

PROJEKT Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 R.

U S T A W A

z dnia

Kodeks urbanistyczno-budowlany

KSIEGA I.

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres przedmiotowy

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

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

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

Rozdział 2.

Objaśnienie stosowanych pojęć i skrótów

Art. 2. Użyte w Kodeksie określenia oznaczają:

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

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

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

zagospodarowaniu, dokonywane przez wskazanie obszaru dopuszczalnej lokalizacji inwestycji;

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

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

- 29) „powierzchnia sprzedaży” – tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej lub hurtowej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur i komunikacji);
- 30) „powierzchnia zabudowy” - powierzchnię stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji;
- 31) „powierzchnia całkowita zabudowy” – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 32) „wskaźnik powierzchni zabudowy” – stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na terenie inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
- 33) „wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych” – stosunek sumy powierzchni rzutów zewnętrznych obrysów części nadziemnych obiektów budowlanych na powierzchnię terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
- 34) „wskaźnik intensywności zabudowy” – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji;
- 35) „powierzchnia biologicznie czynna”:
 - a) 100% terenu położonego poza zewnętrznym obrysem budynku i z gruntem zapewniającym naturalną vegetację roślin,
 - b) 100% terenu pokrytego wodami powierzchniowymi,
 - c) 20% powierzchni ogrodów wertykalnych umieszczonych na elewacjach obiektu budowlanego, o ile powierzchnia tego ogrodu jest nie mniejsza niż 10m²,
 - d) w przypadku tarasów i stropodachów, o ile ich zwarta powierzchnia pokryta substratem jest nie mniejsza niż 10m²:
 - 70% powierzchni zapewniającej vegetację drzew i krzewów, w przypadku miąższości substratu nie mniejszej niż 80 cm,
 - 50% powierzchni zapewniającej vegetację krzewów, w przypadku miąższości substratu od 40 do 80 cm,

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

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

użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

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

Art. 3. Użyte w Kodeksie skróty oznaczają:

- 1) „ustawa ocenowa” - ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961 i 1250);
- 2) „Kodeks cywilny” – ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
- 3) „Kodeks postępowania administracyjnego” - ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868 i 996);
- 4) „plan miejscowy” - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) „studium” - studium rozwoju przestrzennego gminy;

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

Rozdział 3.

Zasady ogólne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) kształtowania i ochrony ładu przestrzennego;

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

Art. 11. Organy władzy publicznej gospodarując przestrzenią:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KSIĘGA II.

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

DZIAŁ I.

Partycypacja społeczne w planowaniu przestrzennym

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ II.

Kształtowanie polityki przestrzennej

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

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

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

Rozdział 1.

Monitorowanie zagospodarowania przestrzennego

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

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

- 1) krajowej infrastruktury informacji przestrzennej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Określenie obszarów zurbanizowanych oraz wyznaczenie limitu obszarów nowej urbanizacji

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

§ 2. Bilans określa różnicę:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4.

Program rozwoju przestrzennego gminy

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Załącznikami do programu są:

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

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

§ 2. Projekt programu sporządza wójt.

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

Ponadlokalne opracowania analityczne

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

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

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

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

§ 3. Raport krajobrazowy, w szczególności:

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

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

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

§ 5. Raport krajobrazowy może wskazywać:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ III.

Przepisy wspólne dla aktów planowania przestrzennego

Rozdział 1.

Uwarunkowania

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

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

Rozdział 2.

Przepisy o postępowaniu

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

Rozdział 3.

Finansowanie

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

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

Rozdział 4.

Wymagania techniczne

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

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

§ 3. Planistyczna baza danych zawiera:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

Osoby sporządzające

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Zmiana granic podziału administracyjnego

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

DZIAŁ IV.

Realizacja polityki przestrzennej w gminie

Rozdział 1.

Studium rozwoju przestrzennego gminy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 68. Studium zawiera ustalenia w zakresie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) obszarów specjalnych, w tym obszarów zastrzeżonych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

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

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

- 1) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, inne niż mikroinstalacje i małe instalacje, a w przypadku elektrowni wiatrowych - inne niż mikroinstalacje;
- 2) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich – 1000 m²;
- 3) inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy;
- 4) zakłady stwarzające ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) inne niż określone w pkt 1-4 inwestycje mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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

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

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

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

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

Art. 81. Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Uzasadnienie planu miejscowego zawiera ponadto:

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

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

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

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

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

Oddział 1.

Dostosowanie struktury gruntowej

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

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

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

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

Art. 93. Procedura dostosowania struktury gruntowej zapewnia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 2.

Plan miejscowy na wniosek inwestora

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Wniosek zawiera w szczególności:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 3.

Plan miejscowy ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 4.

Uproszczony plan miejscowy

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

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

- 1) występują formy ochrony przyrody lub zabytków;

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

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

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

Oddział 5.

Plan miejscowy lokalizujący inwestycję Narodowego Operatora Mieszkaniowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 6.

Uchylenie planu miejscowego

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Miejscowe przepisy urbanistyczne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Miejscowe przepisy urbanistyczne mogą:

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4.

Postępowanie w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego

Oddział 1.

Postępowanie zwyczajne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19) organem Państwowej Straży Pożarnej - w zakresie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 2.

Postępowanie uproszczone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

Wejście w życie lokalnego aktu planowania przestrzennego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Wprowadzanie do lokalnych aktów planowania przestrzennego ponadlokalnych inwestycji celu publicznego

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

§ 2. Dostosowanie następuje w zakresie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ V.

Realizacja polityki przestrzennej na poziomie krajowym

Rozdział 1.

Krajowa strategia rozwoju przestrzennego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Krajowy plan rozmieszczenia

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

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

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

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

§ 2. Rozmieszczenia można dokonać wariantowo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Komitet Rady Ministrów do Spraw Rozwoju Przestrzennego

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4.

Krajowa Rada Polityki Przestrzennej

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

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

§ 3. Obsługę Rady zapewnia Sekretariat.

§ 4. Posiedzenia Rady są jawne.

Art. 186. § 1. W skład Rady wchodzi:

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

§ 2. Przewodniczący Rady uczestniczy w posiedzeniach Komitetu.

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

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

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

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

DZIAŁ VI.

Realizacja polityki przestrzennej na poziomie wojewódzkim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 5 000 m²;
- 3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze;
- 4) lokalizacja krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy;
- 5) limity obszarów rewitalizacji dla gmin o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk przestrzennych, wyższe o nie więcej niż 25% od określonych w przepisach o rewitalizacji;
- 6) kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie terenu za obszar o skupionej zabudowie.

§ 2. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych innych niż obszary związku metropolitalnego, jako ustalenia wiążące organy gminy określa się obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m².

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

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

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

§ 3. Wojewódzki plan rozmieszczenia obejmuje inwestycje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Pracom Komisji przewodniczy przedstawiciel marszałka województwa.

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

§ 6. Posiedzenia Komisji Planu są jawne.

Art. 200. Do zadań Komisji Planu należy:

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

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

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

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

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

9) przedstawia projekt planu województwa sejmikowi województwa do uchwalenia.

Art. 203. Plan województwa uchwała sejmik województwa.

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ VII.

Realizacja polityki przestrzennej na obszarach funkcjonalnych

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 1.

Obszar funkcjonalny związku metropolitalnego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ VIII.

Współpraca samorządowa w planowaniu przestrzennym

Rozdział 1.

Związek międzygminny

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

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

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

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

Rozdział 2.

Porozumienie

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

Rozdział 3.

Planowanie przestrzenne obszarów granicznych gmin

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

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

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

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

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

§ 5. Organami właściwymi do dokonania rozstrzygnięcia są:

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

DZIAŁ IX.

Mediacja planistyczna

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

inwestorami inwestycji celu publicznego, dotyczących treści aktów planowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

postępowania mediacyjnego, mając na uwadze potrzebę zapewnienia sprawności procedowania.

DZIAŁ X.

Nadzór nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 238. Jeżeli:

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

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

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

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

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

DZIAŁ XI.

Komisje urbanistyczne

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ XII.

Obszary szczególne

Rozdział 1.

Obszary zastrzeżone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Obszary rewitalizacji

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

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

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

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

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

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

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

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

KSIEGA III.

PROCES INWESTYCYJNY

DZIAŁ I.

Wykonanie planu miejscowego przez gminę

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

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

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

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

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

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

§ 2. Obszar ulepszenia nieruchomości obejmuje nieruchomości:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 262. § 1. Opłata infrastrukturalna wynosi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Inwestor jest zwolniony z opłaty infrastrukturalnej.

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ II.

Inwestowanie na obszarach nieobjętych planem miejscowym

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 278. Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku pełniącego rolę uzupełniającą wobec istniejącej na terenie inwestycji zabudowy, takiego jak garaż, budynek gospodarczy, o powierzchni nieprzekraczającej 35 m², jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 277 pkt 4-7.

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

- 1) rozbudowa lub nadbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni użytkowej budynków, innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne, o więcej niż 30%;
- 2) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozbudowa lub nadbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni użytkowej budynku o więcej niż 50%, ale nie więcej niż o 100 m²;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ III.

Wymogi dotyczące inwestycji

Rozdział 1.

Wymagania podstawowe obiektów budowlanych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Zasady sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych

Oddział 1.

