów infrastruktury technicznej i społecznej,
  - 2) na obszarach zdegradowanych technicznie, w zakresie określonym w Dziale VIII Kodeksu.
298. Scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się w planie miejscowym.
299. Uchwalenie planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości jest możliwe również w odniesieniu do obszarów nie wyznaczonych w studium, jeżeli znajdują się w granicach obszaru urbanizacji, w przypadku, w którym wniosek taki złożą właściciele lub użytkownicy wieczystości ponad 50% obszaru objętego wnioskiem, stanowiącego zwarty zespół urbanistyczny.
300. Rada gminy przystępuje do sporządzenia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości w terminie 3 miesięcy od wejścia w życie studium wyznaczającego obszary scaleń i podziałów nieruchomości. Studium może określić dłuższy termin na podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, nie przekraczający 3 lat od daty uchwalenia studium.
301. Tryb sporządzenia i uchwalenia przez organy gminy planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości oraz wymagane załączniki określają tezy dotyczące procedury uchwalania bądź zmiany planu miejscowego.
302. W okresie sporządzania projektu planu miejscowego dla obszaru wymagającego scaleń i podziałów nieruchomości, na terenie objętym projektem planu zawieszają się możliwości dokonywania podziałów nieruchomości.

303. Uchwała rady gminy w sprawie przyjęcia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości stanowi podstawę :
- 1) dokonania wykreśleń i zamknięcia dotychczas istniejących ksiąg wieczystych oraz założenia nowych z ujawnieniem w nich praw powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości,
  - 2) ujawnienia nowego stanu prawnego w katastrze nieruchomości oraz Rejestrze budowlanym,
  - 3) ujawnienia i utrwalenia na gruncie nowego stanu prawnego,
  - 4) zgłaszania roszczeń rzeczowych.
304. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości nie narusza praw osób trzecich ustanowionych na nieruchomościach objętych scaleniem.
305. Tezy niniejszego rozdziału dotyczące właścicieli i użytkowników wieczystych stosuje się odpowiednio do samoistnych posiadaczy nieruchomości.

### Rozliczenia katastralne

306. W przypadku wejścia w życie planu miejscowego obejmującego obszar scalenia i podziału nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach obszaru scalenia i podziału, opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w Dziale III nie pobiera się. W takiej sytuacji dokonuje się rozliczenia katastralnego w zakresie i w terminach określonych w tezach następujących.
307. Wysokość zobowiązań właścicieli/użytkowników wieczystych w rozliczeniu katastralnym ustala się poprzez zsumowanie 1/3 stawki opłaty planistycznej określonej w planie miejscowym i opłaty katastralnej za przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości naliczonej od wzrostu wartości nieruchomości, w stosunku do wartości przed podziałem i scaleniem, zgodnie ze stawką procentową określoną w uchwale rady gminy.
308. Do tak ustalonej sumy opłat (planistycznej i katastralnej) dodaje się wartość nadwyżki wartości nieruchomości z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamiennej, jeżeli otrzymana nieruchomość zamienna ma powierzchnię większą od powierzchni ustalonej na zasadach określonych w niniejszym Dziale.
309. Wysokość zobowiązań gminy (lub odpowiednio: Skarbu Państwa, powiatu, województwa) ustala się jako sumę odszkodowania z tytułu wydzielenia części nieruchomości właściciela/użytkownika wieczystego pod inwestycje celu publicznego, odszkodowania za urządzenia, których właściciel/użytkownik wieczysty nie mógł odłączyć od gruntu oraz odszkodowania za drzewa i krzewy. Do tak ustalonej sumy odszkodowań dodaje się wartość dopłaty z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamiennej, jeżeli otrzymana nieruchomość zamienna ma powierzchnię mniejszą od powierzchni ustalonej na zasadach określonych w niniejszym Dziale.
310. Rozliczenia katastralnego polegającego na skompensowaniu ustalonych zgodnie z powyższymi tezami zobowiązań właściciela/użytkownika wieczystego oraz gminy (Skarbu Państwa, powiatu, województwa) dokonuje w drodze decyzji administracyjnej organ wykonawczy gminy. Postępowanie wszczyna się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.
311. Określenia wysokości zobowiązań organ dokonuje na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego określających wartość nieruchomości wywłaszczonych, pozostawionych przez właściciela urządzeń oraz drzew i krzewów, a także wzrost wartości w związku ze scaleniem i podziałem oraz

uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rzecznik majątkowy określa również wartość nieruchomości na potrzeby rozliczeń z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamiennej.

312. Wpłaty środków finansowych w ramach rozliczenia katastralnego na rzecz uczestników scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się jak przy odszkodowaniu za wyłączone nieruchomości. W przypadku powstania obowiązku zapłaty po stronie właścicieli (gdy suma opłat planistycznej i katastralnej przewyższa wysokość odszkodowania) obowiązują zasady takie jak przy opłacie adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3. Realizacja infrastruktury technicznej i społecznej**

### **Zasady ogólne**

313. Realizacja infrastruktury technicznej i społecznej w obszarze urbanizacji należy do obowiązkowych zadań gminy. Obowiązek realizacji infrastruktury technicznej i społecznej na obszarze rozwoju zabudowy powstaje w dniu wejścia w życie planu miejscowego.
314. Gmina może zapewnić realizację infrastruktury technicznej i społecznej ze środków własnych lub przy współudziale inwestora.
315. Zasady współpracy gminy z inwestorem przy realizacji infrastruktury technicznej i społecznej określa umowa infrastrukturalna.
316. Poza obszarem urbanizacji, koszty doprowadzenia infrastruktury technicznej i społecznej obciążają inwestora, z zastrzeżeniem, że gmina na zasadzie dobrowolności może uczestniczyć w realizacji infrastruktury technicznej i społecznej w formach współpracy publiczno-prywatnej określonych w Kodeksie.
317. Obowiązek zapewnienia przez gminę realizacji infrastruktury technicznej i społecznej w granicach obszaru urbanizacji nie zwalnia właścicieli z obowiązku partycypacji w kosztach jej realizacji, na warunkach określonych w Kodeksie.

### **Opłata adiacencka**

318. W przypadku, gdy gmina samodzielnie lub we współpracy z gestorem sieci, zapewniła realizację infrastruktury technicznej, właściciele nieruchomości partycypują w jej realizacji poprzez wnoszenie opłat adiacenckich.
319. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe.
320. Opłata adiacencka wynosi 50% poniesionych przez gminę kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w części, w jakiej służyć będzie ono danemu właścicielowi.
321. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
322. Decyzję w sprawie określenia wysokości opłaty adiacenckiej dla danej nieruchomości, organ wykonawczy gminy wydaje w terminie 3 miesięcy od daty stworzenia warunków do podłączenia lub korzystania z infrastruktury technicznej.
323. Obowiązki w zakresie opłat obciążające właścicieli nieruchomości, stosuje się również do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie

odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

324. Gmina ma obowiązek takiego dysponowania posiadanymi środkami finansowymi, aby należytą ich część przeznaczyć na realizację infrastruktury technicznej i społecznej w obszarze urbanizacji. Niedopuszczalne jest takie dysponowanie przez gminę środkami finansowymi, aby przenosić na właścicieli nieruchomości w obrębie obszaru urbanizacji ciężar partycypacji w realizacji infrastruktury w wysokości przewyższającej udział wskazany w Kodeksie.

### Umowa infrastrukturalna

325. Inwestor, w celu przyspieszenia realizacji infrastruktury technicznej w obszarze urbanizacji, może zawrzeć z gminą umowę infrastrukturalną.
326. Warunkiem niezbędnym umowy infrastrukturalnej jest wybudowanie infrastruktury technicznej na swój koszt przez inwestora.
327. W umowie infrastrukturalnej, inwestor ustala z gminą zakres prac dotyczących realizacji infrastruktury technicznej oraz zasady rozliczenia kosztów.
328. Gmina zobowiązana jest do zwrotu inwestorowi części poniesionych przez niego kosztów, na zasadach ustalonych w umowie infrastrukturalnej.
329. Koszty realizacji przez inwestora urządzeń infrastruktury technicznej rozliczane są wyłącznie na zasadach określonych w umowie infrastrukturalnej. Ustalenia zawarte w umowie infrastrukturalnej wyczerpują roszczenia inwestora o zwrot kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
330. Zakres prac określany w umowie infrastrukturalnej wynika z:
- 1) parametrów i wskaźników wymaganej niezbędnej infrastruktury,
  - 2) ustalonych przez właściwe podmioty warunków przyłączenia obiektów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych oraz dróg lądowych,
  - 3) wniosków z konsultacji społecznych przeprowadzonych przez organ.
331. Jeżeli realizacja inwestycji na obszarze urbanizacji, ze względu na niezapewnienie przez gminę realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, jest niemożliwa, inwestor może żądać zawarcia przez gminę umowy infrastrukturalnej.
332. Gmina może wstrzymać negocjacje w sprawie umowy infrastrukturalnej na okres do 3 lat, jeżeli zamierza zapewnić realizację niezbędnej infrastruktury technicznej wyłącznie ze środków własnych lub przy współudziale gestora sieci. Niezapewnienie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej w powyższym terminie, skutkuje obowiązkiem zawarcia umowy infrastrukturalnej.
333. Gmina zapewnia równe, nie dyskryminujące traktowanie inwestorów zawierających umowy infrastrukturalne. Uchwałą rady gminy wprowadza się wzorzec umowy infrastrukturalnej.
334. Umowa infrastrukturalna może zostać ukształtowana przez strony w sposób dowolny co do zakresu robót oraz harmonogramu rozliczeń kosztów. Jeżeli strony nie uzgodnią takich warunków, inwestor może skutecznie żądać zawarcia umowy wyłącznie na warunkach wskazanych w tezach następujących.
335. Jeżeli strony nie postanowią inaczej, gmina zwraca inwestorowi poniesione przez niego koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej, jednak do kwoty nie wyższej niż suma wpływów, jakie w związku z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej osiągnęła gmina z tytułu opłaty adiacenckiej, opłaty przyłączeniowej oraz wzrostu wysokości podatku od nieruchomości.

- 336. W ramach rozliczenia kosztów realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, gmina zwalnia inwestora z obowiązku wnoszenia opłat adiacenckich i podatków od nieruchomości w okresie 5 lat od daty zrealizowania niezbędnej infrastruktury technicznej.
- 337. W umowie infrastrukturalnej określa się wyłącznie szacunkową wysokość kosztów realizacji infrastruktury technicznej.
- 338. Ostateczna wysokość kosztów zostaje ustalona w oparciu o wartość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w dacie ich przejęcia, ustaloną w formie operatów szacunkowych sporządzonych przez powołanego przez gminę, w uzgodnieniu z inwestorem, rzeczoznawcę majątkowego.
- 339. Niezależnie od rozliczenia ustalonego przez strony w umowie infrastrukturalnej, gmina lub gestor sieci, przejmuje na własność urządzenia infrastruktury technicznej z dniem, w którym możliwe stało się przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego.
- 340. Jeżeli gmina, mimo wniosku inwestora, nie zawrze na warunkach oraz w terminie określonym w Kodeksie umowy infrastrukturalnej dla inwestycji znajdującej się w granicach obszaru zabudowanego, przyjmuje się, że gmina zapewni wszystkie niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla realizacji inwestycji. W przypadku ich braku, inwestor upoważniony jest do ich realizacji na koszt gminy.

### **Oplata przyłączeniowa**

- 341. Jeżeli infrastruktura techniczna została zrealizowana przez inwestora w zakresie i na zasadach określonych w umowie infrastrukturalnej, właściciele nieruchomości podłączanych do urządzeń zrealizowanych przez inwestora zobowiązani są do wniesienia opłaty przyłączeniowej.
- 342. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty przyłączeniowej jest obowiązkowe.
- 343. Opłacenie przez zobowiązany podmiot opłaty przyłączeniowej jest warunkiem podłączenia nieruchomości do tak zrealizowanych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 344. Oplata przyłączeniowa stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy na potrzeby zwroty kosztów poniesionych przez inwestora.
- 345. Oplata 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.
- 346. 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.
- 347. Organ wykonawczy gminy, w drodze decyzji, ustala wysokość opłaty przyłączeniowej. Oplata przyłączeniowa wynosi 50% kosztów realizacji urządzeń, w części, w jakiej służyć będą one wnioskodawcy.
- 348. 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 zwrot poniesionych kosztów z przyszłych wpływów gminy z terenów przyłączonych do tak zrealizowanej infrastruktury.

## **Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

349. Gmina ma obowiązek realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, w terminie 3 lat od dnia jego wejścia w życie.
350. Z tytułu realizacji na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, niezbędnej infrastruktury technicznej gmina pobiera opłatę adiacencką w wysokości 50% poniesionych przez gminę kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w części, w jakiej służyć będzie ono danemu właścicielowi.
351. Jeżeli gmina nie zapewni realizacji na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, niezbędnej infrastruktury technicznej w okresie 3 lat od dnia jego uchwalenia, stawki opłaty adiacenckiej ulegają obniżeniu w następujący sposób:
- 1) stawka 40% - po upływie 4 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego,
  - 2) stawka 30% - po upływie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego,
  - 3) stawka 20% - po upływie 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego,
  - 4) stawka 10% - po upływie 7 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.
352. W przypadku, gdy po upływie ośmiu lat od uchwalenia planu miejscowego gmina nie zapewniła realizacji infrastruktury w zakresie, o którym mowa w tezie poprzedzającej, opłaty adiacenckiej nie ustala się.
353. Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej stanowi warunek do ustalenia dla nieruchomości objętych planem miejscowym nowych stawek podatku od nieruchomości.
354. Podstawą ustalenia nowych stawek podatku jest przeznaczenie określone w planie miejscowym.
355. Stawkę podatku, dla nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej do zabudowy w planie miejscowym, określa się w wysokości 300% stawki podstawowej, określonej na podstawie przepisów o podatkach i opłatach lokalnych. Do czasu zabudowy nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, stawka podatku ulega podwyższeniu w następujący sposób:
- 1) 350% stawki podstawowej - po upływie roku od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - 2) 400% stawki podstawowej - po upływie 2 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - 3) 450% stawki podstawowej - po upływie 3 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - 4) 500% stawki podstawowej - po upływie 4 i więcej lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
356. Po wzniesieniu na nieruchomości budynku, zgodnego z przeznaczeniem, stawkę podatku określa się na zasadach ogólnych.
357. Decyzję w sprawie określenia nowej wysokości podatku właściwy organ wydaje w terminie 3 miesięcy od daty zrealizowania niezbędnej infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 4. Warunki przyłączenia obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej**

358. Warunki przyłączenia obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej ustalane są na podstawie przepisów ustaw szczególnych i rozporządzeń wydanych na ich podstawie, przy zachowaniu zasad określonych w niniejszym rozdziale Kodeksu.



- 359. Przepisy Kodeksu dotyczące warunków przyłączenia obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej stosuje się zarówno do sytuacji budowy przyłączy na nieruchomości niezabudowanej, jak i przyłączania do sieci istniejących obiektów budowlanych.
- 360. Budowa przyłącza nie wymaga zgody budowlanej.
- 361. Inwestor zamierzający dokonać przyłączenia występuje do właściwych podmiotów o ustalenie warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej. Inwestor może we wniosku określić proponowane warunki przyłączenia.
- 362. Jeżeli podmiot właściwy do ustalenia warunków przyłączenia obiektów do sieci infrastruktury technicznej 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.
- 363. 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.
- 364. Podmiot właściwy do ustalenia warunków przyłączenia obiektów do sieci infrastruktury technicznej zobowiązany jest do przekazania inwestorowi w terminie 14 dni wszystkich informacji niezbędnych do ustalenia przedmiotowych warunków.
- 365. Za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu kompletnych 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.
- 366. 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 VI Realizacja inwestycji**

### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

- 367. Realizacja inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego wymaga uzyskania zgody budowlanej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Kodeksie.
- 368. Roboty budowlane inne niż budowa nie wymagają zgody budowlanej, poza przypadkami określonymi w Kodeksie.
- 369. Realizacja inwestycji stanowiącej inwestycję mogącą znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga uzyskania decyzji środowiskowej. Katalog inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz tryb i zasady wydawania decyzji środowiskowej, w zakresie nieuregulowanym przez Kodeks, określają przepisy odrębne. Decyzja środowiskowa jest wydawana przed udzieleniem zgody budowlanej.
- 370. Realizacja inwestycji niewymagających zgody budowlanej jest dopuszczalna, pod warunkiem jej zgodności z lokalnym lub ogólny porządkiem przestrzennym.
- 371. O zgodności z lokalnym porządkiem przestrzennym zamierzenia inwestycyjnego niewymagającego uzyskania zgody budowlanej przesądza plan miejscowy.

372. O zgodności z ogólnym porządkiem przestrzennym zamierzenia inwestycyjnego niewymagającego uzyskania zgody budowlanej przesądza, na wniosek inwestora, przyrzeczenie inwestycyjne.
373. Realizacja inwestycji wymaga posiadania przez inwestora odpowiedniego tytułu prawnego wynikającego z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do realizacji inwestycji (prawo do dysponowania terenem na cele inwestycyjne).
374. Inwestycje celu publicznego realizowane są na zasadach określonych w niniejszym Dziale albo, na wniosek inwestora, na zasadach określonych w przepisach dotyczących realizacji tych inwestycji.

## Rozdział 2. Zgoda budowlana

375. Zgoda budowlana udzielana jest w formie decyzji administracyjnej lub milczącej zgody (braku sprzeciwu do zgłoszenia w terminie określonym w Kodeksie).
376. Zgodę budowlaną inwestor uzyskuje w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę albo w postępowaniu opartym o zgłoszenie lub zgłoszenie z projektem budowlanym (tryb uproszczony).
377. Uzyskanie zgody budowlanej następuje po:
- 1) wykazaniu przez inwestora prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, oraz
  - 2) przedłożeniu przez inwestora projektu budowlanego, o ile jest on wymagany.
378. Zgoda budowlana dotyczy całej inwestycji budowlanej. W przypadku inwestycji budowlanej obejmującej więcej niż jeden obiekt, zgoda budowlana może dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli zgoda budowlana dotyczy ma wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt urbanistyczno – architektoniczny dla całej inwestycji budowlanej.
379. Zgodę budowlaną można w każdym czasie przenieść na inną osobę. Inwestor, na rzecz którego przeniesiono zgodę budowlaną, zawiadamia organ dołączając zgodę inwestora przekazującego, oświadczenie o przejęciu praw i obowiązków od inwestora przekazującego oraz oświadczenie o prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.
380. Zgoda budowlana w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków a ujętych w gminnej ewidencji zabytków jest udzielana w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. 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.
381. Udzielenie zgody budowlanej na 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 wykreśleniu obiektu z rejestru zabytków.
382. W celu zróżnicowania wymagań proceduralnych udzielania zgody budowlanej oraz warunków prowadzenia robót budowlanych, obiekty budowlane dzieli się na następujące klasy:
- 1) klasa I – obiekty budowlane:



- a) których lokalizacja jest możliwa wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego,
  - b) wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
  - c) o wysokości powyżej 9 m,
  - d) o kubaturze przekraczającej 3000 m<sup>3</sup>,
  - e) których obszar oddziaływania inwestycji wykracza poza granice terenu inwestycji.
- 2) klasa II – obiekty nie zaliczone do innych klas.
- 3) klasa III – obiekty o prostej konstrukcji i nieznacznym oddziaływaniu na otoczenie (jednakże o większych parametrach niż w przypadku obiektów klasy IV) to jest: wolno stojące parterowe budynki, wiaty i altany o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup>, indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków, boiska szkolne, przydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>,
- 4) klasa IV - niewielkie obiekty o prostej konstrukcji i nieznacznym oddziaływaniu na otoczenie np. wiaty przystankowe i peronowe, pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, obiekty małej architektury, z wyjątkiem sytuowanych w miejscach publicznych.
383. Na terenach, na których obowiązuje plan miejscowy, zgoda budowlana wydawana jest w formie pozwolenia na budowę w przypadku budowy obiektów budowlanych klasy I.
384. Na terenach, na których obowiązuje plan miejscowy, zgoda budowlana udzielana jest na podstawie zgłoszenia bez projektu budowlanego oraz przy zachowaniu obowiązku prowadzenia dziennika budowy wobec obiektów budowlanych klasy III.
385. Na terenach, na których obowiązuje plan miejscowy, zgody budowlanej nie wymaga budowa obiektów budowlanych klasy IV.
386. W przypadku robót budowlanych prowadzonych przy obiektach budowlanych klasy IV położonych na obszarze Natura 2000 wymagane jest zgłoszenie. W takim przypadku przesłanką wniesienia sprzeciwu przez organ stanowi również możliwość potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000, zaś wniesienie sprzeciwu oznacza konieczność uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
387. Wobec obiektów budowlanych klasy II, na terenach, na których obowiązuje plan miejscowy, zgoda budowlana wobec inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego udzielana jest w oparciu o zgłoszenie z projektem budowlanym.
388. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy określa się następujące zasady udzielania zgody budowlanej:
- 1) na wyznaczonych w studium obszarach zabudowanych zgoda budowlana udzielana jest na zasadach określonych dla obszarów, na których obowiązuje plan miejscowy; zasady dotyczące inwestowania na obszarach Natura 2000 uwzględnia się,
  - 2) na wyznaczonych w studium obszarach o ograniczonej zabudowie oraz obszarach rozwoju zabudowy (do czasu uchwalenia planu miejscowego) – budowa obiektów klasy I i II wymaga zgody budowlanej udzielanej w formie pozwolenia na budowę, zaś budowa obiektów klasy III, IV oraz przebudowa wymaga zgłoszenia; wykonywanie innych robót budowlanych nie wymaga uzyskania zgody budowlanej; zasady dotyczące inwestowania na obszarach Natura 2000 uwzględnia się.