Zasady ogólne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 2.

Sytuowanie budynków

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 3.

Sytuowanie innych obiektów

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oddział 4.

Strefy bezpieczeństwa

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

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

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

– licząc od granicy pasa drogowego.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) do 0,5 MPa włącznie - 1 m;
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2 m;
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie - 4m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8 m,
 - d) powyżej DN 500 - 12 m

– licząc od osi gazociągu określonej w zatwierdzonym projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, urządzania stałych składów oraz dokonywania zalesień.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

Art. 304. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla dalekosiężnych rurociągów przesyłowych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych wynosi:

- 1) dla rurociągu o średnicy do 400 mm - 12 m;
- 2) dla rurociągu o średnicy od 400 mm do 600 mm - 16 m;
- 3) dla rurociągu o średnicy powyżej 600 mm - 20 m

– licząc od osi rurociągu określonej w zatwierdzonym projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, urządzania stałych składów oraz nasadzeń drzew i krzewów.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

Art. 305. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wynosi:

- 1) dla linii o mocy 110 kV – 20 m,
- 2) dla linii o mocy 220 kV – 50 m,
- 3) dla linii o mocy 400 kV - 70 m

– licząc od osi linii elektroenergetycznej określonej w zatwierdzonym projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, urządzania stałych składów oraz nasadzeń drzew i krzewów.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w § 2, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

Art. 306. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla cmentarzy wynosi 100 m.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się sytuowania budynków, dla których wymagane jest podłączenie do sieci wodociągowej.

§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonej w § 2, wymaga uzgodnienia z powiatowym inspektorem sanitarno-epidemiologicznym.

Oddział 5.

Elektrownie wiatrowe

Art. 307. Elektrownie wiatrowe nie będące mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii oraz zabudowę mieszkaniową lub budynki o funkcji mieszkaniowej, wchodzące w skład zabudowy siedliskowej, lokalizuje się we wzajemnej odległości co najmniej 10-krotności wysokości elektrowni.

Rozdział 3.

Dostęp do drogi publicznej

Art. 308. Na etapie realizacji i użytkowania inwestycji, terenowi inwestycji, innej niż obiekt liniowy, zapewnia się dostęp do drogi publicznej.

Art. 309. § 1. Dostęp do drogi publicznej terenowi inwestycji zapewnia się poprzez zjazd (dostęp bezpośredni) albo drogę wewnętrzną połączoną zjazdem z drogą publiczną (dostęp pośredni).

§ 2. Droga wewnętrzna stanowi budowlę przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, niebędącą drogą publiczną, znajdującą się na wydzielonej na ten cel działce gruntu.

§ 3. Minimalna szerokość działki gruntu, na której zlokalizowana jest droga wewnętrzna wynosi 6 metrów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z uwarunkowań fizjograficznych lub istniejącej zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo siedliskowej, dopuszcza się zlokalizowanie drogi wewnętrznej na działce gruntu o szerokości 5 metrów.

§ 4. Dla inwestycji innych niż dotyczące budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, dostęp do drogi publicznej można zapewnić również poprzez ustanowienie służebności, jeżeli jest to zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego oraz pozwoli na prawidłowe użytkowanie inwestycji.

Art. 310. Na terenach inwestycji wieloobektowych zapewnia się dostęp do drogi publicznej każdemu z budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi, poprzez dojazd o szerokości co najmniej 4 metrów.

Rozdział 4.

Warunki techniczne obiektów budowlanych

Art. 311. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane inne niż budynki mogą określić, w drodze rozporządzeń, ministrowie kierujący działami administracji rządowej.

§ 3. Określając warunki techniczne, o których mowa w § 1 i 2, uwzględnia się wymogi, o których mowa w art. 284-287 a także szczególne wymagania z zakresu bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z ich specyfiki.

Art. 312. § 1. Wymagania zawarte w warunkach technicznych mogą być spełnione poprzez zastosowanie rozwiązań zamiennych, zapewniających równoważny poziom użyteczności i bezpieczeństwa, o ile właściwi ministrowie określą taką możliwość w przepisach wydanych na podstawie art. 311.

§ 2. W przepisach wydanych na podstawie art. 311 dopuszcza się uzależnienie zastosowania rozwiązań zamiennych od spełnienia następujących warunków:

- 1) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta,
- 2) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta i potwierdzenia go ekspertyzą właściwego rzeczoznawcy lub,
- 3) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta i zatwierdzenia go przez właściwy organ administracji publicznej.

§ 3. Informację o zastosowanych rozwiązaniach zamiennych zamieszcza się w projekcie budowlanym o ile jego sporządzenie jest wymagane.

Art. 313. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia szczegółowe tryb wyrażania zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych przez rzeczoznawców lub organy administracji publicznej, mając na uwadze konieczność rzetelnej i kompleksowej oceny dopuszczalności rozwiązania zamiennego.

DZIAŁ IV.

Kategorie inwestycji

Art. 314. Inwestycje, w zależności od stopnia ich złożoności oraz wpływu na przestrzeń, dzieli się na sześć kategorii.

Art. 315. Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje inwestycji zaliczanych do jednej z sześciu kategorii inwestycji,
- 2) rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6, dla których nie jest wymagane sporządzenie projektu technicznego,
- 3) rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6, dla których projekt budowlany wymaga sprawdzenia przez projektanta sprawdzającego,
- 4) rodzaje inwestycji dla których nie istnieje obowiązek ustanowienia kierownika budowy,
- 5) rodzaje inwestycji dla których nie istnieje obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru technicznego,
- 6) rodzaje inwestycji, zaliczanych do kategorii 3-6, dla których nie jest wymagane prowadzenie dziennika budowy,
- 7) rodzaje inwestycji dla których istnieje obowiązek geodezyjnego wyznaczenia w terenie lub sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
- 8) rodzaje opracowań kartograficznych wykorzystywanych do sporządzenia planu sytuacyjnego na potrzeby poszczególnych rodzajów inwestycji

– mając na uwadze wymóg dostosowania trybu uzyskania zgody inwestycyjnej do stopnia złożoności inwestycji i jej wpływu na przestrzeń, a także potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa wykonywanych robót budowlanych, dostosowania złożoności opracowań projektowych do stopnia złożoności inwestycji, usprawnienie procesu inwestycyjnego oraz potrzebę dokumentowania, dla celów dowodowych, informacji o przebiegu wykonywanych robót budowlanych oraz sprawności realizacji inwestycji.

DZIAŁ V.

Przygotowanie inwestycji

Rozdział 1.

Projektowanie inwestycji

Art. 316. § 1. Realizacja inwestycji zaliczanych do kategorii 3 – 6, polegających na budowie budynku lub budowli wymaga sporządzenia projektu budowlanego. Budowa innych budynków lub budowli oraz zmiana zagospodarowania terenu niezwiązana z wykonywaniem robót budowlanych wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego, jeżeli wymaga ona uzyskania zgody inwestycyjnej albo o udzielenie takiej zgody wystąpił inwestor.

§ 2. Organ administracji inwestycyjnej w przypadku wysokiego stopnia skomplikowania zamierzonej inwestycji może nałożyć na inwestora, realizującego inwestycję niewymagającą sporządzenia projektu budowlanego, obowiązek jego sporządzenia. Obowiązek nakładany jest w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. W takim przypadku zgoda inwestycyjna może zostać udzielona wyłącznie w formie decyzji.

Art. 317. § 1. Przed opracowaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną określającą kategorię geotechniczną obiektu budowlanego.

§ 2. W przypadku zaliczenia obiektu budowlanego do kategorii geotechnicznej innej niż najniższa spośród określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w § 3, należy sporządzić projekt geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego.

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

- 1) kategorie geotechniczne obiektów budowlanych;
- 2) szczegółowy sposób sporządzania oraz zawartość opinii geotechnicznej, oraz
- 3) szczegółowy sposób sporządzania oraz zawartość geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego

– ustanawiając co najmniej trzy kategorie geotechniczne obiektów budowlanych oraz mając na uwadze konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wykonywania i użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 318. § 1. Projekt budowlany stanowi opracowanie składające się z:

- 1) projektu urbanistyczno-architektonicznego;
- 2) projektu technicznego;

- 3) opinii geotechnicznej, a w przypadku, o którym mowa w art. 317 § 2, projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego;
- 4) charakterystyki energetycznej opracowanej zgodnie z przepisami o charakterystyce energetycznej budynków - w przypadku budynków wyposażonych w instalacje grzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej lub oświetlenia wbudowanego;

§ 2. Projekt urbanistyczno-architektoniczny zawiera:

- 1) określenie granic terenu inwestycji;
- 2) układ zabudowy oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu inwestycji;
- 3) opis zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego, w tym liczbę wydzielanych lokali oraz opis zagospodarowania terenu inwestycji;
- 4) opis sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej, w szczególności wskazanie drogi wewnętrznej lub lokalizację i parametry techniczne zjazdu;
- 5) podstawowe parametry zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, w szczególności: o których mowa w art. 81 pkt 2, kubaturę, zewnętrzne wymiary poziome i pionowe oraz rzędne wysokościowe określające powiązanie z terenem oraz wysokość górnej krawędzi elewacji;
- 6) charakterystykę projektowanych rozwiązań materiałowych i technicznych, które mają wpływ na krajobraz, otoczenie, środowisko, dobra kultury a także życie i zdrowie użytkowników oraz osób trzecich.