### Rozdział 3. Postępowanie w przedmiocie udzielenia zgody budowlanej

389. Roboty budowlane wymagające zgody budowlanej w formie pozwolenia na budowę można rozpocząć na podstawie decyzji ostatecznej wydanej w postępowaniu zwyczajnym.
390. Stronami w postępowaniu w sprawie udzielenia zgody budowlanej są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. Przepisu art. 31 *Kodeksu postępowania administracyjnego* nie stosuje się.
391. Strony o czynnościach w postępowaniu zawiadamia się poprzez doręczenie, obwieszczenie w siedzibie organu oraz poprzez wpis do Rejestru budowlanego. W przypadku braku możliwości ustalenia adresu strony, doręczenie dokonane na adres wskazany w katastrze uznaje się za skuteczne.
392. W odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym albo w przypadku, gdy strona nie żyje a jej spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku, skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez obwieszczenie oraz zamieszczenie informacji w Rejestrze budowlanym.
393. W postępowaniach, w których inwestor jest jedyną stroną postępowania a jednocześnie nie występują w nim inni uczestnicy (prokurator, organizacja społeczna, Rzecznik Praw Obywatelskich) możliwe jest, na żądanie inwestora, nadanie decyzji o pozwoleniu na budowę rygoru natychmiastowej wykonalności przed upływem terminu na wniesienie odwołania. Rygor natychmiastowej wykonalności uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych. Powyższe nie zwalnia z obowiązku zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
394. Do wniosku o wydanie zgody budowlanej należy dołączyć oświadczenie o prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne oraz – jeżeli jest to wymagane - projekt urbanistyczno-architektoniczny wraz z wymaganymi decyzjami, uzgodnieniami, opiniami lub sprawdzeniami. Projekt budowlany dołącza się w jednym egzemplarzu w formie papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie elektronicznej.
395. Projekt budowlany powinien zawierać:
- 1) projekt urbanistyczno-architektoniczny, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic terenu, układ zabudowy oraz formę architektoniczną budynków i obiektów budowlanych w ujęciu dwu- i trójwymiarowym, istotne przekształcenia w ukształtowaniu terenu, powiązania kompozycyjne z istniejącą zabudową i krajobrazem, strukturę funkcjonalną zespołu zabudowy (budynków) i zamierzony sposób użytkowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i sposób włączenia do sieci dróg publicznych, sposób przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu, rozwiązania materiałowe i techniczne w zakresie, który bezpośrednio wiąże się z krajobrazem, otoczeniem, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury, a także zdrowia i życia użytkowników oraz osób trzecich, podstawowe parametry takie jak: powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita, kubatura, zewnętrzne wymiary poziome i pionowe, rzędne wysokościowe określające powiązania z terenem,
  - 2) projekt techniczny, określający formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
  - 3) wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.
396. Projekt budowlany sporządza uprawniony projektant.

397. Projekt budowlany w przypadkach określonych prawem podlega sprawdzeniu przez właściwy organ bądź osobę uprawnioną.
398. Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia katalog obiektów budowlanych wymagających uzgodnień, opinii i sprawdzeń projektu budowlanego, ich zakres oraz formę i tryb dokonywania (w tym w szczególności katalog obiektów budowlanych wymagających uzgodnienia z organami Państwowej Straży Pożarnej oraz organami Państwowej Inspekcji Sanitarnej), biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa projektowanych i realizowanych obiektów budowlanych.
399. Organ rozpatrujący wniosek o udzielenie zgody budowlanej sprawdza:
- 1) kompletność projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz jego sporządzenie przez osobę uprawnioną,
  - 2) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń,
  - 3) zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w szczególności:
    - a) zgodność inwestycji z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym, a w przypadku jego braku, z dopuszczalną funkcją terenu,
    - b) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z ustaleniami planu miejscowego, a na obszarze, na którym nie obowiązuje – z ogólnym porządkiem przestrzennym,
  - 4) prawidłowość naniesienia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania inwestycji,
  - 5) zgodność z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.
400. W przypadku realizacji inwestycji na terenie zamkniętym, wskazanym przez ministrów właściwych w sprawach obrony i bezpieczeństwa publicznego, organ rozpatrujący wniosek o udzielenie zgody budowlanej sprawdza zgodność inwestycji z celem ustanowienia terenu zamkniętego. Tezy poprzedzającej pkt 3 lit. a) i b) nie stosuje się.
401. Jeżeli do wniosku o udzielenie zgody budowlanej dołączono przyrzeczenie inwestycyjne, organ sprawdza zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przyrzeczeniem.
402. W razie niezgodności planowanej inwestycji z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym, a w przypadku jego braku - z dopuszczalną funkcją terenu - organ wydaje decyzję odmawiającą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.
403. Organ udzielający zgody budowlanej jest związany przyrzeczeniem inwestycyjnym.
404. W razie konieczności uzupełnienia braków formalnych wniosku właściwy organ, w terminie 14 dni od dnia jego złożenia, nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – pozostawia wniosek bez rozpoznania.
405. W razie konieczności usunięcia nieprawidłowości we wniosku bądź projekcie budowlanym, organ nakłada ten obowiązek niezwłocznie na inwestora, w drodze postanowienia. Inwestor zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości w terminie do 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia pod rygorem nie udzielenia zgody budowlanej. Postanowienie można wydać tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W przypadku, w którym podstawą udzielenia zgody budowlanej jest zgłoszenie, termin do wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia liczy się od dnia usunięcia nieprawidłowości.
406. W razie spełnienia wymagań ustawowych właściwy organ nie może odmówić udzielenia zgody budowlanej.
407. W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ, w razie potrzeby:
- 1) określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska,

- 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 obiektu budowlanego do użytkowania.
408. W przypadku, w którym organ nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę 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. Organ niezwłocznie wydaje inwestorowi, który uzyskał pozwolenie na budowę, dziennik budowy oraz dokonuje ostatecznego projektu technicznego.
409. Na żądanie inwestora dopuszcza się wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji, które z mocy ustawy takiego pozwolenia nie wymagają.
410. 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 zasadną w całości lub w części kaucja podlega zwrotowi. W przypadku oddalenia skargi kaucję przeznacza się na zaspokojenie roszczeń inwestora.
411. Odstępstwo od projektu urbanistyczno-architektonicznego wymaga zmiany zgody budowlanej.
412. 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.
413. W przypadku wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę, stwierdzenia nieważności bądź uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę, budowa może być realizowana po wydaniu przez organ nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.
414. Właściwy organ przechowuje zatwierdzone projekty budowlane, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego.
415. 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 niejawne przechowywane były przez użytkownika obiektu budowlanego.
416. Do postępowań uproszczonych stosuje się przepisy dotyczące postępowań zwyczajnych w zakresie nieuregulowanym poniżej.
417. Podstawą udzielenia zgody budowlanej w postępowaniach uproszczonych jest zgłoszenie lub zgłoszenie z projektem budowlanym.
418. W zgłoszeniu należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego, funkcję (przeznaczenie) obiektu a także zamierzony termin rozpoczęcia budowy. Do zgłoszenia dołącza się oświadczenie o prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.
419. W przypadku gdy do zgłoszenia nie jest wymagane dołączenie projektu budowlanego, dołącza się odpowiednie szkice i rysunki.

420. Wniesienie zgłoszenia nie zawierającego braków formalnych rozpoczyna bieg terminu do zgłoszenia przez organ sprzeciwu. Tezy dotyczące braków formalnych i nieprawidłowości wniosku o pozwolenie na budowę stosuje się odpowiednio, przy czym w okresie od wezwania inwestora do uzupełnienia braków lub nieprawidłowości do ich uzupełnienia, termin na wniesienie sprzeciwu nie biegnie.
421. Inwestor wnoszący zgłoszenie z projektem budowlanym zobowiązany jest do dokonania jednej z dwóch czynności:
- 1) 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,
  - 2) poinformowania właścicieli, użytkowników wieczystych, zarządców nieruchomości posiadających wspólną granicę z terenem inwestycji, o zamiarze realizacji inwestycji – w takim przypadku do zgłoszenia dołącza się dowody doręczenia zawiadomień lub podpisane przez te osoby oświadczenia.
422. Właściwy organ sprawdza zgłoszenie w zakresie tożsamym ze sprawdzeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, przy czym sprawdzeniu podlega także dopuszczalność trybu zgłoszenia.
423. Organ wnosi sprzeciw od zgłoszenia w formie decyzji administracyjnej. Dniem wniesienia sprzeciwu jest data nadania decyzji w polskiej placówce pocztowej lub wprowadzenia jej do systemu elektronicznego. Sprzeciw podlega niezwłocznemu doręczeniu inwestorowi, który jest dodatkowo informowany o jego skierowaniu w drodze elektronicznej.
424. Organ wnosi sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli:
- 1) zgłoszenie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,
  - 2) projekt urbanistyczno-architektoniczny jest niezgodny z przepisami, w tym z lokalnym bądź ogólnym porządkiem przestrzennym, wymogami urbanistycznymi lub przyrzeczeniem inwestycyjnym,
  - 3) wniosek jest niekompletny, zaś jego uzupełnienie nie nastąpiło pomimo nałożenia takiego obowiązku w drodze postanowienia.
425. Organ może wnieść sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli budowa może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź środowiska.
426. 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 organ nie wyda dziennika budowy albo nie wniesie sprzeciwu, inwestor będzie mógł rozpocząć budowę, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego. W takim przypadku inwestor będzie zobowiązany rejestrować przebieg budowy.
427. Organ wyższego stopnia wymierza organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę za każdy dzień zwłoki w wydaniu dziennika budowy, na zasadach określonych dla kary za nieterminowe wydanie pozwolenia na budowę.
428. W przypadku obiektów nie wymagających projektu budowlanego oraz dziennika budowy, ich budowę będzie można rozpocząć, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu.
429. Właściciel, użytkownik wieczysty, zarządca nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji, który domaga się ochrony swojego interesu prawnego w związku z wniesieniem zgłoszenia z projektem budowlanym, uprawniony jest do wniesienia do właściwego organu – w terminie 14 dni od dnia wniesienia zgłoszenia – uzasadnionego protestu. Z dniem wniesienia protestu w sprawie wszczynane jest postępowanie w przedmiocie pozwolenia na budowę. O dopuszczeniu osoby wnoszącej protest do

- postępowania na prawach strony decyduje organ na podstawie przepisów ogólnych. Protest niezwłocznie przesyła się organowi nadzoru budowlanego.
430. W przypadku, gdy pomimo wniesienia protestu organ nie wszczął postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę, roboty budowlane wstrzymywane są przez organ nadzoru budowlanego w trybie określonym w Dziale XI . Wznowienie robót może nastąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę na zasadach ogólnych.
431. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw cyfryzacji określi w drodze rozporządzenia szczegółowe warunki i zasady elektronizacji procedur, mając na względzie potrzebę zapewnienia bezpiecznego i szybkiego wykonywania czynności przez organ oraz strony w drodze elektronicznej.
432. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:
- 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych,
  - 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, uwzględniając przydatność gruntu na potrzeby projektowanego obiektu i jego charakteru oraz zakwalifikowania go do odpowiedniej kategorii geotechnicznej a także katalog obiektów budowlanych wymagających przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich.

## Rozdział 4. Budowa

433. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi powinien być projektowany, budowany i użytkowany zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i najlepszymi praktykami, zapewniając:
- 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii,
  - 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników; usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów; możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu; możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego; niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich; warunki bezpieczeństwa i higieny pracy; ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej,
  - 3) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską,
  - 4) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej,
  - 5) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
  - 6) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

434. Warunki usytuowania obiektu budowlanego na działce budowlanej określają standardy urbanistyczne.
435. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia podstawowe warunki techniczne budowy i użytkowania budynków, w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, wymagań ochrony środowiska, efektywności energetycznej oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych.
436. Podstawowe warunki techniczne obiektów budowlanych 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.
437. 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, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. *Podstawowe standardy* nie są aktem prawa powszechnie obowiązującego; zawierają zalecenia w formie otwartej, dopuszczające nowe, nieznane dotychczas, rozwiązania techniczne.
438. Podstawowe warunki techniczne obiektów budowlanych innych niż budynki oraz budynków służących do celów obronności i bezpieczeństwa państwa określają ministrowie właściwi na podstawie przepisów odrębnych.
439. Podstawowe warunki techniczne budynków i innych obiektów budowlanych realizowanych na terenach zamkniętych wskazanych przez ministrów właściwych w sprawach obrony i bezpieczeństwa publicznego, określa rozporządzenia ministra obrony narodowej.
440. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy. Pracami przygotowawczymi są:
- 1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie,
  - 2) wykonanie niwelacji terenu,
  - 3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów,
  - 4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.
441. Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.
442. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych obiektów klasy I i II właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie oświadczenia kierownika budowy (robót) oraz inspektora nadzoru technicznego, a także informację zawierającą dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
443. Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę uprawnioną.
444. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
- 1) prowadzić dziennik budowy,
  - 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).
445. Tezy poprzedzającej nie stosuje się do budowy obiektów budowlanego klasy III i IV. 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.
446. 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 jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników albo na których planowany zakres robót przekracza 500 osobodni.
447. 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.
448. Obiekty budowlane klasy I i II oraz przyłącza podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie. Organ może nałożyć powyższy obowiązek również w stosunku do obiektów budowlanych klasy III.
449. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
450. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót i jest wydawany odpłatnie przez właściwy organ.
451. 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.
452. Zasady powyższe stosuje się odpowiednio do prowadzenia dzienników: montażu i rozbiórki.
453. 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.
454. Do zawiadomienia należy dołączyć oświadczenia ww. osób o przejęciu obowiązków.
455. 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.
456. 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. Inwestor, po zakończeniu robót jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu.
457. Zakończenie budowy oznacza wykonanie wszystkich robót objętych zgodą budowlaną oraz realizację innych obowiązków wynikających z przepisów prawa, skutkujące

- zdatnością obiektu do użytkowania budowlanego. Poza zakresem Kodeksu znajdują się zagadnienia związane ze zdatnością obiektu do użytkowania technologicznego.
458. Do użytkowania obiektu budowlanego można – co do zasady - przystąpić po skutecznym zawiadomieniu o zakończeniu budowy.
459. Pozwolenie na użytkowanie w drodze decyzji wymagane jest dla obiektów oddawanych do użytkowania przed wykonaniem wszystkich robót oraz w przypadku postępowań legalizacyjnych i naprawczych.
460. Termin na wniesienie sprzeciwu od zawiadomienia o zakończeniu budowy przez organ wynosi 14 dni. Informację o wniesieniu sprzeciwu doręcza się inwestorowi również w drodze elektronicznej oraz zamieszcza w Rejestrze budowlanym. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć oryginał dziennika budowy, protokoły badań i sprawdzeń, inwentaryzację geodezyjną powykonawczą, potwierdzenie odbioru przyłączy oraz inne niezbędne oświadczenia i uzgodnienia.
461. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.
462. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu kierownika budowy zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia.
463. 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.
464. W przypadku, w którym projekt budowlany obiektu podlegał opiniowaniu przez organy Państwowej Straży Pożarnej lub Państwowej Inspekcji Sanitarnej, inwestor przed wniesieniem zgłoszenia lub wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, uzyskuje uzgodnienia tych organów.
465. Organ nadzoru budowlanego wnosi sprzeciw od zgłoszenia, jeżeli:
- 1) zawiadomienie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
  - 2) nałożony obowiązek uzupełnienia zawiadomienia lub usunięcia nieprawidłowości nie został wykonany lub został wykonany nieprawidłowo.
466. 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 oraz dokumentację inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej.
467. Właściwy organ wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.
468. 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.
469. Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

470. Właściwy organ odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku niespełnienia wymagań określonych w ustawie.
471. 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,
  - 2) 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.
472. 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.
473. 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.
474. Obowiązkową kontrolę budowy lub obiektu budowlanego może przeprowadzać, z upoważnienia właściwego organu nadzoru budowlanego, wyłącznie osoba zatrudniona w tym organie i posiadająca uprawnienia budowlane.
475. 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.
476. Minister właściwy do spraw administracji określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.

477. 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. W rozporządzeniu określony zostanie także wzór protokołu obowiązkowej kontroli obiektu budowlanego.

## Rozdział 5. Inwestycje inne niż budowa obiektu budowlanego

478. Realizacja inwestycji innych niż budowa obiektu budowlanego jest zwolniona z obowiązku uzyskania zgody budowlanej, chyba że Kodeks stanowi inaczej.
479. Realizacja inwestycji innych niż budowa obiektu budowlanego na obszarze Natura 2000 wymaga zgody budowlanej (co do zasady uzyskiwanej w trybie zgłoszenia).
480. Ustanowienie kierownika robót oraz prowadzenie dziennika robót jest wymagane przy wykonywaniu robót budowlanych polegających na:
- 1) przebudowie obiektu budowlanego klasy I lub II,
  - 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.
481. Zgoda budowlana udzielana w trybie zgłoszenia oraz ustanowienie kierownika robót wymagane jest przy wykonywaniu robót budowlanych polegających na:
- 1) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego klasy I i II,
  - 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.
482. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części albo zmiana sposobu zagospodarowania terenu nie związana z prowadzeniem robót budowlanych wymaga uzyskania zgody budowlanej, jeżeli wiąże się z:
- 1) obowiązkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - 2) obowiązkiem uzgodnienia pod kątem oddziaływania na obszar Natura 2000,
  - 3) spowodowaniem:
    - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
    - b) pogorszenia stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
    - c) pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych,
    - d) wprowadzenia, utrwalenia bądź zwiększenia ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.
483. Zgoda budowlana w przypadku opisanym w tezie poprzedzającej udzielana jest w trybie akceptacji przez organ zgłoszenia. Organem przyjmującym zgłoszenie i uprawnionym do wniesienia sprzeciwu jest organ wykonawczy gminy.
484. W zgłoszeniu należy określić:

- 1) dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, albo
  - 2) dotychczasowy i zamierzony sposób zagospodarowania terenu.
485. Do zgłoszenia należy załączyć wymagane przepisami pozwolenia, uzgodnienia lub opinie.
486. Organ wnosi sprzeciw jeżeli inwestycja, której dotyczy zgłoszenie:
- 1) wiąże się z wykonywaniem robót budowlanych,
  - 2) narusza przepisy powszechnie obowiązujące, w szczególności ustalenia planu miejscowego lub ogólny porządek przestrzenny,
  - 3) zgłoszenie jest niekompletne i nie zostało uzupełnione pomimo wezwania organu, w terminie określonym przez organ.
487. Realizacja inwestycji może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od wniesienia zgłoszenia.
488. Zgody budowlanej w drodze decyzji wymaga rozbiórka obiektu budowlanego klasy I.
489. Organ wykonawczy gminy wnosi sprzeciw (w drodze decyzji) do zgłoszenia robót, jeżeli:
- 1) zgłoszenie dotyczy budowy obiektu budowlanego,
  - 2) wykonanie robót budowlanych będzie mogło spowodować naruszenie przepisów,
  - 3) w trakcie postępowania nałożony został obowiązek uzupełnienia zgłoszenia i obowiązek ten nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo,
  - 4) realizacja inwestycji jest niezgodna z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym albo dopuszczalną funkcją terenu,
  - 5) realizacja inwestycji jest niezgodna z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 6) inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.
490. Właściwy organ może wnieść sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli roboty budowlane mogą spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

## **DZIAŁ VII Szczególne zasady realizacji inwestycji celu publicznego**

### **Rozdział 1. Warunki realizacji inwestycji celu publicznego**

491. Inwestycjami celu publicznego są inwestycje służące realizacji zadań publicznych, określonych ustawami lub wynikających z zobowiązań międzynarodowych, w szczególności polegające na realizacji:
- 1) infrastruktury technicznej (dróg, linii kolejowych, sieci i przewodów służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także sieci telekomunikacyjnych),
  - 2) lotnisk użytku publicznego,
  - 3) portów i przystani,
  - 4) obiektów transportu publicznego (dworców, zajezdni autobusowych, przystanków),
  - 5) obiektów służących bezpieczeństwu publicznemu i obronności państwa,
  - 6) obiektów służących ochronie przed działaniem żywiołu,
  - 7) obiektów służących kulturze, oświacie i ochronie zdrowia,
  - 8) obiektów służących administracji publicznej,

- 9) obiektów służących ochronie środowiska,
  - 10) cmentarzy,
  - 11) terenów zieleni publicznej,
    - a także na pozyskiwaniu terenów pod ww. inwestycje oraz na wyznaczaniu terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
492. Inwestycja celu publicznego może być realizowana na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie albo na zasadach szczególnych, określonych w niniejszym Dziale.
493. Inwestycje celu publicznego mogą być finansowane ze środków publicznych, środków prywatnych lub w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.
494. Inwestorem realizującym inwestycje celu publicznego może być podmiot publiczny lub podmiot prywatny. Realizacja przez podmiot prywatny inwestycji celu publicznego na zasadach określonych w niniejszym dziale wymaga zgody właściwego organu administracji publicznej.
495. Inwestycje celu publicznego realizują cele publiczne o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.
496. Do ponadlokalnych inwestycji celu publicznego zalicza się inwestycje polegające na realizacji zadań publicznych o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, w tym dróg, kolei, sieci elektroenergetycznych najwyższych, wysokich oraz średnich napięć, gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych lub dwutlenku węgla (sieci przesyłowe), a także inne inwestycje wskazane w przepisach odrębnych.
497. Realizacja inwestycji celu publicznego wymaga:
- 1) ustalenia lokalizacji inwestycji,
  - 2) przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko lub obszar Natura 2000 – w przypadkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 3) uzyskania przez inwestora prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne,
  - 4) udzielenia zgody budowlanej.
498. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocena jej oddziaływania na środowisko następuje na zasadach i w trybie określonych w Rozdziale 2 niniejszego Działu.
499. Uzyskanie przez inwestora prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne następuje w drodze umowy cywilnoprawnej, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe lub istotnie utrudnione, w drodze wywłaszczenia. Zasady dokonywania wywłaszczenia i ustalania wysokości odszkodowania określone zostały w Rozdziale 3 niniejszego Działu.
500. Tryb dokonywania wywłaszczenia oraz zasady i tryb udzielania zgody budowlanej określone zostały w Rozdziale 4 niniejszego Działu.
501. Zasady realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu liniowej infrastruktury technicznej określone zostały w Rozdziale 5 niniejszego Działu
502. Zasady określania granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych określają przepisy odrębne.