§ 3. Projekt techniczny zawiera:

- 1) projekty inżynierskie;
- 2) projekty rozwiązań technicznych:
 - a) dotyczących urządzeń budowlanych;
 - b) urządzeń zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym;
- 3) projekt konstrukcji, w tym obliczenia nośności i stateczności konstrukcji;
- 4) w zależności od potrzeb - inne opracowania projektowe.

§ 4. Zakres i treść projektu budowlanego projektant dostosowuje do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych.

Art. 319. § 1. Projekt urbanistyczno-architektoniczny sporządza się z wykorzystaniem mapy do celów projektowych, sporządzonej w państwowym systemie odniesień

przestrzennych, opracowanej na podstawie materiałów i baz danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym obejmującej teren inwestycji oraz obszar 5 m od jego granicy. W przypadku obiektów posiadających strefę bezpieczeństwa – mapa do celów projektowych obejmuje także teren tej strefy.

§ 2. Mapą do celów projektowych zawiera informacje o obiektach określających co najmniej:

- 1) elementy stanowiące treść mapy zasadniczej;
- 2) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie ulic, dróg itp., jeżeli zostały ustalone w planie miejscowym albo w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 399 pkt 4;
- 3) usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody;
- 4) usytuowanie innych obiektów i szczegółów wskazanych przez projektanta, zgodnie z celem wykonywanej pracy.

§ 3. Mapę do celów projektowych dostosowuje się do rodzaju i wielkości obiektu budowlanego lub inwestycji oraz zagęszczenia obiektów sytuacyjnych, w tym sieci uzbrojenia terenu, zapewniając jej czytelność w skali co najmniej:

- 1) 1: 2 000 - w przypadku rozległych terenów z obiektami budowlanymi o dużym rozproszeniu oraz obiektami liniowymi;
- 2) 1:1 000 - w przypadku zespołu obiektów budowlanych oraz terenów budownictwa przemysłowego;
- 3) 1:500 - w pozostałych przypadkach.

Art. 320. § 1. Projekt budowlany inwestycji wskazanych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 315 wymaga sprawdzenia przez projektanta sprawdzającego.

§ 2. Główny projektant oraz projektant sprawdzający składają i dołączają do projektu budowlanego oświadczenie o kompletności projektu oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 284.

§ 3. Projektant współpracujący składa i dołącza do opracowania projektowego oświadczenie o jego kompletności oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 284.

Art. 321. § 1. Projekt budowlany obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw ochrony przeciwpożarowej w zakresie zgodności z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 2. Projekt budowlany obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych.

§ 3. Uzgodnienie następuje, w zależności od żądania projektanta, w formie adnotacji na projekcie budowlanym lub planie sytuacyjnym albo w odrębnym dokumencie.

§ 4. Rzeczoznawca niezwłocznie przekazuje informację o uzgodnieniu wraz z niezbędnymi dokumentami do wojewódzkiego komendanta straży pożarnej albo wojewódzkiego inspektora sanitarnego, którzy w terminie 45 dni od dnia dokonania uzgodnienia mogą w drodze decyzji stwierdzić nieważność uzgodnienia, jeżeli narusza ono w sposób rażący przepisy prawa. W takim przypadku przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

§ 5. Minister właściwy do spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych istotnych z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej, mając na uwadze przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, w tym dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej oraz efektywność procesu uzgadniania projektów budowlanych obiektów budowlanych.

§ 6. Minister właściwy do spraw zdrowia w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych istotnych z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych, mając na uwadze przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, w tym dotyczące warunków ochrony sanitarno-epidemiologicznej oraz efektywność procesu uzgadniania projektów budowlanych obiektów budowlanych.

Art. 322. § 1. Projekt budowlany lub plan sytuacyjny zjazdu z drogi publicznej lub obiektu znajdującego się w pasie drogowym wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi pod względem bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymogów wynikających z warunków technicznych.

§ 2. Zarządca drogi rozstrzyga o uzgodnieniu w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego w drodze postanowienia, na które służy zażalenie.

Art. 323. Przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do projektu rozbiórki i przebudowy. Przepisu art. 317 nie stosuje się.

Art. 324. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, w tym wzór oświadczenia o kompletności projektu i sporządzeniu projektu w sposób określony w art. 284 oraz sposób potwierdzania sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego, mając na uwadze zapewnienie czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym, stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego oraz specyfikę sporządzania projektu budowlanego, a także umożliwiając opracowywanie i wnoszenie do organów administracji inwestycyjnej tych dokumentów w postaci elektronicznej.

Art. 325. § 1. Plan sytuacyjny sporządza się na mapie do celów projektowych albo mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy ewidencyjnej.

§ 2. Plan sytuacyjny zawiera:

- 1) granice terenu inwestycji;
- 2) usytuowanie i funkcję projektowanych obiektów budowlanych oraz obszar projektowanej zmiany zagospodarowania terenu.

§ 3. Zakres i treść planu sytuacyjnego oraz rodzaj opracowań kartograficznych wymaganych do jego sporządzenia określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 315, dostosowuje się do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych.

Rozdział 2.

Podział nieruchomości

Art. 326. § 1. Podział nieruchomości przeprowadza się w celu utworzenia terenu inwestycji odpowiadającego wymaganiom planu miejscowego, a na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy - w celu utworzenia terenu inwestycji umożliwiającego realizację inwestycji zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 272-282.

§ 2. W wyniku podziału wydziela się nowe nieruchomości, którym odpowiadają wydzielone działki gruntu.

Art. 327. Podział nieruchomości na obszarach objętych ustaleniami planu miejscowego może nastąpić, o ile jest dopuszczony w tym planie oraz na warunkach określonych w tym planie.

Art. 328. § 1. Podział nieruchomości na obszarze nieobjętym ustaleniami planu miejscowego może nastąpić, o ile spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) wydzielone nieruchomości stanowią tereny inwestycji dostosowane powierzchnią i kształtem do możliwości realizacji inwestycji objętych wnioskiem o udzielenie zgody inwestycyjnej;
- 2) wydzielone nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej lub w wyniku wydzielenia powstaje droga wewnętrzna zapewniająca ten dostęp;
- 3) interes publiczny nie sprzeciwia się dokonaniu podziału nieruchomości.

§ 2. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków podziału dokonuje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Art. 329. Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana budynkiem, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia nieruchomości powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Art. 330. Podział nieruchomości następuje na wniosek:

- 1) właściciela nieruchomości;
- 2) użytkownika wieczystego nieruchomości - za zgodą właściciela, dołączaną do wniosku.

Art. 331. § 1. Podział nieruchomości na obszarze nieobjętym ustaleniami planu miejscowego, poza przypadkami określonymi w art. 334-336, następuje w zgodzie inwestycyjnej, udzielanej w formie decyzji administracyjnej.

§ 2. Do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmującej podział dołącza się projekt podziału nieruchomości, zawierający:

- 1) odpis księgi wieczystej albo oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem wraz ze wskazaniem

numeru księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów lub dawnej księgi hipotecznej;

- 2) wypis z ewidencji gruntów i budynków oraz kopię mapy ewidencyjnej obejmującej działki gruntu stanowiące nieruchomości podlegające podziałowi;
- 3) protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
- 4) wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki;
- 5) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w ewidencji gruntów i budynków jest inne niż w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub dawnej księdze hipotecznej;
- 6) mapę z projektem podziału;
- 7) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

§ 3. Zgoda inwestycyjna dokonująca podziału nieruchomości stanowi podstawę do:

- 1) dokonania wpisów w księgach wieczystych;
- 2) założenia nowych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw do nieruchomości powstałych w wyniku podziału;
- 3) ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków;
- 4) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku dostosowania.

§ 4. Wnioski o dokonanie czynności, o których mowa w § 1 pkt 1-3, składa organ administracji inwestycyjnej.

§ 5. Ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości objętej podziałem przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych.

Art. 332. W przypadku, gdy postępowanie w przedmiocie zgody inwestycyjnej obejmuje podział nieruchomości, nie prowadzi się postępowania uproszczonego.

Art. 333. Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego, podziału nieruchomości dokonuje, w drodze decyzji, organ administracji inwestycyjnej. Przepisy art. 331 § 2-5 stosuje się odpowiednio.

Art. 334. § 1. Podział nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego może nastąpić w decyzji zintegrowanej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego albo decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 2. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości w trybie określonym w art. 491 albo 492 wymaga dokonania jej podziału, następuje on w decyzji, o której mowa w art. 333, wydawanej na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości albo inwestora, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego albo aktu dokonującego lokalizacji inwestycji.

Art. 335. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego oraz bez spełnienia warunków, o których mowa w art. 328, jeżeli jest dokonywany w celu realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych, a także w celu dokonania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Art. 336. § 1. W przypadku, gdy podział następuje w wyniku uwzględnienia roszczenia o podział majątku, masy spadkowej, zasiedzenie albo w inny sposób przewidziany przepisami prawa cywilnego, organ orzekający, przed wydaniem orzeczenia, występuje o opinię organu administracji inwestycyjnej w przedmiocie możliwego sposobu dokonania podziału, w wyniku którego powstaną tereny inwestycji pozwalające na realizację inwestycji zgodnej z ustaleniami planu miejscowego albo studium.