## Rozdział 2. Lokalizacja inwestycji i ocena oddziaływania inwestycji na środowisko

### Ponadlokalne inwestycje celu publicznego

503. Ustalenie lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego oraz dokonanie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko następuje w decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej.
504. Rezerwację terenów koniecznych dla realizacji tras drogowych szybkiego ruchu: krajowych i wojewódzkich, przewidzianych w decyzjach rządowych lub w innych wiążących decyzjach właściwych organów regulują przepisy odrębne.
505. Zasady i tryb przeprowadzania oceny oddziaływania inwestycji na środowisko w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, określają przepisy odrębne.
506. Z wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej może wystąpić inwestor, zamierzający realizować ponadlokalną inwestycję celu publicznego, której ogólna lokalizacja została ustalona w sposób określony w przepisach odrębnych.
507. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej inwestor przedstawia organom wykonawczym gmin, na obszarze których realizowana ma być inwestycja celu publicznego, co najmniej trzy warianty lokalizacji inwestycji wraz z uzasadnieniem wskazującym wariant preferowany.
508. Warianty lokalizacyjne powinny zostać przedstawione na mapie wskazującej w szczególności teren, na którym realizowana będzie inwestycja, ze wskazaniem jego dotychczasowego przeznaczenia. Na terenach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, należy wskazać określone w studium rodzaje stref użytkowania.
509. W uzasadnieniu inwestor powinien wskazać obszary, na których lokalizacja inwestycji jest niezgodna z ustaleniami planów miejscowych, a także dołączyć szacowany koszt realizacji poszczególnych wariantów lokalizacji inwestycji, zawierający analizę kosztów wykupu nieruchomości oraz zmiany planów miejscowych.
510. Organy wykonawcze gmin mogą, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wariantów lokalizacji inwestycji, przedstawić swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem, wskazując lokalizację preferowaną przez gminę, w szczególności przy uwzględnieniu ustaleń studium i planów miejscowych.
511. Inwestor zobowiązany jest do zajęcia stanowiska wobec uwag i propozycji zgłoszonych przez gminy w terminie 14 dni.
512. W przypadku powstania rozbieżności pomiędzy inwestorem a organem wykonawczym gminy obie strony zobowiązane są do przeprowadzenia negocjacji.
513. Na wniosek organu wykonawczego gminy w negocjacjach obowiązany jest uczestniczyć przedstawiciel regionalnego dyrektora ochrony środowiska.
514. Po zakończeniu negocjacji inwestor sporządza projekt protokołu końcowego, zawierającego poczynione przez strony ustalenia i rozbieżności. Dokumenty powstałe w toku negocjacji przekazywane są do wiadomości właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska.
515. Wniosek o wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej powinien zawierać:
  - 1) mapę z wariantami lokalizacyjnymi,
  - 2) protokół końcowy negocjacji pomiędzy inwestorem, a organami wykonawczymi gmin,
  - 3) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
  - 4) inne elementy wymagane dla decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.



516. W przypadku ustalania lokalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, inwestor zobowiązany jest do przedstawienia analizy powiązania planowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną.
517. Regionalny dyrektor ochrony środowiska bada zgodność wariantów lokalizacyjnych przedstawionych przez inwestora, z dokumentami i aktami prawnymi określającymi ogólną lokalizację ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.
518. Regionalny dyrektor ochrony środowiska wydaje decyzję biorąc pod uwagę:
- 1) ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,
  - 2) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa,
  - 3) opinie przedstawione przez właściwe organy,
  - 4) stanowisko przedstawione przez inwestora i organ wykonawczy gminy w protokole końcowym z negocjacji,
  - 5) przewidywane skutki ekonomiczne realizacji inwestycji.
519. Regionalny dyrektor ochrony środowiska wydając decyzję powinien odnieść się do stanowiska organu wykonawczego gminy, w zakresie preferowanego przez nią wariantu lokalizacji inwestycji. W przypadku, gdy wariant lokalizacji inwestycji preferowany przez organ wykonawczy gminy nie jest wariantem ustalonym w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, regionalny dyrektor ochrony środowiska uzasadnia, dlaczego decyzja ustala lokalizację inwestycji w innym wariantcie.
520. Jeżeli wariant preferowany przez organ wykonawczy gminy jest porównywalny pod względem oddziaływań na środowisko oraz ekonomicznych skutków realizacji inwestycji do wariantu wskazanego przez inwestora a z oceny oddziaływania na środowisko nie wynika zasadność lokalizacji inwestycji w innym wariantcie oraz nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej, regionalny dyrektor ochrony środowiska, za zgodą inwestora, wskazuje wariant preferowany przez organ wykonawczy gmin lub, w razie braku zgody inwestora, wydaje decyzję odmowną.
521. W decyzji środowiskowo - lokalizacyjnej poza elementami wynikającymi z przepisów odrębnych regionalny dyrektor ochrony środowiska określa granice terenów wymagających zmiany planu miejscowego oraz zakres tych zmian.
522. Decyzja środowiskowo – lokalizacyjna wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej.
523. Treść decyzji zamieszcza się w rejestrze budowlanym.
524. Ostateczna decyzja środowiskowo – lokalizacyjna stanowi podstawę do obligatoryjnego dostosowania treści planów miejscowych do ustalonej lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego. Obowiązek dostosowania ustaleń planów miejscowych nie wstrzymuje realizacji inwestycji.
525. Zmiana planu miejscowego powinna nastąpić nie później, niż w terminie dwóch lat od dnia wydania decyzji zintegrowanej, zezwalającej na realizację ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.
526. Dostosowanie planu miejscowego następuje w trybie uproszczonym. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych może przedstawić inwestor realizujący ponadlokalną inwestycję celu publicznego.
527. Zmiana planu miejscowego następuje w granicach i w zakresie określonym w decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej.
528. Inwestor realizujący ponadlokalną inwestycję celu publicznego ma prawo do zaskarżenia uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego.

529. Roszczenia odszkodowawcze w związku ze zmianą planu miejscowego mogą być kierowane wyłącznie do inwestora realizującego ponadlokalną inwestycję celu publicznego.

### **Lokalne inwestycje celu publicznego**

530. Jeżeli na danym terenie obowiązuje plan miejscowy, ustalenie lokalizacji lokalnej inwestycji celu publicznego następuje na warunkach określonych w planie.
531. Ocena oddziaływania lokalnej inwestycji celu publicznego na środowisko następuje w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zasady i tryb wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, określają przepisy odrębne.
532. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy ustalenie lokalizacji lokalnych inwestycji celu publicznego następuje w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - w przypadku realizacji inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko albo w decyzji zintegrowanej – w pozostałych przypadkach.
533. Warunkiem realizacji lokalnej inwestycji celu publicznego jest jej zgodność z lokalnym albo ogólnym porządkiem przestrzennym.
534. Realizacja lokalnej infrastruktury technicznej nie wymaga zgodności z dopuszczalną funkcją terenu. Lokalizacja dróg publicznych klasy zbiorczej i wyższych klas nie może być sprzeczna z ustalonymi w studium ogólnymi strefami ich lokalizacji.
535. Sieci uzbrojenia terenu lokalizuje się w pasie drogowym, chyba, że jest to technicznie niemożliwe bądź nieuzasadnione.

## **Rozdział 3. Wywłaszczenie nieruchomości**

### **Zasady ogólne wywłaszczania nieruchomości**

536. Wywłaszczenie polega na pozbawieniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości.
537. Wywłaszczenie może także polegać na obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu. Służebność przesyłu obejmuje swym zakresem uprawnienie przedsiębiorcy przesyłowego do:
- 1) posadowienia w korytarzu przesyłowym, o którym mowa w Rozdziale 5, sieci przesyłowych,
  - 2) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji i remontu, usuwania awarii, przebudowy lub odbudowy sieci przesyłowych,
  - 3) wstępu lub wjazdu, w tym sprzętem ciężkim na teren nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 2.
- Do służebności przesyłu stosuje się właściwe przepisy *Kodeksu cywilnego*, z zastrzeżeniem też niniejszego Rozdziału.
538. W stosunku do nieruchomości może zostać wprowadzone ograniczenie sposobu korzystania, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego:
- 1) polegającej na budowie, konserwacji i naprawie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - 2) poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin objętych własnością górnictw

- na nieruchomościach, do których inwestor realizujący inwestycję celu publicznego nie posiada tytułu prawnego.
- 539. W zakresie nieuregulowanym odmiennie w niniejszym rozdziale, do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o wywłaszczeniu.
- 540. Wywłaszczenie, w tym w związku z ustanowieniem służebności przesyłu, następuje za słusznym odszkodowaniem, przy uwzględnieniu rynkowej wartości nieruchomości oraz jej funkcji lub przeznaczenia.
- 541. O wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia orzeka się w decyzji zintegrowanej.
- 542. Jeżeli dokonanie wywłaszczenia wymaga uprzedniego podziału nieruchomości, w decyzji zintegrowanej zatwierdza się podział nieruchomości. Linie podziału stanowią granice terenu inwestycji.
- 543. Odrębną decyzję odszkodowawczą wydaje się:
  - 1) w odniesieniu do ponadlokalnych inwestycji liniowych,
  - 2) w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
  - 3) gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie
  - 4) w przypadkach określonych w Rozdziale 5.
- 544. Na inwestorze, na rzecz którego nastąpiło ustanowienie służebności przesyłu albo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po realizacji inwestycji, a także po każdej czynności związanej z konserwacją albo naprawą zrealizowanych obiektów i urządzeń.
- 545. W przypadku nieruchomości, w stosunku do której wprowadzono ograniczenie sposobu korzystania albo ustanowiono służebność przesyłu, jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właściwy organ orzeka w drodze decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości.
- 546. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem albo dopuszczalną funkcją stało się niemożliwe, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.
- 547. Jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin objętych własnością górnictw, jest ustanawiane na czas dłuższy niż rok, lub uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem albo dopuszczalną funkcją, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorca nabył od niego nieruchomość. W sprawach spornych orzekają sądy powszechne.
- 548. Z tytułu ograniczenia prawa korzystania z nieruchomości, przysługuje odszkodowanie za każdorazowe szkody powstałe w wyniku skorzystania przez inwestora z prawa wejścia na nieruchomość, odpowiadające wartości poniesionych szkód. O odszkodowaniu orzeka się w odrębnej decyzji odszkodowawczej.
- 549. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości a pozostała część nie nadaje się do wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.

550. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Ustanowienie służebności przesyłu lub ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić także na rzecz innego podmiotu.
551. Jeżeli nieruchomość nie ma księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wywłaszczeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.
552. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy jej wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.
553. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.
554. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.
555. Wywłaszczenia nieruchomości można dokonać po ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, albo w toku postępowania, w którym następuje ustalenie jej lokalizacji.

#### Ustalenia wysokości odszkodowania

556. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, wartości i funkcji wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu.
557. W przypadku dokonania wywłaszczenia na cele publiczne nieruchomości przeznaczonej w planie miejscowym na inne cele, wysokość odszkodowania ustala się z uwzględnieniem przeznaczenia określonego w planie miejscowym, o ile powoduje to wzrost wysokości odszkodowania.
558. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się także jej rodzaj, położenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
559. W przypadku gdy właściwy organ, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i funkcji nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw.
560. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Opinia rzeczoznawcy majątkowego wydawana jest w oparciu o zasady szacowania wartości nieruchomości, określone w przepisach o wycenie nieruchomości.
561. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.
562. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.
563. Jeżeli skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie, z tego tytułu powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.
564. Na wniosek wywłaszczonego odszkodowanie może polegać na przyznaniu nieruchomości zamiennej.

565. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej (tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie), określa się jej wartość odtworzeniową.
566. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

## Rozdział 4. Decyzja zintegrowana

567. Zgoda budowlana dla inwestycji celu publicznego udzielana jest w formie decyzji zintegrowanej.
568. W decyzji zintegrowanej, na wniosek inwestora, orzeka się także o wywłaszczeniu nieruchomości.
569. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej, inwestor zobowiązany jest przeprowadzić negocjacje z podmiotem, któremu przysługuje prawo własności, prawo użytkowania wieczystego lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości.
570. Stronami w postępowaniu w sprawie wydania decyzji zintegrowanej są: inwestor, podmioty którym służą prawo własności, prawo użytkowania wieczystego albo ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości na których realizowana ma być inwestycja, oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. Przepisu art. 31 *Kodeksu postępowania administracyjnego* nie stosuje się. Przepisy dotyczące udziału organizacji społecznych w postępowaniu w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stosuje się odpowiednio.
571. Strony o czynnościach w postępowaniu zawiadamia się pisemnie. W przypadku braku możliwości ustalenia adresu strony, doręczenie dokonane na adres wskazany w katastrze uznaje się za skuteczne. Inwestora zawiadamia się w drodze elektronicznej.
572. W odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym albo w przypadku, gdy strona nie żyje a jej spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku, zawiadomienia dokonuje się poprzez obwieszczenie oraz zamieszczenie informacji w Rejestrze budowlanym.
573. Do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej załącza się:
- 1) odpis decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej – w przypadku realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego,
  - 2) wypis i wyrys z planu miejscowego - – w przypadku realizacji lokalnej inwestycji celu publicznego na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy,
  - 3) odpis decyzji środowiskowej – jeżeli została wydana,
  - 4) opis dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji,
  - 5) projekt budowlany albo projekt urbanistyczno – architektoniczny,
  - 6) decyzje, opinie, uzgodnienia, pozwolenia lub sprawdzenia wymagane przepisami odrębnymi,
  - 7) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych
  - 8) wskazanie celu publicznego, dla realizacji którego konieczne jest dokonanie wywłaszczenia,
  - 9) oznaczenie nieruchomości, w odniesieniu do których decyzja ma wywołać skutek wywłaszczenia,
  - 10) oznaczenie nieruchomości, w odniesieniu do których decyzja ma wywołać skutek w postaci ustanowienia służebności przesyłu,

- 11) oznaczenie nieruchomości, w odniesieniu do których decyzja ma wywołać skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
  - 12) mapy z projektami podziału nieruchomości – o ile konieczne jest dokonanie ich podziału,
  - 13) oznaczenie właścicieli, użytkowników wieczystych, oraz innych podmiotów którym służą ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości – zgodnie z katastrami nieruchomości,
  - 14) wypis z katastru nieruchomości,
  - 15) wskazanie nieruchomości zamiennych, jeżeli inwestor takie oferuje,
  - 16) dokumenty z przebiegu rokowań.
574. Po złożeniu wniosku, właściwy organ składa w sądzie wniosek o ujawnienie w księgach wieczystych wszczęcia postępowania. W przypadku odmowy wydania decyzji zintegrowanej, właściwy organ obowiązany jest wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania.
575. W razie konieczności uzupełnienia braków formalnych wniosku właściwy organ, w terminie 14 dni od dnia jego złożenia, nakłada, w drodze postanowienia, na inwestora obowiązek uzupełnienia, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – pozostawia wniosek bez rozpoznania.
576. Organ rozpatrujący wniosek o wydanie decyzji zintegrowanej sprawdza:
- 1) kompletność projektu urbanistyczno – architektonicznego,
  - 2) sporządzenie projektu budowlanego przez osobę uprawnioną,
  - 3) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń,
  - 4) prawidłowość naniesienia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania inwestycji,
  - 5) zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w szczególności:
    - a) zgodność inwestycji z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym, a w przypadku jego braku, z dopuszczalną funkcją terenu
    - b) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z ustaleniami planu miejscowego, a na obszarze, na którym plan nie obowiązuje – z ogólnym porządkiem przestrzennym,
    - c) zgodność projektu urbanistyczno-budowlanego z podstawowymi warunkami technicznymi obiektów budowlanych,
  - 6) zgodność z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli była wymagana lub rozważa możliwość oddziaływania na obszar Natura 2000
  - 7) prawidłowość sporządzenia projektów podziału nieruchomości
577. W przypadku realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego, właściwy organ sprawdza ponadto zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z decyzją środowiskowo – lokalizacyjną. W takim przypadku nie bada się zgodności projektu urbanistyczno-architektonicznego z planem miejscowym, ani ogólnym porządkiem przestrzennym. Tezy poprzedzającej pkt 5 lit a i b oraz pkt 6 nie stosuje się.
578. W razie konieczności usunięcia nieprawidłowości we wniosku, projekcie budowlanym bądź projektach podziału nieruchomości, organ nakłada stosowny obowiązek niezwłocznie na inwestora, w drodze postanowienia. Inwestor zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości w terminie do 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, pod rygorem nie udzielenia zgody budowlanej. Postanowienie można wydać tylko raz i przysługuje na nie zażalenie.

579. W przypadku stwierdzenia, że wniosek nie zawiera braków formalnych, ani nieprawidłowości, właściwy organ przeprowadza rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomość zamienna.
580. W przypadku, gdy rokowania zakończą się podpisaniem umowy, właściwy organ umarza postępowanie we właściwym zakresie.
581. Decyzja zintegrowana zawiera w szczególności:
- 1) zatwierdzenie projektu budowlanego albo projektu urbanistyczno – architektonicznego,
  - 2) zatwierdzenie podziału nieruchomości,
  - 3) oznaczenie nieruchomości w odniesieniu do których decyzja wywołuje skutek wywłaszczenia,
  - 4) oznaczenie nieruchomości w odniesieniu do których decyzja wywołuje skutek w postaci ustanowienia służebności przesyłu,
  - 5) oznaczenie nieruchomości, w odniesieniu do których decyzja ma wywoływać skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
  - 6) określenie terminu wydania nieruchomości i opróżnienia lokali nie krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna,
  - 7) ustalenie wysokości odszkodowania, w tym orzeczenie o przekazaniu nieruchomości zamiennej – poza wskazanymi w Kodeksie przypadkami, w których odszkodowanie ustala się w odrębnej decyzji odszkodowawczej,
  - 8) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
  - 9) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb obronności,
  - 10) określenie czasu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 11) określenie terminu rozbiórki:
    - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 12) określenie szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie,
582. W odniesieniu do ponadlokalnych inwestycji liniowych, odszkodowanie w związku z wywłaszczeniem, w tym ustanowieniem służebności przesyłu, następuje w odrębnej decyzji odszkodowawczej, zgodnie z przepisami Rozdziału 5.
583. W odniesieniu do nieruchomości w stosunku do których ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, w decyzji zintegrowanej, nie orzeka się o wysokości odszkodowania. Wysokość odszkodowania określa się w odrębnej decyzji odszkodowawczej, wydawanej po zakończeniu robót budowlanych.
584. Nabycie nieruchomości w drodze wywłaszczenia ma charakter pierwotny. Wszystkie prawa majątkowe związane z wywłączoną nieruchomością wygasają z dniem przejścia na inwestora prawa własności.
585. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja zintegrowana, stała się ostateczna.
586. Przejście prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność innej osoby niż ta, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

587. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygasa z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność osoby, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.
588. Wywłaszczoną nieruchomość do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi na jego wniosek.
589. W przypadkach określonych w art. 108 *Kodeksu postępowania administracyjnego* lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym właściwy organ nadaje decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności.
590. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w tezie poprzedzającej dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, inwestor jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego, o ile nie upłynął określony w decyzji termin wydania nieruchomości i opróżnienia lokali
591. Ostateczna decyzja zintegrowana, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.
592. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.
593. W przypadku nadania decyzji zintegrowanej rygoru natychmiastowej wykonalności, na wniosek osoby wywłaszczanej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji. Zapłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 50 dni licząc od dnia złożenia wniosku o wypłatę zaliczki. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.
594. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
595. Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jest zobowiązany właściwy organ jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.
596. Inwestor, który będzie realizował cel publiczny, może pokryć koszty należności, o których mowa w tezie poprzedniej, oraz koszty ustalenia tych należności.
597. Obowiązek zapłaty odszkodowania za ustanowienie służebności przesyłu, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości oraz wskazane w Kodeksie szkody powstałe wskutek realizowanej w takich przypadkach inwestycji celu publicznego obciąża inwestora.
598. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:
- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody, lub
  - 2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
599. W zakresie nieuregulowanym odmiennie w niniejszym rozdziale, do decyzji zintegrowanej stosuje się odpowiednio tezy Działu VI dotyczące pozwolenia na budowę.
600. Przepisy niniejszego Rozdziału stosuje się odpowiednio do odrębnej decyzji odszkodowawczej, a także do decyzji wydawanych przez organy wyższego stopnia.
601. Tez Działu VI, dotyczących terminu wydania decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę oraz kary dla organu za nieterminowe wydanie decyzji, nie stosuje się.



## **Rozdział 5. Realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu liniowej infrastruktury technicznej**

### **Ustanawianie korytarzy przesyłowych**

602. Infrastrukturę techniczną w zakresie sieci przesyłowych lokalizuje się w korytarzach przesyłowych.
603. Korytarzem przesyłowym jest teren niezbędny do budowy i eksploatacji infrastruktury technicznej.
604. Korytarze przesyłowe należy projektować i lokalizować w taki sposób, aby możliwa była w nich lokalizacja jak największej ilości sieci.
605. W celu ustanowienia korytarza przesyłowego, inwestor może wносить o dokonanie wywłaszczenia nieruchomości, ustanowienie służebności przesyłu lub ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.
606. Ustanowienie korytarza przesyłowego może dotyczyć także już istniejących sieci. Ustanowione korytarze przesyłowe mogą być poszerzane.
607. Ustanowienie korytarza przesyłowego następuje w decyzji zintegrowanej. W przypadku ustanawiania korytarza przesyłowego dla istniejących sieci, decyzję zintegrowaną wydaje się wyłącznie w zakresie niezbędnym do:
  - 1) zatwierdzenia podziału nieruchomości,
  - 2) oznaczenie nieruchomości w odniesieniu, do których decyzja wywołuje skutek wywłaszczenia,
  - 3) oznaczenie nieruchomości w odniesieniu, do których decyzja wywołuje skutek w postaci ustanowienia służebności przesyłu.
608. Przebieg i rodzaj sieci lokalizowanych w ponadlokalnym korytarzu przesyłowym określa inwestor we wniosku o wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej.
609. Podmiot, na rzecz którego został ustanowiony korytarz, ma obowiązek jego udostępnienia innym inwestorom, zamierzającym lokalizować sieci przesyłowe.
610. Z tytułu udostępnienia korytarza innym inwestorom, podmiot, na rzecz którego został ustanowiony korytarz, może pobrać opłatę stanowiącą rekompensatę odszkodowania, jakie wypłacił z tytułu wywłaszczenia lub ustanowienia służebności przesyłu. Wysokość opłaty powinna być proporcjonalna do szerokości terenu zajętego przez nowolokalizowaną sieć.
611. Minister właściwy do spraw gospodarki w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi w drodze rozporządzenia szerokość korytarzy przesyłowych, biorąc od uwagę bezpieczeństwo i niezawodność ich funkcjonowania, szybkość i sprawną możliwość usuwania awarii, możliwość ich modernizacji, a także wymagania dotyczące ochrony środowiska i interesów osób trzecich.

### **Decyzja zintegrowana dla liniowej infrastruktury technicznej**

612. Do decyzji zintegrowanej, której przedmiotem jest realizacja liniowej infrastruktury technicznej, stosuje się przepisy Rozdziału 4, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego rozdziału.
613. Rada Ministrów w drodze rozporządzenia może rozszerzyć zakres stosowania niniejszego rozdziału na inne rodzaje ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

614. Strony oraz ich adresy ustala się na podstawie danych zawartych w katastrze nieruchomości.
615. Strony o czynnościach w toku postępowania zawiadamia się poprzez obwieszczenie oraz zamieszczenie informacji w Rejestrze budowlanym. Inwestora zawiadamia się w drodze elektronicznej. Ponadto, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji zintegrowanej, właściwy organ przesyła pisemne zawiadomienie o wszczęciu postępowania.
616. Zawiadomienie, o którym mowa w tezie powyższej zawiera w szczególności:
- 1) oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych wnioskiem, według katastru nieruchomości,
  - 2) informację o terminie i miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z aktami sprawy.
617. Z dniem zawiadomienia, o którym mowa w tezie poprzedzającej, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji zintegrowanej, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Czynność prawna dokonana z naruszeniem zakazu jest nieważna.
618. Decyzję zintegrowaną wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Ustalenia o karach za nieterminowe załatwienie sprawy, o których mowa w Dziale VI, stosuje się odpowiednio.
619. Decyzję zintegrowaną doręcza się wyłączenie inwestorowi. Pozostałe strony zawiadamia się o wydaniu decyzji w taki sam sposób, jak o czynnościach w toku postępowania.
620. Zawiadomienie o wydaniu decyzji zintegrowanej zawiera informację o miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z treścią decyzji.
621. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
622. Odwołanie od decyzji zintegrowanej rozpatruje się w terminie 30 dni a skargę do sądu administracyjnego w terminie trzech miesięcy.
623. W postępowaniu przed organem odwoławczym oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji.

## **DZIAŁ VIII      Szczególne zasady inwestowania na obszarach zdegradowanych**

### **Rozdział 1. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych technicznie**

624. Rewitalizacja w rozumieniu Kodeksu stanowi skoordynowany proces planistyczno-inwestycyjny, prowadzony na obszarze zdegradowanym technicznie wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i nakierowany na przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej

- oraz pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, w tym poprawy jakości warunków mieszkaniowych, przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.
625. Celem rewitalizacji jest przekształcenie obszaru zdegradowanego technicznie, skutkujące poprawą jakości zagospodarowania przestrzennego (ustanowieniem nowego układu funkcjonalno-przestrzennego, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych) oraz jakości technicznej zabudowy, przy zachowaniu obiektów i obszarów o charakterze zabytkowym oraz cennym przyrodniczo. Rewitalizacja ma na celu w szczególności:
- 1) rewaloryzację zdegradowanych przestrzeni publicznych oraz zapewnienie nowych przestrzeni,
  - 2) renowację, doposażenie i modernizację mieszkań i budynków wraz z poprawą efektywności energetycznej w istniejących budynkach,
  - 3) ograniczenie potrzeb transportowych poprzez promowanie bliskiego sąsiedztwa i wielofunkcyjności,
  - 4) lepsze zarządzanie zasobami energetycznymi i materiałowymi.
626. Polityka rewitalizacyjna gminy powinna uwzględniać ustalenia strategii rozwoju społecznego i gospodarczego gminy.
627. Realizacja polityki rewitalizacyjnej na obszarach zdegradowanych jest zadaniem własnym gminy. Zadanie to gmina wykonuje uwzględniając ustalenia krajowej i ponadlokalnej polityki miejskiej.
628. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych jest celem publicznym.
629. Obszarem wymagającym rewitalizacji (obszarem zdegradowanym) jest wyznaczony w studium obszar transformacji lub obszar modernizacji, przy czym:
- 1) obszar transformacji – jest to obszar zabudowany wymagający ze względu na trwałość oraz wysoki stopień dysfunkcjonalności, niespójności struktury przestrzennej, degradację substancji budowlanej oraz związane z tym problemy społeczne przebudowy struktury przestrzennej i programowej w sposób, który będzie odpowiadać złożonym potrzebom społecznym i ekonomicznym gminy, odpowiednio do strategii rozwoju społecznego i gospodarczego gminy,
  - 2) obszar modernizacji - to jest obszar zabudowany wymagający ze względu na wysoki stopień zużycia technicznego budynków, ich niską wartość użytkową i dysfunkcjonalność lokali mieszkalnych i usługowych oraz innych elementów zagospodarowania modernizacji, która nie wymaga naruszania konstrukcji budynków oraz zmian przeznaczenia terenu.
630. Szczegółowe kryteria i tryb uznania obszaru za wymagający działań rewitalizacyjnych (obszar zdegradowany) stanowią przedmiot odrębnych regulacji z zakresu polityki miejskiej bądź polityki rozwoju, prowadzonych na wszystkich szczeblach podziału terytorialnego państwa (akty normatywne, strategie, programy).
631. W przypadku, gdy na terenie gminy występują obszary zdegradowane, w studium określa się:
- 1) granice tych obszarów z podziałem na obszary transformacji i obszary modernizacji,
  - 2) cele i koncepcje programowo-przestrzenne rewitalizacji, w tym pożądane zmiany przeznaczenia i zagospodarowania wraz z efektami ekonomicznymi i społecznymi,
  - 3) konieczne działania inwestycyjne,
  - 4) źródła i sposoby finansowania rewitalizacji,
  - 5) planowany termin uchwalenia planu rewitalizacji.
632. Podstawą prowadzenia rewitalizacji jest uchwalenie dla obszaru zdegradowanego (obszaru transformacji lub obszaru modernizacji) planu rewitalizacji – aktu prawa miejscowego.

633. Uchwalenie w terminie określonym w studium planu rewitalizacji dla obszaru zdegradowanego jest obowiązkowe.
634. Rada gminy może odstąpić, w studium lub w drodze odrębnej uchwały, od obowiązku sporządzenia planów rewitalizacji dla obszarów przemysłowych, pokolejowych i powojkowych, jeżeli obszar ma jednego właściciela. W razie takiego odstąpienia, do rewitalizacji tych obszarów stosuje się tryb urbanistycznego projektu realizacyjnego.
635. W przypadku uchwalenia planu rewitalizacji dla obszarów zdegradowanych, stosuje się przewidziane w niniejszym Dziale instrumenty prowadzenia rewitalizacji, w zależności od zróżnicowania:
- 1) przyczyn zdegradowania,
  - 2) struktury własności obszaru zdegradowanego,
  - 3) aktualnego użytkowania terenu, w szczególności: wielofunkcyjnego (w tym mieszkaniowo-usługowego), śródmiejskiego, skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej (osiedla, intensywna zabudowa niska), rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, z dominującą funkcją usługowo-produkcyjną, obszarów przemysłowych, obszarów pokolejowych, obszarów powojkowych,
  - 4) koniecznego, zgodnego z zasadą proporcjonalności, zakresu interwencji rewitalizacyjnej, określonego w ogólnych instrumentach planistycznych określonych w Kodeksie oraz w szczególnych aktach prawa miejscowego wydawanych na podstawie Kodeksu oraz przepisów odrębnych.
636. Do dnia wejścia w życie planu rewitalizacji, na obszarze transformacji zabudowy stosuje się zasady inwestowania obowiązujące na obszarze o ograniczonej zabudowie, przy czym gmina może ustanowić w drodze uchwały dalej idące ograniczenia w działalności inwestycyjnej oraz w możliwości zbycia nieruchomości.
637. W celu zarządzania procesem rewitalizacji gmina w planie rewitalizacji może powołać operatora rewitalizacji. Powołanie operatora rewitalizacji jest obowiązkowe dla obszaru transformacji.
638. Operator rewitalizacji jest podmiotem zarządzającym działaniami stanowiącymi realizację planu rewitalizacji, koordynującym prace planistyczno-inwestycyjne oraz dokonującym rozliczeń procesów rewitalizacyjnych. Szczegółowy zakres zadań i kompetencji operatora rewitalizacji określa plan rewitalizacji.
639. Operatorem rewitalizacji może być:
- 1) gmina,
  - 2) spółka kapitałowa z udziałem gminy lub właścicieli nieruchomości,
  - 3) inna osoba prawna,
  - 4) inwestor działający w trybie urbanistycznego projektu realizacyjnego.
640. Operator rewitalizacji realizuje plan rewitalizacji w imieniu gminy.
641. Działania rewitalizacyjne można ponadto prowadzić przy wykorzystaniu koncesji na roboty budowlane oraz innych instytucji współpracy sektora publicznego z sektorem prywatnym, określonych w przepisach prawa, w tym w szczególności w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego.
642. W celu sprawowania społecznej kontroli nad planowaniem, przebiegiem, rozliczeniem oraz ewaluacją procesu rewitalizacji rada gminy przed przystąpieniem do sporządzania planu rewitalizacji powołuje radę rewitalizacji.
643. Rada gminy określa skład i szczegółowy tryb działania rady rewitalizacji w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu rewitalizacji.
644. Rada rewitalizacji uprawniona jest do:
- 1) uczestniczenia w procedurze sporządzania planu rewitalizacji – przepisy dotyczące rady uczestników scalenia stosuje się odpowiednio, przy czym rada

- rewitalizacji uprawniona jest do opiniowania planu rewitalizacji w pełnym zakresie,
- 2) zajmowania stanowisk i opiniowania dokumentów programowych, finansowych i technicznych dotyczących planu rewitalizacji,
  - 3) wstępu na obszar prowadzenia działań rewitalizacyjnych, po wcześniejszym uzgodnieniu z operatorem rewitalizacji,
  - 4) sygnalizowania gminie oraz operatorowi rewitalizacji nieprawidłowości w zakresie objętym nadzorem społecznym,
  - 5) zaskarżenia uchwały w przedmiocie planu rewitalizacji lub uchwały w przedmiocie jego uchylecia do sądu administracyjnego.
645. W celu rozwiązywania problemów społecznych związanych ze sporządzeniem i realizacją planu rewitalizacji gmina:
- 1) dąży do stworzenia preferencyjnych warunków powrotu użytkowników do lokali objętych rewitalizacją, po jej zakończeniu,
  - 2) niezależnie od obowiązków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów o pomocy społecznej, ma obowiązek zapewnienia osobom zamieszkałym na obszarze rewitalizacji odpowiednich warunków życia:
    - a) w trakcie procesu rewitalizacji – przez zapewnienie lokali zastępczych na okres działań rewitalizacyjnych,
    - b) po zakończeniu procesu rewitalizacji – przez zapewnienie grupom społecznym wymagającym finansowego wsparcia, dopłaty do kosztów korzystania z lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie i kosztach wynajmu/użytkowania w wyniku rewitalizacji.
646. W celu sprawnej realizacji działań rewitalizacyjnych gmina może w planie rewitalizacji:
- 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) przejąć zarząd wszystkimi nieruchomościami położonymi na obszarze rewitalizacji lub na jego określonej części, z zachowaniem zasady proporcjonalności, określić szczegółowe zasady wykonywania zarządu tymi nieruchomościami,
  - 4) ograniczyć prawa najemców lokali mieszkalnych w ten sposób, że przysługiwałoby im jedynie prawo do uzyskania lokalu zamiennego, z prawem powrotu, w miarę możliwości, do poprzednio zajmowanego lokalu.
  - 5) przeprowadzić scalenia i podziały nieruchomości gruntowych (bądź zabudowanych – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych), bądź podziały nieruchomości,
  - 6) wprowadzić szczególne zasady wykonywania umowy najmu lokalu mieszkalnego, przejawiające się w możliwości przeniesienia najemcy na okres prowadzenia robót budowlanych do lokalu zamiennego, z zapewnieniem możliwości powrotu do wynajmowanego lokalu lub zaoferowaniem na wniosek najemcy lokalu o podobnych parametrach.
647. Plan rewitalizacji uchwalany dla obszaru transformacji składa się z części planistycznej i realizacyjnej.
648. Część planistyczna planu rewitalizacji zawiera wszystkie elementy planu miejscowego, z wyjątkiem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i

- użytkowania terenów oraz granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.
649. Część realizacyjna planu rewitalizacji zawiera:
- 1) ustalenia w zakresie wyznaczenia operatora rewitalizacji,
  - 2) ustalenia dotyczące szczególnych zasad gospodarowania przestrzenią obowiązujące na obszarze objętym projektem,
  - 3) szczegółowe ustalenia dotyczące koniecznych do przeprowadzenia robót budowlanych wraz ze wskazaniem etapów ich realizacji i oddawania do użytkowania obiektów budowlanych,
  - 4) planowane koszty realizacji projektu w poszczególnych latach,
  - 5) planowane nakłady finansowe gminy na realizację projektu w poszczególnych latach, w szczególności wydatki na wykup gruntów, wywłaszczenia i odszkodowania oraz na inwestycje, z podziałem na źródła ich finansowania,
  - 6) formy i zakres wsparcia gminy dla właścicieli nieruchomości objętych projektem, w tym zwolnienia od podatku od nieruchomości i z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz wsparcie z gminnego funduszu rewitalizacji.
650. Plan rewitalizacji uchwalony dla obszaru modernizacji nie zawiera części planistycznej.
651. Plan rewitalizacji dla obszaru transformacji uchyla obowiązujący dla tego obszaru lub jego części plan miejscowy.
652. Dopuszcza się obowiązywanie dla obszaru modernizacji planu rewitalizacji oraz planu miejscowego.
653. Organ wykonawczy gminy przystępuje do opracowania planu rewitalizacji na podstawie uchwały rady gminy podjętej :
- 1) na wniosek tego organu,
  - 2) na wniosek do najmniej 50% właścicieli nieruchomości położonych na studium obszarze transformacji lub modernizacji.
654. Plan rewitalizacji dla obszaru modernizacji można uchwalić również wtedy, gdy wystąpi o to co najmniej 50% właścicieli nieruchomości położonych na terenie spełniającym kryteria obszaru modernizacji, lecz nieujętych w studium. W takim przypadku zmiana studium nie jest wymagana.
655. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale do planu rewitalizacji dotyczącego obszaru transformacji stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące planu miejscowego.
656. 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 uchyleniu planu rewitalizacji.
657. Koszty działań inwestycyjno-budowlanych wykonanych na podstawie planu rewitalizacji obciążają właścicieli nieruchomości objętych procesem rewitalizacji w zakresie działań dotyczącym ich własności. W kosztach tych, na zasadach określonych w Kodeksie lub w przepisach odrębnych, partycypuje gmina, w zakresie infrastruktury technicznej.
658. W gminie tworzy się Fundusz Rewitalizacji, mający na celu wspieranie procesów rewitalizacji, jak również częściowe pokrywanie ponoszonych przez gminę kosztów przygotowywania i realizowania tych procesów, zwany dalej „Funduszem”. Dochodami Funduszu są:
- 1) wpłaty z budżetu gminy w wysokościach wynikających z ustaleń studium,
  - 2) dotacje z innych źródeł powołanych w celu wspierania rewitalizacji,
  - 3) wpłaty inwestorów wynikające z umów zawartych z gminą,
  - 4) opłaty rewitalizacyjne,

- 5) inne dochody.
659. Procesy rewitalizacji są wspierane z Funduszu, w szczególności w drodze:
- 1) udzielania niskoprocentowanych pożyczek właścicielom nieruchomości objętych procesem rewitalizacji oraz innym inwestorom uczestniczącym w tym procesie,
  - 2) udzielania właścicielom i innym inwestorom gwarancji w razie zawierania przez nich umów kredytu albo pożyczki na cele związane z rewitalizacją - z zastrzeżeniem przepisów o pomocy publicznej.
660. Gmina na czas obowiązywania planu rewitalizacji może zwolnić właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) z całości lub części podatku od nieruchomości lub z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
661. Skutki zwolnienia, o którym mowa w tezie poprzedzającej, jak również wpłaty z budżetu gminy do Funduszu, nie są brane pod uwagę przy ustalaniu obowiązków finansowych gmin na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności w odniesieniu do wpłat na część równoważącą subwencji ogólnej dla gmin.
662. Przepisy niniejszego Rozdziału nie naruszają przepisów odrębnych dotyczących systemu finansowania procesów rewitalizacji, w tym w szczególności z udziałem środków Unii Europejskiej.