§ 2. Sąd może orzec podział pomimo negatywnej opinii organu administracji inwestycyjnej wyłącznie w przypadku, gdy przemawiają za tym istotne interesy uczestników lub stron postępowania i nie sprzeciwiają się temu wymogi interesu publicznego.

Art. 337. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem sposobu postępowania przy sporządzaniu dokumentów wymaganych w tym postępowaniu oraz rodzaje i treść tych dokumentów.

Art. 338. § 1. Na obszarze nieobjętym planem miejscowym, na zgodny wniosek właścicieli wszystkich nieruchomości, można dokonać scalenia i podziału tych nieruchomości, w celu utworzenia nieruchomości, na których możliwa będzie realizacja inwestycji zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 272-282, w tym wydzielenia nieruchomości w celu budowy drogi wewnętrznej.

§ 2. Podziału dokonuje organ administracji inwestycyjnej w drodze decyzji. Do decyzji stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zgody inwestycyjnej dokonującej podziału nieruchomości.

§ 3. Podziału nieruchomości, o którym mowa w § 1, dokonuje się pod warunkiem dokonania przez właścicieli nieruchomości, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości określa się wysokość dopłaty.

§ 4. Warunkiem dokonania podziału jest przedstawienie organowi, złożonego w formie aktu notarialnego, zobowiązania do dokonania zamiany nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenie przebiegu infrastruktury

Art. 339. Sytuowanie projektowanych:

- 1) nadziemnych, naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych, z wyłączeniem przyłączy, instalacji i urządzeń melioracji szczegółowych,
 - 2) budowli podziemnych
- na obszarach urbanizacji koordynuje się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę.

Art. 340. § 1. Naradę koordynacyjną przeprowadza się na wniosek inwestora lub projektanta.

§ 2. Do wniosku o przeprowadzenie narady koordynacyjnej należy dołączyć plan sytuacyjny. W przypadku gdy plan sytuacyjny ma postać nieelektroniczną, doręcza się go staroście w co najmniej dwóch egzemplarzach.

Art. 341. § 1. Niezwłocznie po otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie narady, starosta wyznacza sposób, termin i miejsce jej przeprowadzenia, o czym zawiadamia:

- 1) wnioskodawców;
- 2) podmioty władające obiektami, o których mowa w art. 339;
- 3) wójtów, na obszarze właściwości których mają być sytuowane projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 4) inne podmioty, które mogą być zainteresowane rezultatami narady koordynacyjnej, w szczególności zarządzające terenami zamkniętymi, w przypadku sytuowania części projektowanych sieci na tych terenach.

§ 2. Wraz z zawiadomieniem o naradzie koordynacyjnej starosta przekazuje kopię planu sytuacyjnego w formie elektronicznej lub analogowej, a w przypadku braku technicznych możliwości sporządzenia tej kopii - informację o miejscu i terminie zapoznania się z nim.

Art. 342. Termin narady koordynacyjnej starosta wyznacza na dzień przypadający nie później niż po upływie 14 dni od dnia otrzymania od inwestora lub projektanta planu sytuacyjnego.

Art. 343. § 1. Naradzie koordynacyjnej przewodniczy starosta lub upoważniona przez niego osoba.

§ 2. Rezultaty narady koordynacyjnej utrwała się w protokole zawierającym:

- 1) określenie sposobu przeprowadzenia narady, jej termin i miejsce oraz znak sprawy zgodny z instrukcją kancelaryjną;
- 2) opis przedmiotu narady;
- 3) imię i nazwisko oraz inne dane identyfikujące wnioskodawcę;
- 4) imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe przewodniczącego;
- 5) imiona i nazwiska uczestników oraz oznaczenie podmiotów, które te osoby reprezentują, lub informację o przyczynach uczestnictwa danej osoby w naradzie;
- 6) stanowiska uczestników narady;
- 7) wnioski o koordynację robót budowlanych, o których mowa w art. 36a ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – o ile zostały złożone;
- 8) informacje o podmiotach zawiadomionych o naradzie, które w niej nie uczestniczyły;
- 9) podpisy uczestników narady.

§ 3. W przypadku gdy narada koordynacyjna została przeprowadzona za pomocą środków komunikacji elektronicznej, protokół tej narady zawiera, zamiast podpisów wszystkich uczestników tej narady, podpisy jej przewodniczącego, protokolanta oraz innych osób, które osobiście stawily się na naradzie, a także adnotację o uzgodnieniu treści protokołu z osobami, które uczestniczyły w naradzie wyłącznie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

§ 4. Odpisy protokołu narady koordynacyjnej wydaje się wnioskodawcy w dniu jej zakończenia, a innym uczestnikom – w terminie 3 dni od dnia złożenia żądania w tej sprawie.

Art. 344. § 1. Na planie sytuacyjnym będącym przedmiotem narady koordynacyjnej zamieszcza się adnotację zawierającą informację, iż był on przedmiotem narady koordynacyjnej, oraz dane, o których mowa w art. 343 § 2 pkt 1.

§ 2. Adnotację sporządza przewodniczący narady, potwierdzając ją swoim podpisem.

§ 3. Adnotację sporządza się w dniu zakończenia narady. Jeżeli przewodniczący narady nie sporządzi adnotacji w dniu jej zakończenia, adnotację na dokumentacji projektowej zamieszcza projektant.

Art. 345. § 1. Nieobecność na naradzie koordynacyjnej podmiotu należycie zawiadomionego o jej miejscu i terminie nie stanowi przeszkody do jej przeprowadzenia. Przyjmuje się, że podmiot ten nie składa zastrzeżeń do usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu przedstawionego w planie sytuacyjnym przedłożonym na naradę.

§ 2. W przypadku gdy na naradzie koordynacyjnej jej uczestnicy uzgodnią zmiany w usytuowaniu projektowanej sieci uzbrojenia terenu w stosunku do usytuowania przedstawionego na planie sytuacyjnym, starosta, w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia narady, zawiadamia podmioty uczestniczące w naradzie o jej ustaleniach.

§ 3. Zmiany dokonane na naradzie uznaje się za uzgodnione, jeżeli zawiadomione o nich podmioty nie zgłoszą zastrzeżeń w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tej sprawie. Zastrzeżenia zgłoszone w tym terminie staroście i wnioskodawcy, mogą podlegać rozpatrzeniu na dodatkowej naradzie koordynacyjnej, o ile wnioskodawca wystąpi o jej przeprowadzenie.

§ 4. Termin dodatkowej narady koordynacyjnej wyznacza się na dzień przypadający nie później niż po upływie 14 dni od dnia wystąpienia wnioskodawcy o jej przeprowadzenie.

§ 5. Do zawiadomienia o terminie dodatkowej narady koordynacyjnej starosta załącza dokument określający treść zastrzeżeń, o których mowa w § 3.

Art. 346. § 1. Zawiadomienia, o których mowa w art. 341 § 2 oraz w art. 345 § 2 i 5, doręcza się za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu przepisów o świadczeniu usług drogą elektroniczną, jeżeli została wyrażona pisemna zgoda na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej wraz ze wskazaniem adresu elektronicznego.

§ 2. W przypadku wyrażenia zgody na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej dowodem doręczenia zawiadomień jest potwierdzenie transmisji danych. Przepisu art. 46 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 3. Podmiot, który wyraził zgodę na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej może w każdym czasie zażądać doręczania zawiadomień na piśmie.

§ 4. Do doręczania zawiadomień w sposób inny niż określony w § 1 stosuje się odpowiednio przepisy działu I rozdziału 8 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 347. § 1. Narada koordynacyjna może zostać, na wniosek inwestora, projektanta lub innego podmiotu, przeprowadzona także w innych przypadkach niż wymienione w art. 339 (narada nieobowiązkowa).

§ 2. Przedmiotem narady nieobowiązkowej może być w szczególności sytuowanie projektowanych obiektów lub urządzeń na obszarach innych niż wymienione w art. 339 lub sytuowanie obiektów lub urządzeń innych niż wymienione w art. 339.

§ 3. Do narady nieobowiązkowej stosuje się odpowiednio przepisy o naradzie koordynacyjnej.

Art. 348. § 1. Przepisów dotyczących narady koordynacyjnej nie stosuje się do obiektów, o których mowa w art. 339 projektowanych w całości lub w przeważającej części w granicach obszaru zastrzeżonego. O usytuowaniu takich obiektów decyduje projektant w uzgodnieniu z podmiotem, który zarządza tym obszarem.

§ 2. Uzgodnienie odbywa się na wniosek projektanta lub inwestora, kierowany do podmiotu, który zarządza obszarem zastrzeżonym.

§ 3. Podmiot, który zarządza obszarem zastrzeżonym, jest obowiązany wyznaczyć, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku, swojego przedstawiciela i termin spotkania uzgodnieniowego.

§ 4. Uzgodnienie powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Rozdział 4.

Przyłączanie nieruchomości do sieci oraz drogi publicznej

Art. 349. § 1. Przez przyłączenie do sieci oraz drogi publicznej rozumie się wykonanie odpowiednio przyłączy oraz zjazdu z drogi publicznej, zwanego dalej „zjazdem”.