## **Rozdział 2. Gospodarowanie przestrzenią w gminach dotkniętych klęskami żywiołowymi**

663. Regulacje niniejszego Rozdziału stosuje się do odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku klęski żywiołowej, w szczególności osunąć ziemi i powodzi.
664. Odbudowa jest to odtworzenie obiektu budowlanego w całości lub w części - w dotychczasowym miejscu bądź na terenie tej samej gminy w innym miejscu wskazanym w planie odbudowy lub planie miejscowym.
665. Prezes Rady Ministrów na wniosek wojewody, określa w drodze rozporządzenia, gminy, na terenie których dopuszcza się stosowanie regulacji niniejszego Rozdziału.
666. Odbudowa obiektów budowlanych w tym samym miejscu, co ich pierwotna lokalizacja następuje na podstawie rozporządzenia, o którym mowa w tezie poprzedzającej.
667. Odbudowa obiektów budowlanych w innym miejscu niż ich pierwotna lokalizacja następuje na podstawie planu odbudowy – aktu prawa miejscowego, obejmującego obszar, na którym nastąpić ma odbudowa.
668. Plan odbudowy uchwała rada gminy w procedurze uproszczonej zmiany planu miejscowego. W przypadku, gdy pod odbudowę przewidziano tereny znajdujące się w obszarze o ograniczonej zabudowie, uchwalenie planu odbudowy może nastąpić równocześnie ze zmianą studium.
669. Do planu odbudowy w zakresie nieuregulowanym niniejszym Rozdziałem stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.
670. Szczególne zasady dotyczące odbudowy obiektów budowlanych to:
- 1) właściwość gminy jako organu administracji architektoniczno-budowlanej,
  - 2) termin 14 dni na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę bądź wniesienie sprzeciwu od zgłoszenia; ten sam termin obowiązuje dla rozpatrzenia odwołań od wydanych w postępowaniu rozstrzygnięć,
  - 3) zwolnienie z obowiązku informowania o przewidywanym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
  - 4) zwolnienie z konieczności zgłoszenia zakończenia robót budowlanych i przystąpienia do użytkowania,

- 5) powołanie zespołu uzgadniania projektów budowlanych, w ramach którego dokonuje się – w terminie 7 dni od wpływu wniosku o zgodę budowlaną – zaopiniowania projektu budowlanego w niezbędnym zakresie.
671. Pozyskiwanie gruntów wskazanych na cele odbudowy obiektów budowlanych w planie odbudowy stanowi cel publiczny.
672. Gmina, na czas odbudowy, zwalnia właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) z całości lub części podatku od nieruchomości lub z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
673. Gmina może zwolnić osoby poszkodowane, które nabyły nieruchomości objęte miejscowym planem odbudowy z obowiązku uiszczenia opłaty adiacenckiej i opłaty przyłączeniowej.

## **DZIAŁ IX Współdziałanie inwestora z partnerem publicznym w procesie inwestycyjno-budowlanym**

674. Inwestor może współdziałać z podmiotem publicznym, w tym w celu budowy infrastruktury technicznej i społecznej, w procedurze urbanistycznego projektu realizacyjnego (dalej jako: UPR) albo poprzez zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane.
675. UPR stanowi szczególny tryb lokalizacji i realizacji inwestycji, zaś koncesja na roboty budowlane stanowi szczególny tryb realizacji inwestycji, dokonywanych przez inwestora we współpracy z podmiotem publicznym.
676. Procedura realizacji inwestycji w trybie UPR składa się z etapu negocjacji, w wyniku którego inwestor i podmiot publiczny zawierają umowę określającą warunki współpracy, oraz etapu postępowania administracyjnego, w którym wydawana jest decyzja o zatwierdzeniu UPR.
677. W procedurze UPR następuje ustalenie lokalizacji inwestycji, przeprowadzenie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko lub obszar Natura 2000 – w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, udzielenie zgody budowlanej oraz określenie zasad realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i podstawowej infrastruktury społecznej.
678. Współdziałanie inwestora z podmiotem publicznym na zasadach określonych w niniejszym Dziale może przybrać również formę udzielenia koncesji na roboty budowlane, w ramach której po zrealizowaniu inwestycji podmiot publiczny zostaje właścicielem obiektu budowlanego a podmiot prywatny za wykonane roboty budowlane otrzymuje wynagrodzenie.
679. Odrębne zasady współdziałania inwestora z podmiotem publicznym na obszarach zdegradowanych określa Dział VIII Kodeksu.
680. Formy dobrowolnej współpracy inwestora z gminą bądź innym partnerem publicznym w procesie inwestycyjno-budowlanym regulowane w niniejszym Dziale, nie wyłączają uprawnień stron do współdziałania na zasadach określonych w przepisach szczególnych (partnerstwo publiczno-prywatne, zawiązywanie spółek).



## Rozdział 1. Urbanistyczny projekt realizacyjny

681. Procedura UPR może mieć zastosowanie do każdego rodzaju inwestycji na obszarze urbanizacji, a także na obszarze o ograniczonej zabudowie, na którym obowiązuje plan miejscowy.
682. Propozycję rozpoczęcia negocjacji w procedurze UPR może złożyć inwestor lub gmina.
683. Inwestor, we wniosku o wszczęcie procedury UPR, przedstawia koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji, podstawową charakterystykę planowanej inwestycji, a także oświadcza o gotowości realizacji określonej infrastruktury technicznej i społecznej.
684. Organ wykonawczy gminy może podjąć negocjacje, jeżeli uzna, że zaangażowanie finansowe oraz organizacyjne prywatnego inwestora przyczyni się do przyspieszenia i usprawnienia procesu realizacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności inwestycji i terenów istotnych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy, wymagających zintegrowanych działań o charakterze planistyczno-projektowym, finansowym i społecznym.
685. Organ wykonawczy gminy odmawia rozpoczęcia negocjacji w przypadku, w którym:
- 1) wniosek dotyczy terenu, w stosunku do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, a plan ten nie został uchwalony, z wyłączeniem obszarów rozwoju zabudowy,
  - 2) inwestycja objęta wnioskiem może być lokalizowana wyłącznie na podstawie planu miejscowego,
  - 3) w stosunku do danego terenu toczy się procedura w sprawie uchwalenia planu miejscowego bądź w terminie 30 dni od złożenia przez inwestora wniosku o wszczęcie procedury UPR, rada gminy podejmie uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
  - 4) proponowany przez inwestora rodzaj inwestycji, miejsce lub sposób jej realizacji, albo warunki na jakich ma być ona realizowana jest niezgodna z interesami gminy, lub wymaganiami ładu przestrzennego,
  - 5) realizacja inwestycji naruszałaby przepisy odrębne.
686. Organ wykonawczy gminy może odmówić podjęcia negocjacji w przypadku, w którym:
- 1) wniosek dotyczący terenu, na którym obowiązuje plan miejscowy jest niezgodny z jego ustaleniami,
  - 2) wniosek dotyczący terenu, na którym nie obowiązuje plan miejscowy jest sprzeczny z określoną w studium strefą użytkowania lub standardami urbanistycznymi,
  - 3) proponowana przez inwestora infrastruktura techniczna i społeczna jest niewystarczająca dla realizacji inwestycji,
687. Odmowa podjęcia negocjacji wymaga uzasadnienia.
688. Organ wykonawczy gminy, podejmując współpracę w procedurze UPR, ma obowiązek wywierać interes gminy i inwestora.
689. Przed podjęciem negocjacji organ wykonawczy gminy, we współpracy z inwestorem, przeprowadza konsultacje społeczne w odniesieniu do zamierzeń i rozwiązań objętych wnioskiem inwestora. Otrzymane wnioski osób zainteresowanych wraz z własnym stanowiskiem w tym zakresie przekazuje inwestorowi. Jeżeli realizacja inwestycji wywołuje sprzeciw społeczności lokalnej, organ wykonawczy gminy może odstąpić od prowadzenia dalszych negocjacji.
690. Biorąc pod uwagę wynik przeprowadzonych konsultacji społecznych, organ wykonawczy gminy zaprasza inwestora do przedstawienia projektu umowy w sprawie UPR, określając w zaproszeniu warunki dotyczące:

- 1) funkcji oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 2) zakresu i harmonogramu prac dotyczących realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i podstawowej infrastruktury społecznej,
  - 3) zasad rozliczenia kosztów,  
- a następnie przeprowadza negocjacje z inwestorem.
691. Organ wykonawczy gminy oraz inwestor zawierają umowę w sprawie UPR, określającą warunki realizacji inwestycji ustalone w toku negocjacji.
692. Inwestycja będąca przedmiotem umowy w sprawie UPR musi być zgodna z ustaleniami planu miejscowego, a jeżeli na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy - z określoną w studium strefą użytkowania oraz standardami urbanistycznymi.
693. Do umowy w sprawie UPR stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące umowy infrastrukturalnej oraz opłaty adiacenckiej i przyłączeniowej.
694. Przed podpisaniem umowy w sprawie UPR, organ wykonawczy gminy, w uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, bada czy planowana inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko. W takim przypadku organ wykonawczy gminy wzywa inwestora do przedłożenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko lub karty informacyjnej przedsięwzięcia. Następnie właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, na zasadach i w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych. Ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uwzględnia się w treści umowy w sprawie UPR.
695. Realizacja procedury UPR z inicjatywy gminy następuje na podstawie uchwały rady gminy, określającej granice obszaru, dla którego przeprowadzana będzie procedura UPR. W uchwale tej, rada gminy może podjąć decyzję, o konieczności zmiany obowiązującego planu miejscowego. Zmiana planu miejscowego następuje w procedurze uproszczonej zmiany aktu planistycznego.
696. W przypadku przeprowadzania procedury UPR z inicjatywy gminy na obszarze, który nie wymaga zmiany planu miejscowego, organ wykonawczy gminy przeprowadza konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji.
697. Następnie organ wykonawczy gminy sporządza projekt umowy w sprawie UPR i przeprowadza otwarte postępowanie na sporządzenie koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji, podając niezbędną charakterystykę inwestycji, uwzględniając ustalenia planu miejscowego albo wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych.
698. Wybór inwestora następuje w trybie przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym.
699. Do negocjacji w sprawie UPR zainicjowanych przez gminę, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące negocjacji zainicjowanych przez inwestora.
700. Umowa w sprawie UPR wygasa, jeżeli inwestor nie przedłoży, w terminie 3 lat od dnia jej zawarcia, wniosku o zatwierdzenie urbanistycznego projektu realizacyjnego.
701. Do procedury zatwierdzenia oraz do skutków prawnych decyzji zatwierdzającej UPR stosuje się odpowiednio przepisy Działu VI dotyczące pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego Działu
702. Do wniosku o zatwierdzenie UPR inwestor załącza:
- 1) projekt urbanistyczno – architektoniczny obejmujący teren inwestycji, a także teren, na którym realizowana ma być określona w umowie infrastruktura techniczna i społeczna,
  - 2) oświadczenie o dysponowaniu terenem na cele inwestycyjne.
703. Właściwy organ może odmówić wydania decyzji o zatwierdzeniu UPR wyłącznie, jeżeli przedstawiony projekt jest niezgodny z przepisami prawa, decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach albo z zawartą umową w sprawie UPR. Przepisów Działu V nie stosuje się.

704. Do użytkowania obiektów budowlanych wybudowanych na podstawie decyzji o zatwierdzeniu UPR można przystąpić wyłącznie, po zrealizowaniu infrastruktury technicznej i społecznej, zgodnie z harmonogramem określonych w umowie w sprawie UPR.
705. Bezpodstawna odmowa wydania decyzji o zatwierdzeniu UPR, jak i pozbawione podstaw prawnych przewlekane postępowanie, skutkuje odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy na zasadach ogólnych.

## Rozdział 2. Koncesja na roboty budowlane

706. Umowa koncesji na roboty budowlane (umowa koncesji) określa warunki realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie obiektu budowlanego przez podmiot prywatny (koncesjonariusza) w przypadku, w którym po zrealizowaniu inwestycji podmiot publiczny zostaje właścicielem obiektu budowlanego a podmiot prywatny za wykonane roboty budowlane otrzymuje wynagrodzenie.
707. W umowie koncesji większą część wynagrodzenia należnego podmiotowi prywatnemu stanowi prawo do pobierania opłat z tytułu korzystania przez osoby trzecie ze zrealizowanego obiektu, a jego pozostała część zostaje rozliczona w postaci zapłaty kwoty pieniężnej.
708. Ryzyko ekonomiczne wykonywania koncesji ponosi podmiot prywatny. Podmiot prywatny 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.
709. 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.
710. Podmiot prywatny zostaje wybrany w trybie przetargowym, określonym przepisami *Kodeksu cywilnego*, z zastrzeżeniem przepisów niniejszego Kodeksu.
711. Podmiot publiczny przygotowując i prowadząc postępowanie w sprawie koncesji jest obowiązany zapewnić równe traktowanie zainteresowanych podmiotów, działać w sposób przejrzysty z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji.
712. Warunki przetargu i ostateczny przedmiot umowy koncesji są ustalane w toku negocjacji z oferentami. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich warunków koncesji, w tym technicznych, finansowych i prawnych.
713. 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.
714. W przypadku, w którym oszacowana całkowita wartość koncesji wynosi minimum 5 mln euro (bez podatku VAT), postępowanie koncesyjne zapewni pełną zgodność z wymogami określonymi w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie udzielenia koncesji.
715. Oferty dotyczące udzielenia koncesji o wartości co najmniej 5 mln euro podlegają obowiązkowi publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

716. Istotną modyfikację postanowień koncesji w okresie obowiązywania umowy koncesji traktuje się jako nowe udzielenie koncesji i wymaga ponowienia procedury wyboru koncesjonariusza.
717. 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.
718. W przypadku, w którym 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.
719. 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) podwyżka ceny jest nie wyższa niż 50% wartości pierwotnej koncesji.
720. Podmiot publiczny publikuje ogłoszenie o powyższych modyfikacjach w Biuletynie Zamówień Publicznych, a w przypadku koncesji o wartości przekraczającej 5 mln euro również w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

## **DZIAŁ X    Utrzymanie obiektów budowlanych**

### **Rozdział 1. Zasady utrzymania obiektów budowlanych**

721. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w Dziale VI Rozdział 4 Kodeksu.
722. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest ponadto zobowiązany 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
723. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontrolom okresowym.
724. Kontrola okresowa, wykonywana co najmniej raz w roku, polega na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe

- wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
725. Kontrola okresowa, wykonywana co najmniej raz na pięć lat, polega 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 uziemień instalacji i aparatów.
726. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup> kontrola okresowa opisana jako coroczna, przeprowadzana jest co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada.
727. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli.
728. Ponadto właściciel lub zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest do przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
729. Kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów, poddawane są także kotły oraz urządzenia chłodnicze w systemach klimatyzacji. W trakcie kontroli należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
730. 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i lotniskowego, obiektów budowlanych klasy III i IV.
731. 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 opisanej jako kontrola coroczna, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
732. Kontrole przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
733. Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje, w tym wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
734. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrowych mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrowych.
735. Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej, niż zostało to ustalone powyżej, może być określony w rozporządzeniu.

736. 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.
737. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.
738. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych: budownictwa zagrodowego i letniskowego, dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych oraz obiektów budowlanych klasy III i IV.
739. 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.
740. 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 oszpecaenie otoczenia
    - właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.
741. 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.
742. 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.
743. 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.
744. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie.
745. 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 obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów,
  - 3) zarządzić umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania lub wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.
746. 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.
747. 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.
748. 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 – zobowiązanym do jego wykonania będzie gmina. Zabezpieczeniem wierzytelności z tytułu zastępczego wykonania prac będzie hipoteka przymusowa na nieruchomości (analogicznie jak w przypadku zabytków).
749. 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.
750. 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.
751. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.

## **Rozdział 2. Katastrofa budowlana**

752. Katastrofą budowlaną jest gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.
753. Nie jest katastrofą budowlaną:
- 1) uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany,
  - 2) uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami,
  - 3) awaria instalacji.
754. Postępowanie wyjaśniające w sprawie przyczyn katastrofy budowlanej prowadzi właściwy organ nadzoru budowlanego.



755. W razie katastrofy budowlanej w budowanym, rozbieranym lub użytkowanym obiekcie budowlanym, kierownik budowy (robót), właściciel, zarządca lub użytkownik jest obowiązany:
- 1) zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy,
  - 2) zabezpieczyć miejsce katastrofy przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania wyjaśniającego,
  - 3) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie właściwe organy, w tym organy nadzoru budowlanego, Policję, prokuraturę rejonową, oraz osoby, w tym inwestora, inspektora nadzoru technicznego i projektanta obiektu – jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie trwania robót budowlanych. Kierownik budowy powiadamia również inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy.
756. Organ nadzoru budowlanego po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej jest obowiązany:
- 1) niezwłocznie powołać komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
  - 2) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie budowlanej właściwy organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
757. Organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi lub zarządcy, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.
758. W razie niewykonania lub nieuzasadnionej zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, organ zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.
759. 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.
760. Organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia może przejąć prowadzenie postępowania dotyczącego katastrofy budowlanej.
761. Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.
762. Zasady odpowiedzialności karnej za doprowadzenie do katastrofy budowlanej określają przepisy odrębne.

## **DZIAŁ XI Skutki prawne nielegalnych działań inwestycyjnych**

763. Nielegalnymi działaniami inwestycyjnymi są działania lub zaniechania uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego, niezgodne z przepisami Kodeksu i innymi przepisami prawa oraz rozstrzygnięciami organów administracji, a w szczególności:



- 1) dokonywanie czynności faktycznych składających się na realizację inwestycji, w szczególności prowadzenie robót budowlanych, w sposób niezgodny z prawem,
  - 2) niewykonanie obowiązków administracyjnych określonych w Kodeksie, w tym w szczególności nie występowanie o uzyskanie zgody budowlanej bądź przystępowanie do użytkowania obiektu budowlanego bez wymaganej zgody organu.
764. Organy nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia nielegalnych działań inwestycyjnych, wymierzają sankcje administracyjne przewidziane w niniejszym Dziale.
765. Sankcje administracyjne mają na celu przywrócenie stanu zgodnego z prawem, w pierwszej kolejności – o ile to możliwe – z doprowadzeniem do legalizacji obiektów budowlanych bądź robót wykonanych z naruszeniem prawa. Ponadto sankcje mają na celu prewencję szczególną – w postaci pieniężnych kar administracyjnych nakładanych na uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego.
766. Właściwe organy nadzoru budowlanego wykonują czynności kontrolne i pieniężne wymierzają sankcje oraz stosują inne instrumenty nadzoru tak, aby osiągnąć stan zgodności z prawem i zabezpieczyć ochronę interesu publicznego oraz interesów osób trzecich, przy możliwie najmniejszym uszczerbku dla praw podmiotowych inwestora.
767. Do pieniężnych kar administracyjnych oraz opłat wymierzanych na podstawie przepisów niniejszego Działu stosuje się przepisy *Ordynacji podatkowej*. Pieniężne kary administracyjne oraz opłaty nalicza, wymierza i egzekwuje organ podatkowy na wniosek organu nadzoru budowlanego.
768. Osoba, która naruszyła prawo, jest zobowiązana do niezwłocznego zaprzestania naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem.
769. 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.
770. 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, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, spowodowałoby naruszenie przepisów prawa, w tym lokalnym lub ogólnym porządkiem przestrzennym, 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.
771. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, nie spowoduje naruszenia przepisów, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, wszczyna postępowanie w sprawie legalizacji obiektu budowlanego lub jego części.
772. Warunkiem legalizacji obiektu budowlanego jest uiszczenie opłaty legalizacyjnej. Podstawą wymierzenia opłaty legalizacyjnej jest wartość obiektu budowlanego lub jego części ustalona na podstawie operatu szacunkowego, sporządzanego na podstawie przepisów odrębnych.
773. Po wszczęciu postępowania, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia w określonym terminie, wymaganych przepisami odrębnymi rozstrzygnięć, projektu urbanistyczno-architektonicznego wraz

- ze sporządzonym operatem szacunkowym wartości obiektu budowlanego lub jego części po wybudowaniu. Organ nadzoru budowlanego sprawdza:
- 1) zgodność inwestycji z warunkami określonymi w wymaganych rozstrzygnięciach,
  - 2) kompletność projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz zgodność projektu z przepisami prawa, w tym lokalnym lub ogólnym porządkiem przestrzennym.
774. Organ nadzoru budowlanego przekazuje operat szacunkowy do organu podatkowego. Organ podatkowy, wymierza, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości 30% wartości szacunkowej obiektu budowlanego lub jego części, chyba że inwestor oświadczy, że odstępuje od legalizacji obiektu budowlanego lub jego części.
775. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu informacji o uiszczeniu opłaty legalizacyjnej, wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy oraz dziennik budowy.
776. Organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli inwestor nie przedstawił w wymaganym terminie projektu urbanistyczno-architektonicznego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami, nie uiścił opłaty legalizacyjnej, bądź złożył oświadczenie o odstąpieniu od legalizacji.
777. 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.
778. Organ nadzoru budowlanego, w razie stwierdzenia prowadzenia budowlanych robót budowlanych 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.
779. Organ nadzoru budowlanego, w razie stwierdzenia prowadzenia robót budowlanych niezgodnie z warunkami określonymi 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.
780. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku gdy inwestor nie zastosował się do wezwania, bądź nie wykonał obowiązku w wyznaczonym terminie, wstrzymuje, w drodze postanowienia, prowadzenie robót budowlanych i wszczyna postępowanie naprawcze, nakładając na inwestora obowiązek przedłożenia zamiennego projektu urbanistyczno-architektonicznego. Organ nadzoru budowlanego, prowadząc postępowanie naprawcze sprawdza:
- 1) kompletność projektu zamiennego,
  - 2) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń,
  - 3) zgodność projektu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z lokalnym lub ogólnym porządkiem przestrzennym.
781. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia.

782. W razie stwierdzenia, że istnieją przesłanki do wydania pozwolenia na wznowienie budowy, organ nadzoru budowlanego wnioskuje do organu podatkowego o wymierzenie inwestorowi administracyjnej kary pieniężnej.
783. W przypadku uiszczenia opłaty legalizacyjnej, postępowanie kończy się ostatekowaniem projektu zamiennego i wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy.
784. Jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, organ nadzoru budowlanego, organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy, występuje do organu wydającego o uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę stosuje się art. 163 *Kodeksu postępowania administracyjnego*.
785. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego prowadzenia robót budowlanych nie wymagających zgody budowlanej z naruszeniem przepisów prawa, 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.
786. Organ nadzoru budowlanego, po upływie terminu, o którym mowa w tezie poprzedzającej, 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:
    - a) zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego,
    - b) wykonanie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.
787. 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.
788. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku wykonywania robót budowlanych – pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem, nakazuje rozbiórkę części obiektu budowlanego, wykonanego po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.
789. 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.
790. W razie niezaprzestania 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.
791. Uiszczenie kary administracyjnej nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.
792. W przypadku realizacji inwestycji w postaci zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części albo dokonania zmiany sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) bez wymaganego zgłoszenia,
  - 2) z naruszeniem lokalnego bądź ogólnego porządku przestrzennego,
    - organ wykonawczy gminy, w drodze postanowienia, wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części lub wstrzymuje użytkowanie terenu.
793. W przypadku, w którym realizacja inwestycji opisanych powyżej nastąpiła bez wymaganego zgłoszenia, organ wykonawczy gminy bada zgodność inwestycji z przepisami lokalnego bądź ogólnego porządku przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.
794. Jeżeli w wyniku sprawdzenia organ stwierdzi, że inwestycja nie jest zgodna z przepisami, nakazuje przywrócenie stanu poprzedniego oraz zapłatę administracyjnej kary pieniężnej.
795. W przypadku, gdy inwestycja jest zgodna z przepisami, organ występuje o naliczenie opłaty legalizacyjnej. Po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej możliwe jest dalsze użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części albo użytkowanie terenu.
796. W przypadku gdy inwestor nie uiści opłaty legalizacyjnej organ wykonawczy gminy wydaje decyzję o nakazie przywrócenia stanu poprzedniego.
797. W przypadku gdy nielegalne działanie polega na realizacji inwestycji bez uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko wynika możliwość realizacji inwestycji, warunkiem jej legalizacji jest ponadto:
- 1) wykonanie przez inwestora działań kompensacyjnych w zakresie określonym w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - 2) uiszczenie opłaty legalizacyjnej w wysokości podwyższonej o 100%.
798. W przypadku opisanym powyżej, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa ponadto zakres działań kompensacyjnych wynikających z różnicy pomiędzy wariantem zrealizowanym przez inwestora a wariantem najkorzystniejszym środowiskowo.

## **DZIAŁ XII Rejestr budowlany**

799. W celu zapewnienia jawności procesu inwestycyjno - budowlanego tworzy się Rejestr Budowlany (Rejestr).
800. Każdy ma możliwość zapoznania się z danymi zawartymi w Rejestrze.
801. Rejestr prowadzony jest dla terenu całego kraju w formie elektronicznej.
802. 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.
803. Zobowiązanymi do zamieszczania i modyfikacji informacji zawartych w Rejestrze są w odpowiednim zakresie:
- 1) organy administracji rządowej,

- 2) organy jednostek samorządu terytorialnego,
  - 3) sądy administracyjne,
  - 4) sądy powszechne,
  - 5) regionalne izby obrachunkowe,
  - 6) samorządowe kolegia odwoławcze.
804. Organy zobowiązane dokonują wpisu do Rejestru niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od wystąpienia zdarzenia będącego podstawą wpisu.
805. Informacje wpisane do Rejestru mogą być edytowane bądź usuwane – adnotację o tym fakcie pozostawia się w Rejestrze.
806. 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.
807. W Rejestrze zamieszcza się informacje oraz dokumenty w zakresie:
- 1) planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności:
    - a) treść obowiązujących aktów planowania przestrzennego,
    - b) informacje dotyczące procedury uchwalania bądź zmiany aktów planowania przestrzennego,
    - c) informacje o ponadlokalnych inwestycjach celu publicznego wynikające z właściwych dokumentów rządowych, aktów planowania przestrzennego i decyzji administracyjnych o lokalizacji takich inwestycji,
    - d) informacje o lokalnych inwestycjach celu publicznego wynikające z aktów planowania przestrzennego i decyzji administracyjnych o lokalizacji takich inwestycji,
    - e) treść aktów prawa miejscowego wprowadzających ograniczenia w korzystaniu z terenu dla celów inwestycyjnych z uwagi na wymóg ochrony wartości wysoko cenionych.
  - 2) procesu realizacji inwestycji, w tym w szczególności:
    - a) informacje dotyczące procedur uzyskiwania zgody budowlanej (złożone wnioski/zgłoszenia, przebieg postępowania, treść wydanych rozstrzygnięć, informacje o wnoszonych środkach zaskarżenia)
    - b) informacje dotyczące innych rozstrzygnięć wydawanych w procesie realizacji inwestycji, także w celu publicznego, w tym w szczególności decyzje środowiskowo-lokalizacyjne oraz decyzje zintegrowane,
  - 3) nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego:
    - a) postępowania nadzorcze wojewody,
    - b) postępowania sądowo administracyjne, w tym w szczególności: wpływ skarg, przebieg postępowania, wydane rozstrzygnięcia.
  - 4) nielegalnych działań inwestycyjnych, w tym w szczególności treści rozstrzygnięć w postępowaniach.
808. Wpisy do rejestru mają charakter deklaratoryjny (potwierdzają zaistniałe wcześniej skutki prawne).
809. Kodeks wprowadza domniemanie prawdziwości danych zawartych w Rejestrze w zakresie danych pochodzących z opublikowanych w promulgatorach aktów normatywnych. Domniemywa się, że strony i inne zainteresowane podmioty znają treść danych ujawnionych w Rejestrze w zakresie wskazanym w zdaniu poprzednim.
810. Rejestr umożliwia przeglądanie informacji w formie graficznej (mapa terenu), pozwalając na ustalenie kontekstu urbanistyczno-prawnego danej nieruchomości.

- 811. Każda opublikowana w Rejestrze informacja przypisywana jest do działki bądź działek ewidencyjnych których dotyczy, umożliwiając zapoznanie się z ogółem danych zebranych w odniesieniu do konkretnej działki, wskazanej poprzez opisanie jej danych bądź wskazanie na mapie.
- 812. Każdy może uzyskać w odniesieniu do konkretnej działki bądź działek ewidencyjnych możliwość poinformowania w formie elektronicznej o zmianach w statusie prawnym działki, w szczególności o wszczętych postępowaniach i wydanych rozstrzygnięciach.
- 813. Organem odpowiedzialnym za utworzenie i zapewnienie funkcjonowania Rejestru jest minister właściwy ds. budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Minister ten współpracuje w tym zakresie z ministrem właściwym ds. administracji i cyfryzacji.

\*\*\*

- 814. Kodeks wchodzi w życie na zasadach określonych w ustawie – Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany.

## Uzasadnienie

### 1. Stan dotychczasowy

Dotychczasowy stan polskiego prawa inwestycyjno-budowlanego od lat budzi uzasadnioną krytykę. **Przeregulowanie** tej sfery aktywności obywateli i **dezintegracja** regulacji prawnych z jednej strony, z drugiej zaś **brak mechanizmów prorozwojowych i dysfunkcjonalne procesy decyzyjne** powodują, że prawo nie dość, że nie pełni roli stymulatora rozwoju społeczno-gospodarczego kraju to staje się hamulcem tego rozwoju. Niezależnie od tego prawo przestaje być skutecznym instrumentem ochrony dobra wspólnego. W rezultacie z dziś obowiązujących regulacji prawnych niezadowoleni są wszyscy. Sytuacji nie poprawiają dokonywane ciągle próby zmian. Nowelizacje, dokonywane fragmentarycznie na zasadzie bieżącej ingerencji, stanowią zaprzeczenie elementarnych zasad tworzenia prawa. W konsekwencji **pojawia się chaos prawny**, skutkujący już nie tylko brakiem możliwości rozeznania funkcjonujących w tej mierze norm prawnych przez inwestorów, ale istotnymi trudnościami stosowania tych norm przez właściwe organy administracji publicznej, a nawet sądy.

Ten stan rzeczy powoduje, że prawo nie spełnia należycie swej roli. Nie działa prorozwojowo. Nie chroni wystarczająco interesu publicznego. Abstrahuje od ekonomicznych skutków działań inwestycyjnych. Generuje dług publiczny. Sprzyja rozlewaniu się zabudowy, utrwalając niski standard usług i obsługi komunikacyjnej. Z kolei z punktu widzenia inwestora sytuacja ta jest wyrazem tolerowania przez państwo dysfunkcjonalnych procesów decyzyjnych.

Jak zatem zreformować polskie prawo inwestycyjno-budowlane, aby było ono przyjazne inwestorowi, a jednocześnie chroniło interes publiczny. Nie chodzi przecież o całkowicie nieskrępowane podejmowanie robót budowlanych. Współcześni inwestorzy, a przynajmniej ich znakomita większość, rozumie wymogi zrównoważonego rozwoju i wynikające stąd ograniczenia dyktowane ochroną interesu publicznego. Ład przestrzenny, walory estetyczne przestrzeni, ochrona środowiska, ochrona zasobów dziedzictwa narodowego to podstawowe, choć nie jedyne wartości, które należy chronić, ale wyznaczenie celów i zakresu ochrony tych wartości to zadanie państwa. Państwo musi mieć sprecyzowaną koncepcję w tym zakresie, i co równie ważne, musi "przełożyć" ją na język normy prawnej, wiążącej inwestora, aby ten wiedział co może, a czego nie może czynić na określonej nieruchomości.

Jeżeli tak, to **konieczne są propozycje nie tyle kolejnych zmian, choćby daleko idących, co konieczność budowy nowego systemu prawa procesu inwestycyjno-budowlanego**, u podstaw którego ległyby pozytywne i negatywne doświadczenia minionych lat i to zarówno krajowe jak i zagraniczne. Powrót do sprawdzonych rozwiązań rodzimych, np. idei kompleksowej regulacji okresu międzywojennego, czy inspiracja rozwiązaniami państw, które m.in. dzięki dobremu prawu stabilnie wspierają rozwój gospodarczy, to dobra droga do osiągnięcia celu – stworzenia przejrzystej, zintegrowanej i działającej prorozwojowo regulacji prawnej o statusie kodeksu. To właśnie w trosce o systemowe zmiany merytoryczne podstaw prawnych procesu inwestycyjno-budowlanego, ale także o kompleksowość i



integralność, a także stabilność norm prawnych z tego zakresu, zrodziła się idea Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Kodeks tworzy szansę uporządkowania i ustabilizowania tak ważnej kwestii, jaką jest racjonalny i sprawny system prawny procesu inwestycyjno-budowlanego.

## 2. Cele i systematyka regulacji

Celem zasadniczym Kodeksu jest takie uregulowanie procesu inwestycyjno-budowlanego, aby ten mógł być podejmowany i realizowany racjonalnie i sprawnie przy jednoczesnej dbałości o dobro wspólne. Konkretyzując cel nadrzędny, przyjęto następujące cele szczegółowe:

- 1) zapewnienie przewidywalności i stabilności gospodarki przestrzeni,
- 2) ekonomizacja działań planistyczno-przestrzennych,
- 3) radykalne usprawnienie formalno-prawnej strony procesu inwestycyjno-budowlanego,
- 4) stworzenie korzystnych warunków prawnych do rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej,
- 5) zapewnienie szczególnej ścieżki inwestycyjnej dla inwestycji celu publicznego, w tym rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
- 6) przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom aktualnie występującym w procesie inwestycyjno-budowlanym, w tym rozlewaniu się zabudowy i zadłużaniu się gmin z tytułu wykupu nieruchomości pod drogi.

**Klamrą spinającą cele regulacji jest tworzenie warunków do uruchomienia mechanizmów prorozwojowych m.in. poprzez radykalne uproszczenie procesów decyzyjnych, przy zapewnieniu ochrony wartości wysoko cenionych, w szczególności ładu przestrzennego i dziedzictwa kulturowego.**

Mając to na uwadze projektowane regulacje już w dziale I odnoszą się do tych fundamentalnych kwestii, a w dziale II normują prawa i obowiązki podmiotów procesu inwestycyjno-budowlanego. W kolejnych działach statuuje dwa reżimy gospodarowania przestrzenią: na obszarach gdzie obowiązuje plan miejscowy i na obszarach takiego planu pozbawionych. Ten pierwszy porządek przestrzenny jest zdecydowanie preferowany, co oznacza, że inwestowanie na obszarach bez planu staje się wyjątkiem od zasady. Następne działy regulują kwestie związane ze szczególnym trybem realizacji inwestycji celu publicznego oraz współdziałaniem sektora publicznego i prywatnego w procesie inwestycyjno-budowlanym. Istotną część Kodeksu stanowią działy normujące problematykę rozpoczynania i realizacji inwestycji, a także jej późniejszego utrzymania, łącznie ze zwalczaniem działań nielegalnych w tym zakresie. Ostatni dział Kodeksu reguluje kwestie związane z wprowadzeniem rejestru budowlanego w ramach jawności procesu inwestycyjno-budowlanego.

Ustalenia, które ze względu na znaczny stopień szczegółowości regulacji trudno byłoby zamieścić w tekście (standardy urbanistyczne, krajowe przepisy urbanistyczne) znajdują się w załącznikach do Kodeksu. Z kolei kwestie o charakterze wykonawczym, w tym przede wszystkim **warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, są przedmiotem odesłań do rozporządzeń wykonawczych.** Upoważnienia do wydania aktów

wykonawczych zawarte w tezach określają zakres regulacji stosownego rozporządzenia i organ upoważniony do jego wydania, natomiast wytyczne dotyczące treści aktów zostaną sformułowane w odpowiednich przepisach Kodeksu.

Poza regulacją Kodeku pozostaje materia, która nie jest bezpośrednio powiązana z tak zdefiniowanym zakresem przedmiotowym. Dotyczy to w szczególności zasad prowadzenia polityki rozwoju i planowania gospodarczego na szczeblu centralnym i lokalnym, planowania przestrzennego na szczeblu ponadlokalnym, w tym ustalania rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz planowania na obszarach o szczególnym statusie (tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, obszary morskie). Regulacji odrębnych aktów prawnych pozostawiono też sprawy przyznawania uprawnień do wykonywania zawodów związanych z projektowaniem i wykonywaniem innych samodzielnych funkcji w budownictwie, odpowiedzialności zawodowej oraz kwestie charakterystyki energetycznej budynków. Z kolei problematyka ochrony środowiska, będąca przedmiotem odrębnej dziedziny prawa, w tym szeregu aktów prawa wspólnotowego, została - w zakresie dotyczącym podejmowania rozstrzygnięć inwestycyjno-budowlanych - zsynchronizowana z projektowanymi regulacjami Kodeksu (integracja, tam gdzie to jest możliwe, rozstrzygnięć inwestycyjnych z rozstrzygnięciami środowiskowymi). Pozwoli to, przy należyтым zabezpieczeniu interesu publicznego, na zmniejszenie w znaczącym zakresie liczby rozstrzygnięć administracyjnych i przyspieszenie realizacji inwestycji.

Warto podkreślić, że **projektowane rozwiązania idą w kierunku deregulacji procesu inwestycyjno-budowlanego**. Nagromadzone latami regulacje tworzą gąszcz przepisów, które z trudem można poznać i stosować. Stąd m.in. propozycja rezygnacji z regulacji tego wszystkiego co jest przedmiotem wiedzy zawodowej i jako takie nie powinno stanowić regulacji prawnej, a nadto konsekwentne dążenie do ograniczenia liczby rozstrzygnięć administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych, w tym rezygnacja z decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przekształcenie uzgodnień w opinie w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę.

### 3. Proponowane zmiany

Proponowane zmiany są odpowiedzią na potrzebę radykalnego uporządkowania prawa procesu inwestycyjno-budowlanego, stworzenia racjonalnego i sprawnego systemu podstaw prawnych inwestowania w Polsce. W założeniu projektodawców Kodeks ma ustanawiać **nowe mechanizmy procesu inwestowania z jego radykalnym odformalizowaniem, a jednocześnie dbałością o dobro wspólne jakim jest przestrzeń**.

**Projektowane rozwiązania integralnie traktują proces inwestycyjny.** Zrywają z dotychczasowym fragmentarycznym regulowaniem tego procesu. Przedmiotem regulacji czyni się to, co jest związane z zakotwiczeniem inwestycji w porządku planistycznym, jej lokalizacją, realizacją i utrzymaniem, ale także ochroną interesu publicznego, w szczególności ładu przestrzennego środowiska i dziedzictwa kulturowego. Projektowane regulacje wychodzą naprzeciw wyzwaniom współczesności regulując m.in. działalność na obszarach zagrożonych i zdegradowanych oraz współdziałanie sektora publicznego z prywatnym w procesie inwestycyjnym. Konstytuują zasadę jawności procesu inwestycyjno-budowlanego.. Po raz pierwszy w polskim ustawodawstwie pojawia się **propozycja regulacji prawnej**

**kompleksowo normującej proces inwestycyjno-budowlany.** W miejsce regulacji rozsianych w kilkudziesięciu aktach prawnych powstaje jeden akt prawny, o statusie kodeksu, tworząc szanse na uporządkowanie i stabilizację prawa z tego zakresu, przy czym w założeniu projektodawców przedmiotowy Kodeks jest aktem prawnym o znaczeniu i roli, znacznie wykraczających poza porządkowanie prawa. W założeniu ma kształtować racjonalne i sprawne mechanizmy inwestowania, przy jednoczesnym pełnym poszanowaniu interesu publicznego (dobra wspólnego).

W tym celu **następuje zwrot w kierunku planowego gospodarowania przestrzenią, mający skutkować większą przewidywalnością polskiej przestrzeni.** Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach o dużej aktywności inwestycyjnej a także ich nie zawsze racjonalne rozmieszczenie, możliwe pod rządami dziś obowiązującego prawa, dało asumpt do istotnego wzmocnienia planistycznych podstaw procesu inwestycyjno-budowlanego. **Planowe zagospodarowanie przestrzeni staje się zasadą, a inwestowanie na obszarze bez planu wyjątkiem od tej zasady,** a zatem odwrotnie niż dzieje się to dzisiaj w szeregu gminach. Wymuszeniu inwestowania na podstawie planu ma służyć szerszy niż dotąd obowiązek sporządzania planów miejscowych. W projekcie Kodeksu ustanawia się obowiązek wyznaczenia w studium trzech kategorii obszarów: zabudowanego, rozwoju zabudowy i o ograniczonej zabudowie. I o ile dla obszaru (jego części) zabudowanego oraz obszaru o ograniczonej zabudowie plan mógłby być uchwalony, to dla obszaru rozwoju zabudowy, jako obszaru nowej zabudowy, plan byłby obligatoryjny, a do czasu jego uchwalenia możliwości inwestowania na tym obszarze byłyby istotnie ograniczone.

**Sprecyzowaniu ulegają zasady inwestowania na obszarach bez planu miejscowego.** Szeroko rozumiane dobre sąsiedztwo, wyznaczające dzisiaj możliwości zabudowy tych obszarów (można budować jeżeli już jedna działka sąsiednia jest zabudowana), generujące bałagan przestrzenny, zastąpione zostaje zróżnicowanymi możliwościami zabudowy obszarów: zabudowanych i o ograniczonej zabudowie. Na obszarach zabudowanych inwestycja byłaby dopuszczona w szerokim zakresie, o ile byłaby zgodna z jedną z funkcji terenów sąsiednich. Natomiast na obszarach o ograniczonej zabudowie, z reguły chronionych np. przyrodniczo czy rolnie, byłaby dopuszczalna tylko wówczas, gdy służyłaby istniejącej tam funkcji terenu. Rozwiązanie to daje wyraz zasadzie, że inwestowanie powinno się odbywać głównie na obszarze objętym planem i tam przeznaczonym do zabudowy, ewentualnie na obszarze bez planu, ale zabudowanym, posiadającym niezbędną infrastrukturę techniczną, a na obszarach ograniczonej zabudowy (chronionych ze względu na wartości wysoko cenione) mogłoby mieć miejsce wyjątkowo.