§ 2. Przyłączem jest budowla łącząca punkt rozdzielczy zlokalizowany na sieci z:

- 1) instalacją obiektu budowlanego;
- 2) miejscem odprowadzania wód opadowych;
- 3) instalacją odnawialnego źródła energii.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, elementy techniczne

składające się na poszczególne rodzaje przyłączy i instalacji obiektu budowlanego, biorąc pod uwagę konieczność jednoznacznego rozgraniczenia przyłącza od sieci i instalacji obiektu budowlanego.

§ 4. Zjazdem jest znajdujące się w pasie drogowym połączenie jezdni z bezpośrednio przyległą działką gruntu.

Art. 350. § 1. Budowa oraz przebudowa przyłącza jest obowiązkiem operatora sieci.

§ 2. Z dniem uruchomienia, przyłącze wchodzi w skład przedsiębiorstwa operatora sieci.

Art. 351. § 1. Inwestor wnoszący o przyłączenie nieruchomości gruntowej do sieci, występuje do operatora sieci o ustalenie technicznych warunków przyłączenia.

§ 2. Operator sieci zobowiązany jest ustalić techniczne warunki przyłączenia w terminach określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Jeżeli operator sieci nie ustalił technicznych warunków przyłączenia w terminie, uznaje się, że wyraził zgodę na przyłączenie.

Art. 352. Przyłączenie innych obiektów budowlanych do istniejącego odcinka przyłącza wymaga zgody właściciela terenu inwestycji, na którym znajduje się przyłącze. Odcinek przyłącza służący do obsługi więcej niż jednego terenu inwestycji staje się odcinkiem sieci.

Art. 353. Potwierdzenie dopuszczalności zlokalizowania zjazdu dla terenu inwestycji, w tym dla drogi wewnętrznej, następuje w planie miejscowym. W takim przypadku lokalizacja zjazdu następuje w zgodzie inwestycyjnej.

Art. 354. § 1. W przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wymogami wynikającymi z warunków technicznych, na obszarze bez planu miejscowego, zarządca drogi może odmówić lokalizacji zjazdu albo zezwolić na lokalizację zjazdu na czas określony, nie krótszy niż 3 lata.

§ 2. Zezwolenie, o którym mowa w § 1, wydane na czas określony wygasa, jeżeli w terminie w nim wskazanym nie wybudowano zjazdu.

Art. 355. § 1. W przypadku inwestycji realizowanych na obszarze bez planu miejscowego, lokalizacja zjazdu następuje w postanowieniu, o którym mowa w art. 404 § 1. W przypadku, gdy warunki urbanistyczne inwestycji nie są ustalane w trybie określonym w tym przepisie, lokalizacja zjazdu następuje w drodze zezwolenia zarządcy drogi.

§ 2. W postanowieniu oraz zezwoleniu, o których mowa w § 1, określa się parametry techniczne zjazdu.

Art. 356. Budowa albo przebudowa zjazdu należy do inwestora drogowego, jeżeli następuje w ramach inwestycji drogowej. W pozostałych przypadkach budowa albo przebudowa zjazdu należy do inwestora.

DZIAŁ VI.

Realizacja inwestycji

Rozdział 1.

Uczestnicy procesu inwestycyjnego

Art. 357. § 1. Uczestnikami procesu inwestycyjnego są inwestor oraz, w przypadku inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, o ile przepisy wydane na podstawie art. 315 nie stanowią inaczej:

- 1) główny projektant, projektant współpracujący lub projektant sprawdzający;
- 2) kierownik budowy lub kierownik robót;
- 3) inspektor nadzoru technicznego;

§ 2. Uczestnikiem procesu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 pkt 1-3, może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności odpowiadającej pełnionej przez nią funkcji oraz rodzajowi zamierzenia inwestycyjnego.

§ 3. Zasady nadawania uprawnień budowlanych w poszczególnych specjalnościach oraz możliwości sprawowania przez osoby posiadające te uprawnienia poszczególnych funkcji w procesie inwestycyjnym regulują przepisy o architektach i inżynierach budownictwa.

Art. 358. § 1. Inwestor ma obowiązek zorganizować proces inwestycyjny zgodnie z przepisami prawa, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia oraz ochrony środowiska.

§ 2. Do obowiązków inwestora należy, w zależności od rodzaju inwestycji i stopnia jej skomplikowania, zapewnienie w szczególności:

- 1) opracowania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego;
- 2) sprawowania nadzoru projektowego;
- 3) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
- 4) objęcia kierownictwa robót przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie – w przypadku, kiedy wykonywane będą roboty, do kierowania którymi wymagane są uprawnienia w specjalności innej, niż posiadana przez kierownika budowy;

- 5) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 6) odbioru wykonanych robót budowlanych;
- 7) nadzoru nad wykonywaniem robót lub prac przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych;
- 8) zagospodarowania terenu inwestycji w sposób zgodny z udzieloną zgodą inwestycyjną;
- 9) przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 10) wykonania czynności geodezyjnych w toku budowy geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

§ 3. Inwestor może powierzyć, a w przypadkach określonych w Kodeksie powierza wykonywanie obowiązków o których mowa w § 2 pkt 1-9 innym uczestnikom procesu inwestycyjnego posiadającym odpowiednie uprawnienia budowlane, a obowiązków, o których mowa w § 2 pkt 10 – osobie posiadającej uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w tym zakresie.

Art. 359. Do obowiązków głównego projektanta, w zależności od inwestycji i stopnia jej skomplikowania, należy w szczególności:

- 1) opracowanie projektu budowlanego;
- 2) zapewnienie udziału w opracowaniu projektu budowlanego innym projektantom ;
- 3) zapewnienie sprawdzenia projektu budowlanego przez projektanta sprawdzającego;
- 4) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, które mają wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe;
- 5) sporządzenie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego
- 6) uzyskanie uzgodnień projektu budowlanego;
- 7) sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 8) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2014 r. poz. 883, z 2015 r. poz. 1165 oraz z 2016 r. poz. 542 i 1250);
- 9) zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego;
- 10) sprawowania nadzoru projektowego w zakresie:
 - a) uzgadniania możliwości wprowadzania zmian w projekcie budowlanym, w tym rozwiązań zamiennych,

- b) wyjaśniania wątpliwości dotyczących projektu budowlanego oraz zawartych w nim rozwiązań,
 - c) stwierdzania w trakcie wykonywania robót budowlanych zgodności ich realizacji z projektem budowlanym;
- 11) żądanie – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku:
- a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
 - b) wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem budowlanym.

Art. 360. Projektant główny może powierzyć, a w przypadku gdy nie posiada odpowiednich uprawnień budowlanych powierza, sporządzenie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu budowlanego projektantom współpracującym, którzy posiadają niezbędną wiedzę, doświadczenie i uprawnienia budowlane.

Art. 361. Do obowiązków projektanta współpracującego, w zależności od projektowanego elementu, należy w szczególności:

- 1) sporządzenie opracowania projektowego;
- 2) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, które mogą mieć wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe,
- 3) opracowanie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego
- 4) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych;
- 5) współpraca z głównym projektantem w ramach prowadzonego przez niego nadzoru projektowego;
- 6) żądanie – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku:
 - a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
 - b) wykonywania robót budowlanych niezgodnie z prawem lub projektem budowlanym.

Art. 362. § 1. Główny projektant oraz projektant sprawdzający ponoszą odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami wydanymi w toku procesu inwestycyjnego oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. W przypadku, gdy projekt budowlany zawiera opracowania projektowe sporządzone przez projektantów współpracujących, odpowiedzialność za projekt budowlany oraz wzajemne skoordynowanie techniczne i organizacyjne poszczególnych opracowań projektowych ponosi główny projektant. Za rozwiązania przyjęte w danym opracowaniu projektowym odpowiedzialność ponosi projektant współpracujący, który je sporządził.

Art. 363. § 1. O ile umowa pomiędzy inwestorem a głównym projektantem nie stanowi inaczej, inwestor może powierzyć pełnienie funkcji głównego projektanta innej osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

§ 2. Od chwili potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy, rozpoczęcia sprawowania nadzoru projektowego przez nowego głównego projektanta, projektant ten ponosi odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, zgodą inwestycyjną i zasadami wiedzy technicznej.

Art. 364. Do obowiązków kierownika budowy, w zależności od przedmiotu zamierzenia inwestycyjnego, należy w szczególności:

- 1) potwierdzenie, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 2) ustosunkowywania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych;
- 3) protokolarne przejęcie od inwestora terenu budowy oraz jego odpowiedniego zabezpieczenia wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) prowadzenie dokumentacji budowy oraz zapewnienie przygotowania dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- 5) zorganizowanie budowy i kierowania robotami budowlanymi zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną oraz przepisami prawa;
- 6) umieszczenie na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 7) sporządzenia lub zapewnienia sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz wprowadzania w nim niezbędnych zmian, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;

- 8) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach odrębnych oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 9) podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
- 10) zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 11) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;
- 12) zawiadomienie inwestora lub inspektora nadzoru inwestorskiego o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z prawem lub projektem;
- 13) zgłaszanie inwestorowi albo inspektorowi nadzoru inwestorskiego do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu lub zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed uzyskaniem zgody na użytkowanie;
- 14) zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru końcowego odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru końcowego i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia o którym mowa w art. 427 § 2 pkt 1 lit a;
- 15) przechowywania, przez okres wykonywania robót budowlanych, dokumentacji budowy oraz udostępnianie jej inwestorowi, głównemu projektantowi, inspektorowi nadzoru technicznego i przedstawicielom właściwych organów.
- 16) występowanie do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa osób, mienia, środowiska, a także bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy.