U podstaw przedkładanych rozwiązań planistycznych leży **zastępowanie, wszędzie tam gdzie jest możliwe, instrumentów administracyjnych mechanizmami ekonomicznymi.** Zrywa się z dotychczas prezentowaną koncepcją, że interes publiczny może być skutecznie chroniony wyłącznie rozwiązaniami administracyjnymi. Mając to na uwadze, projektowane regulacje wprowadzają ekonomiczne mechanizmy racjonalnej gospodarki przestrzenią. Pojawiają się środki zachęt materialnych do inwestowania na obszarach urbanizacji (infrastruktura na koszt gminy) oraz środki zniechęcające do zabudowy innych obszarów (ponoszenie kosztów realizacji infrastruktury przez inwestora). W rezultacie, mając możliwość podejmowania działalności inwestycyjnej na całym obszarze gminy, oczywiście z wyjątkiem terenów całkowicie wyłączonych z zabudowy ze względu na wartości wysoko

cenione, **inwestor powinien być ekonomicznie zainteresowany w inwestowaniu w obszarach urbanizacji**. Z kolei gmina powinna skupić się na regulowaniu lokalnego porządku przestrzennego w drodze aktów prawa miejscowego na tych obszarach, na których będzie prowadzona działalność inwestycyjna. I właśnie dlatego Kodeks ma regulować nie tylko kwestie podejmowania i realizacji robót budowlanych, ale także zasady tworzenia racjonalnego porządku przestrzennego w gminach.

Wprowadzając znacznie szerszy, niż dotąd, obowiązek sporządzania planów, m.in. dla obszarów rozwoju zabudowy), a także ekonomicznie zachęcając gminy do racjonalnego gospodarowania przestrzenią (obowiązek zapewnienia infrastruktury na terenach urbanizacji) Kodeks statuuje gospodarkę przestrzenną realizowaną na podstawie ustaleń planu, ograniczając możliwość zabudowy terenów nieobjętych planami miejscowymi. To wszystko ma sprzyjać z jednej strony wzmocnieniu ochrony interesu publicznego, z drugiej zaś doprowadzić do tak ważnej dla inwestora przewidywalności gospodarowania przestrzenią w gminie. Bez przewidywalności korzystania z przestrzeni nie sposób podejmować racjonalnych decyzji inwestycyjnych. W rezultacie projektowany Kodeks przekształca się z aktu prawa budowlanego w akt prawa urbanistyczno-budowlanego.

W rozwiązaniach Kodeksu **dużą wagę przywiązuje się do sprawnej realizacji inwestycji celu publicznego**. Wyrazem tego jest wprowadzenie kategorii inwestycji publicznych, dla których przewidziano odrębną ścieżkę lokalizacji. Instrumentem służącym realizacji tych inwestycji jest decyzja środowiskowo-lokalizacyjna oraz zintegrowana zgoda budowlana. W konsekwencji **zestandaryzowane rozwiązanie zastępuje zróżnicowane tryby postępowania przewidziane w ustawach specjalnych, z wykorzystaniem rozwiązań w nich przewidzianych**.

Szczególnego podkreślenia wymaga to, że **rozwiązania Kodeksu idą w kierunku radykalnego usprawnienia procesów decyzyjnych**. Obserwujemy ponad miarę rozbudowany system rozstrzygnięć administracyjnych, w których niejednokrotnie orzeka się w sprawach wcześniej rozstrzygniętych. Mamy do czynienia z fragmentaryzacją pojęcia sprawy w procesie inwestycyjnym i związanym z tym zjawiskiem fragmentaryzacji postępowań administracyjnych. Pozwolenie na budowę, niewątpliwie dla inwestora jedna sprawa, dzielone jest w polskim prawie na szereg odrębnych postępowań administracyjnych, głównie uzgodnieniowych, z których każde kończone jest odrębnym rozstrzygnięciem, z możliwością odrębnego skarżenia w trybie instancyjnym, a następnie przed sądami administracyjnymi. W rezultacie finalna decyzja o pozwoleniu na budowę istotnie odwleka się w czasie. Jeżeli do tego dodamy łatwość sięgania po tryby nadzwyczajne w stosunku do decyzji ostatecznych, a więc także ostatecznej decyzji zezwalającej na budowę (np. żądanie stwierdzenia nieważności decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa – art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.) to poczucie stabilności prawnej staje się iluzją w procesie inwestycyjnym.

Stąd projektowane **rozwiązania ustanawiają zasadę jednego głównego rozstrzygnięcia administracyjnego w procesie inwestycyjno-budowlanym**, a przede wszystkim **istotnie poszerzają katalog inwestycji na zgłoszenie**. Inwestor po zgłoszeniu podejmowałby roboty budowlane na podstawie projektu budowlanego sporządzonego przez osobę z uprawnieniami. To na niej ciążyłby obowiązek sprawdzenia czy wskazany przez inwestora obiekt budowlany może być legalnie wzniesiony na danym terenie i w ślad za tym czy może być zrealizowany w oczekiwanym kształcie. Formalnym wyrazem

odpowiedzialności projektanta za projekt byłaby konieczność dołączenia do projektu budowlanego, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Odpowiedzialność przewidzianą w przepisach prawa uzupełniałaby przy tym odpowiedzialność korporacyjna. **Tak zaprojektowany system przystępowania do wykonywania robót budowlanych istotnie wzmacniałby odpowiedzialność projektanta stawiając mu, większe niż dotąd, wymagania zawodowe.** Oczywiście rozpoczęte roboty budowlane podlegałyby kontroli organów administracji, zobowiązując je do przedłożenia inwestorowi wniosków pokontrolnych. W przypadku istotnego naruszenia prawa roboty budowlane mogłyby być wstrzymane, rodząc po stronie organu administracji obowiązek wszczęcia procedury naprawczej, a ewentualnie wydanie nakazu rozbiórki mogłoby nastąpić wyłącznie wtedy, gdy legalizacja nie byłaby możliwa.

Zaproponowane rozwiązania dawałyby inwestorowi możliwość dużo szybszego niż dotąd rozpoczynania inwestycji, a administracji publicznej nie pozbawiało możliwości kontroli robót budowlanych i doprowadzenia nielegalnych działań inwestora do stanu zgodnego z prawem. Inwestor rozpoczynałby roboty budowlane po złożeniu stosownego zgłoszenia i z reguły przedłożeniu projektu budowlanego, a nadzór budowlany sprawdzałby czy roboty budowlane są wykonywane zgodnie z prawem. Jeżeli tak nie byłoby podejmowałby czynności mające na celu doprowadzenie do ich legalizacji, a dopiero gdyby nie było to możliwe, nakazywałby rozbiórkę realizowanego obiektu.

Tak ukształtowany system podstaw prawnych inwestowania powoduje, że następuje **zmiana proporcji w stosowaniu kontroli prewencyjnej i kontroli następczej** w procesie inwestycyjno-budowlanym. Aktualnie inwestor na każde działanie musi wcześniej uzyskać zgodę organów administracji. I aczkolwiek rozwiązanie to ma swoje uzasadnienie to rodzi się pytanie czy musi być stosowane w każdym przypadku. Są i takie działania inwestora, które można skontrolować po ich wykonaniu. Przykładem jest egzekwowanie obowiązku dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej dopiero na etapie przystępowania do użytkowania obiektu budowlanego.

Kodeks wprowadza też **rozwiązania w zakresie bardziej elastycznego działania organów administracji**, niekoniecznie w formie podejmowania władczych rozstrzygnięć. I tak na przykład obecnie jeśli organ administracji stwierdzi, że inwestor w trakcie realizacji robót budowlanych odstąpił od warunków pozwolenia na budowę, nie może uzgodnić z inwestorem powrotu do stanu zgodnego z prawem, a musi od razu wydać decyzję. Proponuje się aby decyzja ta była wydawana dopiero wówczas gdy inwestor nie wywiązał się z warunków porozumienia. Co prawda propozycja ta może rodzić obawę przed jej korupcjogennością, ale wydaje się, że optyka patrzenia na walkę z korupcją musi także ulec zmianie. To nie wyłącznie sformalizowane działania władcze organów administracji ani nawet tzw. szczelne prawo ale szeroka **społeczna kontrola procesu inwestycyjno-budowlanego** jest w stanie skutecznie rozprawić się z korupcją. Nie bez przyczyny zatem następuje poddanie procesu inwestycyjnego tej kontroli. Stąd m.in. **propozycja postępowań o pozwoleniu na budowę toczących się w Internecie i powszechnie dostępnego elektronicznego rejestru budowlanego.** Rejestr zawierałby informacje o aktach planistycznych i ich projektach a także informacje o planowanych oraz realizowanych

inwestycjach budowlanych zapewniając kompleksową informację na temat działalności inwestycyjnej na określonym obszarze.

Wreszcie trzeba wskazać, że **projektowane rozwiązania zakresem regulacji obejmują nowe wyzwania procesu inwestycyjno-budowlanego**, dotąd nie podejmowane przez polskiego ustawodawcę, takie jak rewitalizacja zabudowy technicznie zdegradowanej, czy współdziałanie inwestora z partnerem publicznym w procesie inwestycyjno-budowlanym.

Oczywiście, wyżej wskazane kierunki nie zamykają katalogu proponowanych zmian. Zostały przywołane, ponieważ uznano je za uniwersalne i ważne z punktu widzenia budowy zwartego systemu prawa inwestycyjno-budowlanego. **Niezależnie od rozwiązań systemowych Kodeks wprowadza cały szereg zmian szczegółowych.** Warunkiem powodzenia zamierzonej reformy jest dostrzeżenie i tych ostatnich kwestii. Dopiero połączenie wysiłków na rzecz wprowadzenia zmian systemowych wspólnie z licznymi zmianami korekcyjnymi przyczynić się może do osiągnięcia celu – zintegrowanego, poważnie zderegulowanego, a przede wszystkim efektywnego i prorozwojowego systemu prawa procesu inwestycyjno-budowlanego.

#### 4. Szczegółowe rozwiązania projektowanej regulacji

Kodeks, jako fundamentalny dla procesu inwestycyjno-budowlanego akt prawny, na wstępie statuuje **podstawowe zasady** tego procesu (*Przepisy ogólne*), które będą mogły być stosowane bezpośrednio oraz jako dyrektywy wykładni prawa. Do reguł takich należą w szczególności zasady: władztwa planistycznego gminy, ochrony wartości wysoko cenionych, ochrony praw podmiotowych inwestora do zagospodarowania i zabudowy terenu, integracji planowania przestrzennego z planowaniem gospodarczym, w tym uwzględniania skutków ekonomicznych decyzji planistycznych. Kodeks stanowi, że inwestora obciążają obowiązki publicznoprawne wynikające z przepisów prawa, oraz że nie można go zobowiązywać do realizacji warunków lub świadczeń, których nie wymaga przepis prawa. **Organ ingerując w prawa podmiotowe inwestora ma obowiązek ważyć sprzeczne interesy**, będąc zobowiązany - tam, gdzie jest to możliwe - do poprzedzenia działań władczych działaniami o charakterze negocjacyjnym.

Zarówno na organach administracji, jak i na inwestorze, ciąży obowiązek **ochrony wartości wysoko cenionych**, a w szczególności: ładu przestrzennego i architektonicznego, krajobrazu i środowiska oraz dziedzictwa kulturowego. Organy administracji, wprowadzając ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub jego zabudowie, mogą tego dokonywać wyłącznie, gdy jest to niezbędne dla ochrony interesu publicznego i z zachowaniem zasady proporcjonalności. Kodeks w sposób wiążący, co dotychczas nie było regulowane, określa **katalog dopuszczalnych ograniczeń praw podmiotowych właścicieli nieruchomości i inwestorów**, definiując zasady wprowadzania tych ograniczeń.

W projektowanej regulacji zapewnia się szeroką kontrolę społeczną procesu inwestycyjno-budowlanego, w tym **udział społeczeństwa w procesie planowania lokalnego i podejmowania rozstrzygnięć inwestycyjnych**, dostępności do maksymalnie szerokiego katalogu danych planistycznych i inwestycyjnych poprzez **Rejestr budowlany**, prowadzony w formie elektronicznej i powszechnie dostępny za pośrednictwem Internetu.

Kodeks określa sytuację prawną podmiotów procesu inwestycyjno-budowlanego:

inwestora, gminy, organów administracji architektoniczno-budowlanej, organów nadzoru budowlanego, a także innych uczestników tego procesu: projektanta, planisty przestrzennego, kierownika budowy, inspektora nadzoru technicznego.

Zasadą Kodeksu, służącą w szczególności ochronie takich wartości wysoko cenionych jak ład przestrzenny i architektoniczny oraz uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni jest wprowadzenie, jako zasady, planowego gospodarowania przestrzenią. Realizacji tej zasady służy nie tylko **rozszerzenie obowiązku miejscowego planowania przestrzennego** ale również stworzenie instrumentów ekonomicznych i reglamentacyjnych, ograniczających inwestowanie poza obszarami zurbanizowanymi. Szerszy niż dotąd obowiązek sporządzania planów miejscowych uzasadniony jest przesłankami dwojakiego rodzaju – po pierwsze, dotyczy obszaru rozwoju zabudowy, po drugie, bez względu na obszar, dotyczy wskazanych w Kodeksie kategorii inwestycji, które wymagają planowania miejscowego ze względu na ochronę interesu publicznego i wartości wysoko cenionych (inwestycje dużej skali, wybrane kategorie inwestycji celu publicznego, inwestycje na obszarach zagrożonych, na których inwestowanie dopuszczone jest w przypadkach szczególnych).

Kodeks, w celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności jej zabudowy, spójności funkcjonalnej projektowanych zespołów urbanistycznych oraz minimalnych wymogów wiążących w planowaniu przestrzennym i realizacji inwestycji, ustala **standardy urbanistyczne**. Standardy urbanistyczne dotyczą parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu, takich jak: maksymalna, w zależności od wielkości miasta i lokalizacji zabudowy, intensywność zagospodarowania terenu, minimalna - w zależności od rodzaju zabudowy i uzbrojenia terenu - wielkość działek budowlanych, minimalne wymogi dostępu do infrastruktury społecznej na terenach zabudowy mieszkaniowej, a także minimalne wymogi w zakresie komunikacyjnej obsługi mieszkańców oraz dostępu do rekreacji i sportu.

Obowiązkiem gminy, służącym planowemu i racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią, jest **wyznaczenie w studium i uwzględnianie w dalszych rozstrzygnięciach planistycznych, obszarów zabudowanych, przeznaczonych pod rozwój zabudowy i chronionych przed zabudową, na których inwestowanie jest dopuszczalne w ograniczonym zakresie**. Gmina, choć wyposażona we władztwo planistyczne, jest związana określonymi w Kodeksie przesłankami wyznaczania tych obszarów. Obszary zabudowane wyznacza się na terenach spełniających następujące kryteria: wysoki stopień zabudowy, wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną oraz rozwinięty układ komunikacyjny. Obszar rozwoju zabudowy, określający podstawowy kierunek przestrzenny inwestowania, gmina wyznacza w miarę potrzeb, spośród terenów niezainwestowanych lub słabo zainwestowanych, w celu zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej, w szczególności w zakresie: budownictwa mieszkaniowego, usług i produkcji, infrastruktury technicznej, przestrzeni publicznych oraz systemu zieleni publicznej. Z kolei inne tereny gminy stanowią obszar o ograniczonej zabudowie, obejmujący tereny rolne, leśne lub inne aktywne ekologicznie, chronione ze względu na wartości wysoko cenione, wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami zabudowy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej zostają określone poprzez **wyznaczenie dla całego obszaru gminy stref użytkowania**. Zarówno granice obszarów, swoisty dla nich

reżim prawny inwestowania oraz granice stref, są wiążące przy uchwalaniu planów miejscowych. W szczególności, określone w studium rozmieszczenie korytarzy przesyłowych, stanowi podstawę ustalenia lokalizacji infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Cele sporządzania planów miejscowych są zharmonizowane z charakterem obszarów, których dotyczą. Plany miejscowe na obszarach zabudowanych uchwała się w szczególności w celu racjonalnego uzupełniania zabudowy, usprawniania obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej, a także w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Plany miejscowe na obszarach rozwoju zabudowy uchwała się – w pierwszej kolejności - w celu ich urbanizacji, poprzez zapewnienie warunków do realizacji pełnej infrastruktury technicznej i społecznej, przy jednoczesnej ochronie wartości wysoko cenionych. Uchwalanie planów na obszarach o ograniczonej zabudowie, na których inwestowanie odbywa się na zasadzie wyjątku, dotyczy terenów inwestycji o szczególnym charakterze i ma na celu ochronę wartości wysoko cenionych, właściwych tym obszarom.

Kodeks w sposób enumeratywny określa **kategorie terenów, w odniesieniu do których istnieje obowiązek uchwalenia planu miejscowego**. Dotyczy to, obok obszarów rozwoju zabudowy, takich kategorii terenów, jak: tereny przestrzeni publicznych, obszary wymagające rewitalizacji, obszary, na których utworzono park kulturowy, czy tereny zagrożenia powodziowego i pasa nadbrzeżnego. Niezależnie od terenów, objętych obowiązkiem planistycznym, Kodeks statuuje zasadę, że realizacja inwestycji, które ze względu na swoją charakterystykę lub negatywne oddziaływanie mogą wywoływać sprzeciw społeczny, takich jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, elektrownie wiatrowe, następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Pogodzeniu ochrony interesów właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, z wymogiem pewności co do stanu prawno-planistycznego nieruchomości, służy **wprowadzenie szczególnego trybu zaskarżenia uchwały w sprawie planu miejscowego**. Skarga do sądu administracyjnego przysługuje każdemu, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą rady gminy w sprawie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że nastąpi to po wcześniejszym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia zarzucanego naruszenia. Skarga nie może być złożona po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie planu. Pierwsza skarga wniesiona do sądu administracyjnego zobowiązuje gminę do publicznego ogłoszenia o możliwości przystąpienia do postępowania sądowego w sprawie oceny zgodności planu miejscowego z prawem przez każdego, czyj interes prawny został naruszony ustaleniami planu. Udział w postępowaniu sądowym może być zgłoszony przez osoby uprawnione w terminie sześciu miesięcy od ogłoszenia o takiej możliwości. Nie przystąpienie do postępowania w powyższym terminie skutkuje brakiem możliwości późniejszego skarżenia planu miejscowego. Procedura taka pozwoli na ograniczenie okresu, w którym plan miejscowy może zostać wyeliminowany z obrotu prawnego a tym samym uzyskanie stabilności stanu prawnego, przy jednoczesnym umożliwieniu zainteresowanym na uczestniczenie w postępowaniu sądowym.

Inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy stanowi wyjątek od planowego gospodarowania przestrzenią. Inwestowanie na obszarach zabudowanych, na których nie obowiązuje plan miejscowy, ma na celu uzupełnianie



zabudowy lub realizację obiektów budowlanych zgodnych z dopuszczalną funkcją terenu. Natomiast realizacja inwestycji na obszarach o ograniczonej zabudowie, na których nie obowiązuje plan, ma na celu budowę obiektów niezbędnych dla użytkowania terenu - zgodnie z istniejącą funkcją terenu. **Kodeks statuuje przesłanki, które umożliwiają zrealizowanie inwestycji na obszarach bez planu miejscowego.** Po pierwsze, zamierzona inwestycja musi być zgodna z ogólnym porządkiem przestrzennym, w tym przepisami szczególnymi, chroniącymi wartości wysoko cenione oraz dopuszczalną funkcją terenu. Po drugie, konieczny jest dostęp terenu do drogi publicznej oraz wyposażenie terenu w niezbędne uzbrojenie (infrastrukturę techniczną).

Ze względu na odmienne, faktyczne i normatywne, cechy obszarów wyznaczonych w studium, Kodeks rozróżnia szczegółowe przesłanki dopuszczalności inwestowania na terenach nie objętych planem. Specyficzne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach zabudowanych, nie objętych planem, rada gminy może określić w lokalnych przepisach urbanistycznych. Lokalne przepisy urbanistyczne uchwalane są w trybie uproszczonym w stosunku do trybu uchwalania planu miejscowego, przy zachowaniu wymogu udziału społeczeństwa w procedurze uchwałodawczej. Nie uchwalenie przez gminę lokalnych przepisów urbanistycznych, skutkuje obowiązaniem w ich zakresie przedmiotowym krajowych przepisów urbanistycznych, o treści określonej Kodeksem.

Inwestowanie na obszarach o ograniczonej zabudowie może być podejmowane na zasadzie wyjątku. Na tych obszarach inwestowanie jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem zgodności z dotychczasową funkcją terenu: rolną, leśną, sportowo - rekreacyjną, a w sytuacjach incydentalnych, wynikających ze stanu zastanego: mieszkaniowo-jednorodziną lub usługową. W ramach istniejących funkcji, budowa nowych obiektów ograniczona jest rodzajowo lub ilościowo, przy zastrzeżeniu obowiązku zachowania takich parametrów jak wskaźnik intensywności zabudowy i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Kodeks wprowadza zasadę, że przesądzenie o dopuszczalności realizacji inwestycji następuje w zgodzie budowlanej. Ograniczenie liczby aktów administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie realizacji inwestycji może, w określonych przypadkach, tworzyć po stronie inwestora stan niepewności, co do sytuacji prawnej. Stwarzałoby to po stronie zainteresowanego realizacją inwestycji, znaczne ryzyko ekonomiczne, co do podjęcia takich działań, jak pozyskanie prawa do terenu inwestycji, czy zlecenie sporządzenia projektu budowlanego. Aby ograniczyć to ryzyko, Kodeks wprowadza instytucję, wydawanego wyłącznie na wniosek inwestora, przyrzeczenia inwestycyjnego. **Przyrzeczenie inwestycyjne**, przesądza o zgodności zamierzonej inwestycji z ogólnym porządkiem przestrzennym (na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy). Przyrzeczenie nie jest rozstrzygnięciem koniecznym do uzyskania zgody budowlanej. Wiąże ono organy administracji publicznej, w szczególności organ właściwy do wydania zgody budowlanej. Wynikające z przyrzeczenia skutki prawne pozwalają zmniejszyć ryzyko poniesienia niepotrzebnych kosztów inwestycyjnych, w sytuacji gdyby, z powodu sprzeczności z ogólnym porządkiem planistycznym, realizacja zamierzonej inwestycji na danym terenie byłaby niedopuszczalna.