Art. 365. Do obowiązków kierownika robót, w zależności od zakresu powierzonych do wykonania robót, należy w szczególności:

- 1) potwierdzenie, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 2) ustosunkowywania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych
- 3) prowadzenie dokumentacji prowadzonych robót;

- 4) zorganizowanie i kierowanie robotami zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną oraz przepisami prawa;
- 5) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach odrębnych oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 6) zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) dokonywanie wpisów do dziennika budowy;
- 8) zgłaszanie kierownikowi budowy do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu lub zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń;
- 9) uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.

Art. 366. § 1. Kierownik budowy ponosi odpowiedzialność za zgodność wykonania robót budowlanych z projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Kierownik robót ponosi odpowiedzialność za zgodność powierzonych mu do wykonania robót z projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

Art. 367. § 1. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:

- 1) potwierdzenie, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 2) reprezentowanie inwestora na budowie, w szczególności przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem budowlanym, zgodą inwestycyjną, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 3) sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) sprawdzanie i odbiór robót ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych urządzeń budowlanych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru końcowego i przekazywania zrealizowanego obiektu do użytkowania;
- 5) potwierdzanie w dzienniku budowy faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad.

§ 2. Inspektor nadzoru technicznego ma w szczególności prawo:

- 1) żądania, wpisem do dziennika budowy, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania poprawek, prób lub badań, w tym wymagających odkrycia elementów zakrytych albo ponownego wykonania robót;
- 2) żądania, wpisem do dziennika budowy, przedstawienia ekspertyz dotyczących prawidłowości wykonanych robót oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) wstrzymania, wpisem do dziennika budowy, wykonywanych robót budowlanych.

Art. 368. § 1. W przypadku ustanowienia inspektorów nadzoru technicznego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza koordynatora inspektorów nadzoru technicznego. Koordynator inspektorów nadzoru technicznego potwierdza przyjęcie obowiązków wpisem do dziennika budowy.

§ 2. W przypadku wyznaczenia koordynatora inspektorów nadzoru technicznego, odpowiedzialność za wzajemne skoordynowanie organizacyjne czynności podejmowanych przez inspektorów nadzoru technicznego, ponosi główny inspektor nadzoru technicznego, przy czym za poszczególne czynności odpowiedzialność ponosi inspektor nadzoru technicznego, który ich dokonuje.

Art. 369. Nie można łączyć funkcji kierownika budowy i robót z funkcją koordynatora inspektorów nadzoru technicznego oraz inspektora nadzoru technicznego.

Rozdział 2.

Opracowania i czynności geodezyjne

Art. 370. Opracowania i czynności geodezyjne wykonywane podczas projektowania, budowy, przebudowy i utrzymywania obiektów budowlanych wykonuje osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii.

Art. 371. Czynnościami geodezyjnymi w toku budowy lub po jej zakończeniu, jeżeli są one przewidziane w projekcie budowlanym lub podejmowanymi na wniosek inwestora, kierownika budowy lub kierownika robót albo właściciela lub użytkownika obiektu budowlanego, są:

- 1) geodezyjna obsługa budowy obiektu budowlanego obejmująca wytyczenie i pomiary kontrolne tych elementów obiektu, których dokładność usytuowania bez pomiarów geodezyjnych nie zapewni prawidłowego wykonania obiektu;
- 2) pomiary obejmujące geodezyjne wyznaczenie przemieszczeń obiektu i jego podłoża oraz pomiary odkształceń obiektu;
- 3) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, obejmująca zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu inwestycji.

Art. 372. § 1. W przypadku zgłoszenia prac geodezyjnych lub prac kartograficznych polegających na:

- 1) sporządzeniu mapy do celów projektowych,
- 2) sporządzeniu mapy z projektem podziału nieruchomości,
- 3) geodezyjnym wytyczeniem obiektów budowlanych w terenie,
- 4) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej

– organ służby geodezyjnej i kartograficznej udostępnia kopie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wskazanych w tym zgłoszeniu niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia uiszczenia opłaty należnej za te materiały ustalonej na podstawie przepisów o geodezji i kartografii.

§ 2. Na wniosek wykonawcy prac geodezyjnych, organ, o którym mowa w § 1, uzgadnia z nim, w terminie 5 dni roboczych, listę materiałów niezbędnych lub przydatnych do wykonania zgłoszonych prac, a następnie udostępnia ich kopie niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia uiszczenia opłaty należnej za te materiały. Organ, który otrzymał zgłoszenie, może uzgodnić z wykonawcą inny termin udostępniania materiałów zasobu.

§ 3. Weryfikacja zbiorów danych lub innych materiałów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych, o których mowa w § 1, dokonywana jest zgodnie z przepisami o geodezji i kartografii - niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia ich przekazania.

§ 4. Mapę do celów projektowych, mapę z projektem podziału nieruchomości, oraz mapę będącą wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, sporządzoną w oparciu

o zbiory danych lub inne materiały wpisane do ewidencji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, organ opatruje klauzulą określoną w przepisach o geodezji i kartografii, która stanowi potwierdzenie przyjęcia tych materiałów lub zbiorów danych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Art. 373. § 1. Właściwi ministrowie i kierownicy urzędów centralnych mogą opracowywać, rekomendować do stosowania oraz rozpowszechniać wzorce, standardy, wytyczne i inne opracowania, dotyczące sposobów wykonywania opracowań i czynności geodezyjnych w procesie inwestycyjnym,

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

Rozdział 3.

Zgoda inwestycyjna

Art. 374. § 1. Realizacja inwestycji zaliczanej do kategorii od 2 do 6 wymaga, przed jej rozpoczęciem, uzyskania zgody inwestycyjnej.

§ 2. Zgodę inwestycyjną udziela organ administracji inwestycyjnej w formie decyzji administracyjnej. W przypadkach określonych w Kodeksie zgoda inwestycyjna może zostać udzielona w formie milczącej zgody.

§ 3. Inwestor może złożyć wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej, w formie decyzji, także dla inwestycji zaliczanej do kategorii 1.

Art. 375. Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej inwestor powinien, w zależności od rodzaju lub lokalizacji inwestycji oraz gdy wymagają tego przepisy szczególne:

- 1) uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach - wydawaną na podstawie ustawy ocenowej;
- 2) dokonać zgłoszenia o którym mowa w art. 152 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, 831, 903 i 1250);
- 3) uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w otoczeniu zabytku lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, oraz decyzję określającą zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych - wydawane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) uzyskać decyzję o wyłączeniu terenu inwestycji z produkcji rolnej albo leśnej wydawaną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- 5) uzyskać zgodę zarządcy drogi na przebudowę lub remont obiektów budowlanych lub urządzeń istniejących w pasie drogowym wydaną na podstawie przepisów o drogach publicznych;
- 6) uzyskać pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia o którym mowa w art. 123a ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm.⁵);
- 7) uzyskać decyzję o zatwierdzeniu projektu technologicznego zakładu wydaną na podstawie przepisów o produktach pochodzenia zwierzęcego.

Art. 376. W przypadku, gdy wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmuje realizację inwestycji różnych kategorii, wydanie rozstrzygnięcia następuje po przeprowadzeniu postępowania przewidzianego dla inwestycji zaliczanej do najwyższej kategorii.

Art. 377. § 1. Nie udziela się zgody inwestycyjnej, jeżeli pozostawałaby ona w kolizji z inną zgodą inwestycyjną udzieloną dla tego samego terenu inwestycji.

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

Art. 378. § 1. Zgoda inwestycyjna obejmuje wszystkie inwestycje przewidziane przez inwestora do realizacji na terenie inwestycji.

§ 2. W przypadku inwestycji wieloetapowej, inwestor może nie zamieszczać w projekcie budowlanym projektów technicznych dla wszystkich obiektów budowlanych lub ich samodzielnych części, dla których sporządzenie projektu technicznego jest wymagane. W takim przypadku w zgodzie inwestycyjnej wskazuje się obiekty budowlane lub ich samodzielne części, których budowa będzie mogła być rozpoczęta po przedłożeniu projektów technicznych w organie administracji inwestycyjnej w celu ich zatwierdzenia.

§ 3. W przypadku obiektów liniowych zgoda inwestycyjna może obejmować odcinek obiektu liniowego mogący samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

Art. 379. § 1. Stroną w postępowaniach dotyczących zgody inwestycyjnej jest wyłącznie inwestor.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się w postępowaniu:

- 1) wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

⁵ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1590, 1642 i 2295 oraz z 2016 r. poz. 352 i 1250.

- 2) obejmującym podział nieruchomości;
- 3) o którym mowa w art. 396.

§ 3. W przypadkach, o których mowa w § 2, zgody inwestycyjnej udziela się w formie decyzji.