Poza zakresem regulacji Kodeksu znajdują się rozstrzygnięcia planistyczne – przestrzenne dotyczące obszarów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jak również terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,

wskazanych przez ministrów właściwych w sprawach obrony i bezpieczeństwa publicznego. Kodeks uwzględnia uwarunkowania wynikające ze szczególnego statusu ww. obszarów, jednocześnie pozostawiając podstawowe regulacje dotyczące ich tworzenia i funkcjonowania regulacji przepisów odrębnych. Kodeks, zgodnie z zasadą integralności regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego, normuje **przygotowanie terenów pod inwestycje budowlane**, w szczególności: scalania i podziału nieruchomości na te cele, realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej, a także opłat i rozliczeń z tytułu realizacji takiej infrastruktury.

**Zrealizowanie i przyłączenie niezbędnej infrastruktury technicznej** stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego. Zgodnie z ekonomicznymi zasadami Kodeksu, realizacja infrastruktury technicznej i społecznej w obszarze urbanizacji należy do obowiązków gminy, przy czym obowiązek realizacji infrastruktury technicznej i społecznej na obszarze rozwoju zabudowy powstaje w dniu wejścia w życie planu miejscowego. Obowiązek spoczywający na gminie jest skorelowany z zobowiązaniem właścicieli i inwestorów do partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury. W przypadku, gdy gmina samodzielnie lub we współpracy z podmiotem zarządzającym siecią, zapewniła realizację infrastruktury technicznej, właściciele nieruchomości partycypują w jej realizacji poprzez wnoszenie obowiązkowych opłat adiacenckich.

Przyspieszenie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej na obszarze urbanizacji może nastąpić w drodze współpracy inwestora z gminą opartej na umowie infrastrukturalnej, w której strony ustalą zakres realizowanej infrastruktury i zasady rozliczeń. Inwestor posiada uprawnienie do żądania od gminy zawarcia takiej umowy, jeżeli realizacja inwestycji na obszarze urbanizacji, ze względu na nie zapewnienie przez gminę realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, jest niemożliwa. Gmina ma obowiązek zapewnienia równego, nie dyskryminującego traktowania inwestorów zawierających umowy infrastrukturalne.

Zasada partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury technicznej dotyczy też inwestorów, którzy przyłączają się do sieci zrealizowanych wcześniej, z udziałem innych właścicieli współpracujących z gminą. Inwestorzy tacy są zobowiązani do wnoszenia opłaty przyłączeniowej, która stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy na potrzeby zwrotu kosztów poniesionych przez inwestora realizującego infrastrukturę.

Kodeks wprowadza **instrumenty pozwalające inwestorowi na uniknięcie negatywnych skutków opóźnień bądź bezczynności właścicieli lub zarządców istniejących sieci infrastruktury**, których działania opóźniają zrealizowanie przez inwestora przyłączy do obiektu budowlanego. Wprowadza się zasadę, że jeżeli podmiot właściwy do ustalenia warunków przyłączenia obiektów do sieci infrastruktury nie ustali przedmiotowych warunków w terminie 30 dni od złożenia wniosku inwestora, warunki uznaje się za ustalone zgodnie z wnioskiem inwestora, o ile we wniosku określił proponowane warunki przyłączenia.

W celu zobligowania gminy do niezwłocznej realizacji infrastruktury na wyznaczonych obszarach rozwoju zabudowy, Kodeks wprowadza mechanizm spadku stawki opłaty adiacenckiej – proporcjonalnie do upływu czasu od terminu, w którym taki obowiązek powstał (tj. trzech lat od uchwalenia planu miejscowego).

Projektowany Kodeks wprowadza także mechanizm rozliczania opłaty planistycznej oraz opłaty katastralnej za przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości z kwotami odszkodowań należnych właścicielowi, tak aby rozliczenia te odbyły się – do wysokości równoważących się kwot – na zasadzie kompensaty.

Rozwiązania szczegółowe proponowane w Kodeksie są ukierunkowane na zmniejszenie liczby rozstrzygnięć administracyjnych, wymaganych przed rozpoczęciem realizacji inwestycji. **Realizacja inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego wymaga uzyskania zgody budowlanej**, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Kodeksie. Co do zasady, roboty budowlane inne niż budowa nie wymagają zgody budowlanej. Przewiduje się, że **zgoda budowlana** udzielana jest w formie decyzji administracyjnej lub milczącej zgody (braku sprzeciwu do zgłoszenia w terminie określonym w Kodeksie), przy czym **rozszerzeniu ulega katalog inwestycji, które mogą być realizowane w oparciu o zgłoszenie**. Zgodnie z przyjętą zasadą, że realizacja inwestycji, zwłaszcza budowa nowych obiektów, powinna być prowadzona na obszarze urbanizacji i objętym planem miejscowym, katalog obiektów, które są realizowane poza tym obszarem na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę jest znacząco szerszy.

Kodeks przewiduje, iż w procedurze wydawania zgody budowlanej większość wymaganych uzgodnień zostaje zastąpiona wydaniem opinii. **Zmianie ulega zakres projektu budowlanego**. Projekt ten obejmuje: projekt urbanistyczno-architektoniczny i zawierający szczegółowe rozwiązania techniczno-budowlane – projekt techniczny. Właściwy organ, oprócz kompletności projektu urbanistyczno-architektonicznego, sprawdza zgodność tego projektu z planem miejscowym a tam gdzie plan nie obowiązuje – z ogólnym porządkiem przestrzennym. Rozwiązania znajdujące się w projekcie technicznym nie są analizowane przez organ a za ich prawidłowość i realizację odpowiada projektant.

Kodeks w sposób kompleksowy reguluje **kwesie ustalania lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego**. Wprowadza się w Kodeksie definicję legalną takich inwestycji, która stanowi, że inwestycjami celu publicznego są inwestycje służące realizacji zadań publicznych, określonych ustawami lub wynikających z zobowiązań międzynarodowych. Integralną częścią definicji legalnej jest przykładowy, mający znaczenie dla dekodowania norm prawnych i wykładni prawa, katalog obiektów, które mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego. Poza konstytucyjnymi elementami definicji, pozostają cechy, które w tego typu inwestycjach mogą być zmienne, jak: forma prawna i typ własności podmiotu realizującego inwestycje, czy źródło środków finansowania inwestycji. Również wybór trybu realizacji inwestycji celu publicznego pozostaje do stronie inwestora – obok trybu szczególnego, przewidzianego dla tego typu inwestycji, inwestor może realizować taką inwestycje w trybie ogólnym. Zastosowanie trybu szczególnego wymaga uzyskania – na mocy właściwych przepisów odrębnych – zgody organu administracji publicznej na realizację inwestycji w takim trybie. Nadto, Kodeks stanowi, że do ponadlokalnych inwestycji celu publicznego zalicza się sieci elektroenergetyczne najwyższych, wysokich oraz średnich napięć, gazociągi wysokiego i średniego ciśnienia oraz rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych lub dwutlenku węgla (sieci przesyłowe), a także inne inwestycje wskazane w przepisach odrębnych. Przewiduje się **zintegrowanie decyzji niezbędnych do zlokalizowania i rozpoczęcia inwestycji celu publicznego**. Ustalenie lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego oraz dokonanie

oceny oddziaływania inwestycji na środowisko następuje w decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej. Złożenie przez inwestora wniosku o wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej musi być poprzedzone przeprowadzeniem negocjacji z organem wykonawczym gminy, na obszarze której realizowana ma być inwestycja. Inwestor przedstawia organom gmin, na obszarze których realizowana ma być inwestycja celu publicznego, co najmniej trzy warianty lokalizacji inwestycji wraz z uzasadnieniem wskazującym wariant preferowany. W decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej wskazuje wariant lokalizacji inwestycji, który wywoływać będzie najmniejsze negatywne skutki środowiskowe. Decyzja środowiskowo – lokalizacyjna wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej oraz stanowi podstawę do dostosowania ustaleń planów miejscowych do ustalonej lokalizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego. O wywłaszczeniu i wysokości odszkodowania z tego tytułu orzeka się, co do zasady w decyzji zintegrowanej a w odrębnej decyzji wywłaszczeniowej – w przypadkach wskazanych w Kodeksie. **Decyzja zintegrowana** obejmuje również zgodę budowlaną, umożliwiając rozpoczęcie realizacji inwestycji.

Usprawnieniu realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie sieci przesyłowych służy wprowadzenie instytucji „korytarzy przesyłowych”. Korytarzem przesyłowym jest teren niezbędny do budowy i eksploatacji sieciowej (przesyłowej) infrastruktury technicznej. **Korytarze przesyłowe** należy ustanawiać w taki sposób, aby możliwa była w nich lokalizacja jak największej ilości sieci. Ustanowienie korytarza przesyłowego następuje w decyzji zintegrowanej. Inwestor, na którego wniosek ustanowiono korytarz przesyłowy, staje się jego „gospodarzem”. Gospodarz korytarza ma obowiązek udostępnienia korytarza innym inwestorom, zamierzającym lokalizować sieci w tym korytarzu. Z tytułu udostępnienia korytarza innym inwestorom, gospodarz może pobrać opłatę, stanowiącą rekompensatę odszkodowania, jakie gospodarz korytarza wypłacił z tytułu wywłaszczenia nieruchomości pod jego realizację lub ustanowienia służebności przesyłu.

Szczególną kategorią inwestycji, podejmowaną w interesie publicznym, jest **rewitalizacja obszarów zdegradowanych technicznie**, zwłaszcza wielkomiejskich i innych zurbanizowanych. Rewitalizacja w rozumieniu Kodeksu stanowi skoordynowany proces planistyczno-inwestycyjny prowadzony wspólnie przez władzę samorządową i społeczność lokalną, będący elementem polityki rozwoju i nakierowany na przeciwdziałanie degradacji przestrzeni oraz pobudzanie rozwoju, w tym poprawy jakości warunków mieszkaniowych. Celem rewitalizacji jest przekształcenie obszaru zdegradowanego technicznie, skutkujące poprawą jakości zagospodarowania przestrzennego (ustanowieniem nowego układu funkcjonalno-przestrzennego, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych) oraz stanu technicznego zabudowy, przy zachowaniu obiektów i obszarów o charakterze zabytkowym oraz cennym przyrodniczo. Podstawą prowadzenia rewitalizacji jest uchwalenie dla obszaru zdegradowanego – w wiążącym terminie, określonym w studium - planu rewitalizacji (aktu prawa miejscowego). W celu sprawnej realizacji działań rewitalizacyjnych gmina może w planie rewitalizacji, w szczególności: ograniczyć na czas oznaczony na obszarze rewitalizacji lub jego określonej części prawo zbycia lub obciążania nieruchomości, przejąć zarząd nieruchomościami położonymi na obszarze rewitalizacji, przeprowadzić scalenia i podziały nieruchomości gruntowych, a także posługiwać się instrumentami właściwymi dla planu miejscowego, w

szczególności określać przeznaczenie terenu, wprowadzać zakaz zabudowy bądź nakaz określonego zagospodarowania.

Kodeks, obok form współpracy gminy z inwestorem przy realizacji inwestycji szczególnych (wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej na obszarze urbanizacji oraz rewitalizacja terenów zdegradowanych), reguluje współdziałanie podmiotów publicznych i prywatnych opartych o zasady dobrowolności i fakultatywności. Kompleksowej lub częściowej realizacji inwestycji, począwszy od rozstrzygnięcia kwestii lokalizacyjnych, poprzez przeprowadzenie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko lub obszar Natura 2000, uzyskanie zgody budowlanej aż do przygotowania terenu pod inwestycję (budowę niezbędnej infrastruktury technicznej), służy **instytucja urbanistycznego projektu realizacyjnego (UPR)**. UPR stosuje się, w przypadkach, w których gmina uzna, że zaangażowanie organizacyjne i finansowe prywatnego inwestora przyspieszy i usprawni proces realizacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności inwestycji i terenów istotnych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy, wymagających zintegrowanych działań o charakterze planistyczno-projektowym, finansowym i społecznym. Organ wykonawczy gminy, podejmując współpracę w procedurze UPR, ma obowiązek wyważyć interes gminy, inwestora i społeczności lokalnej. Ze względu na objęcie przez procedurę UPR spraw przeznaczenia terenu, jego zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów budowlanych, w procedurze zatwierdzania UPR zapewnia się udział społeczeństwa (konsultacje społeczne).

Zapewnieniu legalności działań inwestycyjnych, obok zwiększenia sprawności działania organów nadzoru, służy **wprowadzenie obowiązków w zakresie podejmowania działań naprawczych** oraz adekwatnego katalogu sankcji za naruszenie przepisów Kodeksu. Zasadę stanowi, wiążący inwestora bezpośrednio z mocy ustawy, obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Następnie, zastosowanie środków o charakterze władczym powinno być poprzedzone wykorzystaniem przez władzę publiczną instrumentów o charakterze negocjacyjnym, tak aby przywrócić stan zgodny z prawem. Nadto, co do zasady, przewiduje się depenalizację czynów stanowiących naruszenie norm Kodeksu, wprowadzając w to miejsce sankcje wykonania zastępczego i opłaty pieniężne, wymierzone w trybie ustawy Ordynacja podatkowa. W przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, właściwy organ ma obowiązek ustalić w pierwszej kolejności, czy możliwa jest sanacja (legalizacja) niedozwolonych działań. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, nie spowoduje naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących (w tym ustaleń planu miejscowego albo przepisów urbanistycznych), w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub stanu zgodnego z prawem, organ ten przeprowadza postępowanie legalizacyjne. Warunkiem legalizacji obiektu budowlanego jest uiszczenie opłaty legalizacyjnej. Podstawą wymierzenia opłaty legalizacyjnej jest wartość obiektu budowlanego lub jego części ustalona na podstawie operatu szacunkowego, sporządzanego na podstawie przepisów odrębnych.

Kodeks przewiduje, w celu zapewnienia jawności procesu inwestycyjno – budowlanego, **utworzenie powszechnie dostępnego Rejestru budowlanego**. Rejestr prowadzony jest dla terenu całego kraju, z umożliwieniem każdemu zainteresowanemu dostępu drogą elektroniczną poprzez sieć Internet. W rejestrze zamieszcza się informacje w zakresie: planowania i zagospodarowania przestrzennego (w szczególności wynikające z aktów planowania przestrzennego, w tym dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego, innych

aktów prawa miejscowego wprowadzających ograniczenia w korzystaniu z terenu dla celów inwestycyjnych), procesu realizacji inwestycji (w odniesieniu do zgody budowlanych i innych rozstrzygnięć w tym procesie) oraz działań nadzorczych podjętych w sprawach nielegalnych działań inwestycyjnych. Rejestr umożliwia także przeglądanie informacji w formie graficznej (mapa terenu), pozwalając na ustalenie kontekstu urbanistyczno-prawnego danej nieruchomości. Wpis do rejestru ma charakter deklaratoryjny (potwierdza zaistniałe wcześniej skutki prawne). Kodeks wprowadza domniemanie prawdziwości w odniesieniu do zawartych w rejestrze danych pochodzących z opublikowanych w promulgatorach aktów normatywnych. Nadto, wprowadza się domniemanie, że strony i inne zainteresowane podmioty znają treść danych ujawnionych w rejestrze w powyższym zakresie. Inwestorowi i właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie od Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli poniósł szkodę w związku z brakiem realizacji przez właściwe organy obowiązków związanych z ujawnianiem w rejestrze informacji wymaganych prawem.

## 5. Skutki zamierzonej regulacji

Projektowana ustawa stanowiąc akt prawny o statusie kodeksu nie poddaje się łatwo ocenie skutków regulacji. **Skutki te są wielostronne.**

Znaczenie Kodeksu wypływa przede wszystkim z faktu uporządkowania prawa procesu inwestycyjno-budowlanego, dotąd zdeintegrowanego z wyraźnymi cechami nadregulacji. Już zatem sama deregulacja materii i jej **zintegrowanie w jednym akcie prawnym pozwoli racjonalniej i sprawniej stosować przedmiotowe przepisy**, co jest niewątpliwie istotne, choć trudno wyliczalne.

Przed wszystkim zaś projektowany Kodeks przesądza o racjonalnym modelu inwestowania i to zarówno w jego pierwszym etapie (podstawy planistyczne) jak i etapach następnych (przystępowanie do robót budowlanych, ich realizacja oraz utrzymanie obiektów budowlanych). Jeżeli chodzi o etap planowania przestrzennego to Kodeks zrywa z dotychczasowym systemem miejscowego planowania przestrzennego opartego o doraźne działania w tej mierze. Utrzymując zasadę fakultatywności proponuje się wprowadzenie obowiązku planistycznego dla tych wszystkich obszarów, które mają być czynne inwestycyjnie, w szczególności dla obszarów nowej zabudowy. Niezależnie od tego proponuje się ustanowić wymóg szerokiego przeprowadzenia studiów i analiz planistycznych, tak aby nowe plany powstawały wszędzie tam gdzie są potrzebne, a pod zabudowę gminy przeznaczały tereny racjonalnie. Owa **racjonalizacja gospodarki przestrzennej przynieść ma wymierne korzyści**, w szczególności przerwanie zadłużania się gmin w związku z wykupem gruntów pod drogi w ekstensywnym planowaniu przestrzennym, **istotnie zmniejszając koszty urbanizacji.**

Równie **wymierne korzyści ekonomiczne przynieść ma radykalne uproszczenie procesu przystępowania do robót budowlanych** i ich realizacji (zasada jednego głównego rozstrzygnięcia, szeroko dopuszczone zgłoszenie w miejsce pozwolenia na budowę, ograniczenia możliwości wzruszania pozwolenia na budowę w trybach nadzwyczajnych, jednokrotna sądowa kontrola legalności planu miejscowego). W tym kontekście zniesienie barier inwestycyjnych niewątpliwie da się wyliczyć, co czyni się w odrębnym opracowaniu.

Niezależnie od tego istotne z punktu widzenia oceny skutków regulacji jest duża dbałość o interes publiczny (dobro wspólne) w procesie inwestycyjno-budowlanym. Przestrzeń i inne wartości wysoko cenione proponuje się uznać za dobro wspólne podlegające szerokiej ochronie prawnej. I aczkolwiek te propozycje nie dają możliwości konkretnego wyliczenia skutków ekonomicznych, zwłaszcza w krótkiej perspektywie czasu to w dłuższej perspektywie **mają szanse istotnie wpłynąć na standard życia społeczeństwa.**

Oceniając skutki projektowanej regulacji nie sposób abstrahować od ich społecznego odbioru. Przejrzyste, czytelne rozwiązania prawne projektowane w Kodeksie wychodzą naprzeciw oczekiwaniom społecznym na uporządkowane, dobre prawo, przewidywalne i łatwe w stosowaniu.

Jeżeli zaś chodzi o **koszty wprowadzenia projektowanych rozwiązań to związane one będą z dostosowaniem istniejącego systemu inwestowania do nowych zasad, w szczególności na dostosowanie studiów gminnych do nowych wymagań, reorganizacji nadzoru budowlanego oraz wprowadzenie powszechnie dostępnego elektronicznego rejestru budowlanego.** Szczegółowe wyliczenia w tej mierze zawiera odrębny materiał.

Należy podkreślić, że projektowane zmiany zostały opracowane po wysłuchaniu przedstawicieli samorządu terytorialnego oraz zainteresowanych środowisk (izby i stowarzyszenia zawodowe) przy aktywnym wsparciu eksperckim.

## **6. Wejście w życie Kodeksu. Przepisy przejściowe.**

Datę wejścia w życie Kodeksu, przepisy uchylające i zmieniające dotychczas obowiązujące przepisy oraz odpowiednie przepisy przejściowe i dostosowujące określi **odrębna ustawa wprowadzająca Kodeks urbanistyczno-budowlany.**

Wejście w życie Kodeksu spowoduje utratę mocy obowiązującej całego szeregu aktów prawnych, w szczególności Prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem regulacji dotyczących planowania ponadlokalnego. W wyniku przejścia przez Kodeks sprawdzonych i skutecznych rozwiązań dotyczących lokalizacji oraz realizacji inwestycji celu publicznego, zawartych obecnie w tzw. „specustawach”, akty te stracą rację bytu. Wejście w życie Kodeksu spowoduje także konieczność wprowadzenia zmian w obecnie obowiązujących ustawach, w szczególności ustawie o gospodarce nieruchomościami.