Art. 380. § 1. We wniosku o wydanie zgody inwestycyjnej określa się kategorię i rodzaj inwestycji oraz wskazuje teren inwestycji.

§ 2. Do wniosku o wydanie zgody inwestycyjnej dołącza się:

- 1) projekt budowlany lub plan sytuacyjny albo, o ile ich sporządzenie nie jest wymagane na podstawie art. 315, opis planowanej inwestycji,
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne,
- 3) oświadczenie o wykonaniu inwestycji uzupełniających - w przypadku zawarcia umowy urbanistycznej;
- 4) informację o wydaniu rozstrzygnięć o których mowa w art. 375 § 1;
- 5) elementy, o których mowa w art. 331 § 2 – w przypadku objęcia wnioskiem podziału nieruchomości.

§ 3. Informację o złożeniu wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej organ niezwłocznie doręcza zarządcy terenu inwestycji, jeżeli nie jest on inwestorem. W przypadku braku zarządcy informację doręcza się właścicielom nieruchomości wchodzących w skład terenu inwestycji.

Art. 381. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres i formę wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej w tym ilość egzemplarzy projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego dołączanych do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej, w przypadku ich sporządzenia w formie analogowej, a także szczegółowy zakres i formę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, mając na uwadze konieczność zapewnienia czytelności tych dokumentów oraz sprawnego prowadzenia postępowania. W rozporządzeniu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, minister może określić również wzory tych dokumentów.

Art. 382. Domniemywa się, że inwestor złożył prawdziwe oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne. Powyższe nie wyłącza możliwości przeprowadzenia dowodu przeciwko treści oświadczenia.

Art. 383. § 1. Organ administracji inwestycyjnej przed wydaniem rozstrzygnięcia dokonuje weryfikacji materialnej i formalnej wniosku oraz załączonych do niego dokumentów.

§ 2. Weryfikacja materialna obejmuje sprawdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie urbanistyczno-architektonicznym, planie sytuacyjnym albo opisie planowanej inwestycji z przepisami prawa i rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji oraz sprawdzenie prawidłowości określenia rodzaju i kategorii inwestycji.

§ 3. Weryfikacja formalna obejmuje sprawdzenie innych, niż wymienione w § 2 elementów wniosku i załączonych do niego dokumentów.

Art. 384. § 1. W przypadku stwierdzenia, że weryfikowane dokumenty zawierają braki materialne organ w drodze postanowienia jednokrotnie wzywa inwestora do usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 2. W przypadku stwierdzenia, że weryfikowane dokumenty zawierają braki formalne przepis art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio. Weryfikacja formalna następuje w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.

Art. 385. Organ administracji inwestycyjnej wydaje rozstrzygnięcie w sprawie zgody inwestycyjnej w terminie:

- 1) 30 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej – dla inwestycji zaliczanych do kategorii od 1 do 3;
- 2) 60 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej – dla inwestycji zaliczanych do kategorii od 4 do 6.

Art. 386. § 1. Organ w decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej wskazuje wymagania dotyczące sposobu realizacji inwestycji wynikające z rozstrzygnięć, o których mowa w art. 375.

§ 2. Organ w decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej może określić:

- 1) szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu inwestycji i prowadzenia robót budowlanych,
- 2) czas użytkowania obiektów budowlanych wznoszonych na czas oznaczony,
- 3) terminy rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
- 4) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie.

§ 3. W przypadku dokonania decyzją, o której mowa w § 1, podziału nieruchomości, załącznikiem do decyzji jest geodezyjny projekt podziału nieruchomości.

Art. 387. Organ administracji inwestycyjnej odmawia udzielania zgody inwestycyjnej, w przypadku, gdy:

- 1) inwestor nie usunął albo odmówił usunięcia w terminie nieprawidłowości o których mowa w art. 384 § 1;
- 2) z zebranych dowodów wynika, że inwestor nie posiada prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne;
- 3) inwestycja została rozpoczęta bez wymaganej zgody inwestycyjnej.

– a także w przypadku, o którym mowa w art. 377.

Art. 388. § 1. Inwestor, który nie posiada prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego dla planowanej inwestycji.

§ 2. Do postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej.

§ 3. Decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego wygasa po upływie roku od dnia wydania.

§ 4. W terminie, o którym mowa w § 3 inwestor może uzyskać zgodę inwestycyjną dla zatwierdzonego projektu budowlanego. W takim przypadku do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.

Art. 389. § 1. Niezwłocznie po udzieleniu zgody inwestycyjnej albo decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji inwestycyjnej przekazuje inwestorowi oraz organowi nadzoru budowlanego zatwierdzony projekt budowlany albo plan sytuacyjny.

§ 2. Inwestor oraz organy administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego przechowują zatwierdzony projekt budowlany lub plan sytuacyjny co najmniej przez okres użytkowania inwestycji.

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

- 1) sposób przekazywania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego sporządzonego w formie elektronicznej pomiędzy inwestorem, a organami administracji publicznej oraz pomiędzy organami administracji publicznej,
- 2) sposób zatwierdzania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego sporządzonego w formie elektronicznej i analogowej

– mając na uwadze konieczność zapewnienia sprawności realizacji procesu inwestycyjnego oraz dysponowanie przez organy danymi na temat zrealizowanych inwestycji.

Art. 390. § 1. Zgoda inwestycyjna wygasa w przypadku gdy realizacja inwestycji:

- 1) nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stała się wykonalna,
- 2) została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

§ 2. W przypadku:

- 1) określonym w § 1;
- 2) stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej;
- 3) uchylenia zgody inwestycyjnej

– rozpoczęcie albo wznowienie realizacji inwestycji może nastąpić po udzieleniu nowej zgody inwestycyjnej.

Oddział 1.

Milcząca zgoda

Art. 391. § 1. Zgoda inwestycyjna dla inwestycji zaliczanej do kategorii 2 może być udzielona w formie milczącej zgody, jeżeli wystąpi o to inwestor.

§ 2. Milcząca zgoda może być udzielona również dla inwestycji zaliczanej do kategorii 3 i 4 jeżeli wystąpi o to inwestor oraz:

- 1) wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje plan miejscowy;
- 2) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub obszar Natura 2000, oraz
- 3) inwestycja nie dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz nie jest zlokalizowana na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Art. 392. § 1. Udzielenie milczącej zgody następuje po upływie terminu:

- 1) 14 dni – dla inwestycji zaliczanej do kategorii 2 i 3,

2) 28 dni - dla inwestycji zaliczanej do kategorii 4

– licząc od dnia wpływu kompletnego wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej do właściwego organu, o ile organ nie wydał w tym terminie rozstrzygnięcia w formie decyzji.

§ 2. Milcząca zgoda stanowi rozstrzygnięcie w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 3. Do rozstrzygnięcia udzielonego w formie milczącej zgody stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące decyzji. Przepisu art. 10, 97 i 98 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 4. Do postępowania zainicjowanego wnioskiem o udzielenie zgody inwestycyjnej w formie milczącej stosuje się odpowiednio, w zakresie nieuregulowanym odmiennie w niniejszym oddziale, przepisy dotyczące zgody inwestycyjnej wydawanej w formie decyzji.

Art. 393. § 1. Adnotację o przesłankach udzielenia milczącej zgody oraz podstawę prawną rozstrzygnięcia zamieszcza się w aktach sprawy.

§ 2. Informację o udzieleniu milczącej zgody albo wydaniu decyzji kończącej postępowanie organ niezwłocznie zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej. Decyzję kończącą postępowanie doręcza się inwestorowi.

Art. 394. § 1. Wezwanie inwestora do uzupełnienia braków materialnych zawiesza bieg terminu do wydania decyzji kończącej postępowanie. Termin wznowia bieg od dnia następnego po dniu usunięcia braków.

§ 2. Wezwanie inwestora do uzupełnienia braków formalnych przerywa bieg terminu do wydania decyzji kończącej postępowanie. Termin rozpoczyna bieg od dnia następnego po dniu usunięcia braków.

Art. 395. W przypadku, gdy przepisy przewidują możliwość wydania rozstrzygnięcia wyłącznie w formie decyzji, właściwy organ administracji inwestycyjnej wydaje postanowienie o niedopuszczalności wydania rozstrzygnięcia w formie milczącej zgody, a następnie kontynuuje postępowanie w trybie zwykłym. Czynności dokonane przed dniem wydania postanowienia pozostają w mocy. Przepisy art. 393 § 2 stosuje się odpowiednio.

Oddział 2.

Postępowanie w przypadku braku planu miejscowego

Art. 396. § 1. Udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji kategorii od 3 do 6 realizowanej na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy, poprzedzone jest ustaleniem dopuszczalności jej realizacji na zasadach określonych w art. 397-405.

§ 2. Określenie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w § 1, następuje w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej, w drodze postanowienia.

Art. 397. § 1. Stronami w postępowaniu w sprawie zgody inwestycyjnej, w przypadku o którym mowa w art. 396, są oprócz inwestora, również gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym.

§ 2. W postępowaniu, o którym mowa w § 1 mają prawo uczestniczyć na prawach strony organizacje społeczne, jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tych organizacji. Organizacje te mają prawo wnoszenia odwołań, skarg i zażaleń od rozstrzygnięć wydawanych w toku postępowania, także w przypadku, gdy nie zgłosiły one chęci uczestnictwa w postępowaniu.

Art. 398. Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko inwestor powinien uzyskać decyzję środowiskową. Przepisu art. 375 nie stosuje się.

Art. 399. Wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej w przypadku, o którym mowa w art. 396 zawiera:

- 1) określenie przedmiotu inwestycji;
- 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych albo mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy zasadniczej;
- 3) charakterystykę inwestycji obejmującą:
 - a) funkcję inwestycji,
 - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji oraz charakterystyki istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

- c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;
- 4) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną inwestycji, w tym wstępny projekt zagospodarowania terenu inwestycji, która powinna przedstawiać w szczególności:
 - a) w odniesieniu do zagospodarowania terenu inwestycji:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - wskaźnik powierzchni obiektów budowlanych,
 - wskaźnik intensywności zabudowy,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - wysokość obiektów budowlanych,
 - b) parametry, cechy i wskaźniki obiektów budowlanych, w tym:
 - gabaryty i forma architektoniczna,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, wysokość kalenicy oraz maksymalną wysokość obiektów budowlanych,
 - c) usytuowanie parkingu,
 - d) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 5) w przypadku obiektów handlowych – powierzchnię sprzedaży.

Art. 400. § 1. Sporządzenie projektu postanowienia w przedmiocie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w art. 396, poprzedza się wyznaczeniem obszaru analizowanego, a następnie przeprowadzeniem dla tego obszaru analizy urbanistycznej - przez osobę wykonującą zawód architekta albo osobę, o której mowa w art. 58.

§ 2. Analiza urbanistyczna obejmuje ustalenie zgodności inwestycji z przepisami art. 272-282 oraz art. 289-310.

§ 3. Niezwłocznie po wyznaczeniu obszaru analizowanego organ zawiadamia strony o wszczęciu postępowania.

Art. 401. § 1. W przypadku stwierdzenia, w tym w wyniku przeprowadzenia analizy urbanistycznej, że wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej lub dokumenty do niego załączone zawierają rozwiązania niezgodne z przepisami prawa lub decyzją środowiskową, albo zakres informacji wskazanych we wniosku uniemożliwia ocenę zgodności inwestycji z tymi przepisami lub decyzją, organ jednokrotnie wzywa inwestora w drodze postanowienia do przedłożenia zmodyfikowanego albo uzupełnionego wniosku, wskazując zakres

niezbędnych zmian albo uzupełnień oraz termin na ich przedłożenie, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 2. W przypadku nieusunięcia w terminie wskazanych nieprawidłowości lub braków, albo w przypadku gdy inwestor odmawia ich usunięcia, organ w drodze decyzji odmawia udzielenia zgody inwestycyjnej.

Art. 402. § 1. Określenia dopuszczalności realizacji inwestycji dokonuje się po uzgodnieniu projektu postanowienia z:

- 1) organem ustanawiającym obszar zastrzeżony - w zakresie inwestycji w strefie ochronnej obszaru zastrzeżonego, o którym mowa w art. 244 § 1;
- 2) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie zagospodarowania terenów lotniska, powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska oraz terenów bezpośrednio przyległych do terenów lokalizacji lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status ochrony uzdrowiskowej;
- 4) organem nadzoru górniczego - w zakresie inwestycji na terenach górniczych,
- 5) starostą - w zakresie inwestycji na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi,
- 6) organem administracji geologicznej - w zakresie inwestycji na obszarach udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów;
- 7) organem administracji wodnej - w zakresie inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 8) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do inwestycji na obszarach w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- 9) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do form ochrony przyrody innych niż parki narodowe oraz w odniesieniu do obszaru Natura 2000;
- 10) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – w zakresie inwestycji na gruntach wykorzystywanych na cele rolne i leśne;
- 11) organem administracji morskiej - w zakresie inwestycji w pasie nadbrzeżnym;
- 12) wojewodą - w zakresie inwestycji na obszarze Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych;

- 13) zarządcą drogi – w zakresie planowanej lokalizacji zjazdu;
- 14) zarządcą obiektu liniowego – w zakresie lokalizacji inwestycji w strefie bezpieczeństwa, w tym w odległościach innych niż określone w przepisach Kodeksu;
- 15) organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska w odniesieniu do:
 - a) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - b) nowych budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym, w przypadku gdy inwestycje te są planowane w odległości mniejszej lub równej niż bezpieczna odległość, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska, od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii;
- 16) organem ochrony zabytków – w zakresie inwestycji na obszarach lub wobec obiektów objętych formą ochrony zabytków.

§ 2. Uzgodnienie następuje w terminie 45 dni.

§ 3. Do projektu postanowienia przekazywanego do uzgodnienia dołącza się wniosek wraz z analizą urbanistyczną.

§ 4. Uzgodnienia, o którym mowa w § 1, nie dokonuje się, jeżeli przedmiot uzgodnienia pozostaje w wyłącznej kompetencji organu właściwego do wydania zgody inwestycyjnej.

Art. 403. § 1. W przypadku, gdy wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej dotyczy terenu inwestycji nieobjętego ustaleniami planu miejscowego, dla którego strefa funkcjonalna określona w studium przewiduje wyłącznie realizację inwestycji celu publicznego, organ zawiesza postępowanie na okres trzech miesięcy, informując inwestora inwestycji celu publicznego o treści wniosku.

§ 2. Jeżeli inwestora, o którym mowa w § 1 nie można ustalić, organ o wniosku informuje gminę.

§ 3. W terminie, o którym mowa w § 1:

- 1) inwestor inwestycji celu publicznego może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji;
- 2) rada gminy może przystąpić do uchwalania planu miejscowego;

3) inwestor albo wójt mogą przeprowadzić negocjacje w przedmiocie wykupu nieruchomości składającej się na całość lub część terenu inwestycji.

§ 4. W przypadkach innych niż określone w § 3 organ podejmuje zawieszone postępowanie i określa funkcję terenu inwestycji w sposób określony w art. 272 § 2.

Art. 404. § 1. W przypadku uznania, w wyniku przeprowadzenia analizy urbanistycznej oraz uzgodnień, że wniosek inwestora spełnia warunki realizacji inwestycji na obszarze bez planu miejscowego, organ w drodze postanowienia stwierdza dopuszczalność realizacji inwestycji. Załącznikiem do postanowienia jest wniosek inwestora.

§ 2. Organ równocześnie z doręczeniem postanowienia, o którym mowa w § 1, zawiesza postępowanie oraz wzywa inwestora do przedłożenia dokumentów o których mowa w art. 380 § 2, oraz uzyskania rozstrzygnięć o których mowa w art. 375 w terminie do 1 roku od dnia doręczenia postanowienia.

§ 3. W przypadku inwestycji innych niż polegające na wykonywaniu robót budowlanych, rozstrzygnięcie, o którym mowa w § 1 zawiera się w zgodzie inwestycyjnej. Przepisu § 2 nie stosuje się.

Art. 405. § 1. Wydanie postanowienia, o którym mowa w art. 404 § 1 albo decyzji, o której mowa w art. 401 § 2 lub 404 § 3 następuje w terminie 60 dni od dnia wpływu wniosku do właściwego organu administracji inwestycyjnej.

§ 2. W przypadku przedstawienia przez inwestora w wymaganym terminie dokumentów, o których mowa w art. 404 § 2 organ podejmuje postępowanie i dokonuje weryfikacji materialnej i formalnej tych dokumentów. Przepisy art. 374-390 stosuje się. Wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie zgody inwestycyjnej następuje w terminie 60 dni od dnia podjęcia postępowania.

§ 3. W przypadku nie przedstawienia przez inwestora w wymaganym terminie dokumentów, o których mowa w art. 404 § 2 postępowanie umarza się.

Oddział 3.

Zmiana zgody inwestycyjnej

Art. 406. § 1. Zamiar istotnego odstąpienia od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej, od zatwierdzonego projektu budowlanego albo zatwierdzonego planu sytuacyjnego wymaga zgłoszenia organowi administracji inwestycyjnej. Do zgłoszenia dołącza się szczegółowy opis planowanego odstąpienia sporządzony przez głównego projektanta, a jeżeli nie został on ustanowiony, przez inwestora.

§ 2. Za istotne odstępnie uznaje się:

- 1) zmianę wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego o więcej niż 2%, albo zmianę usytuowania obiektu budowlanego lub liczby kondygnacji - w przypadku obiektu budowlanego innego niż obiekt liniowy;
- 2) zmianę usytuowania obiektu budowlanego o więcej niż 0,3 m - w przypadku obiektów liniowych;
- 3) zmianę innych niż wymienione w pkt 1 i 2 parametrów obiektu budowlanego określonych w planie miejscowym lub w postanowieniu, o którym mowa w art. 404 § 1;
- 4) zmianę mającą wpływ na dostępność obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych;
- 5) zmiana zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 6) odstępnie wymagające uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień, lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego.

Art. 407. § 1. W terminie 7 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ administracji inwestycyjnej może wydać postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej, jeżeli uzna, że zakres projektowanego odstępnie może naruszać przepisy prawa lub zwiększyć oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie. W takim przypadku organ wzywa inwestora do przedstawienia projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego zamiennego.

§ 2. Istotne odstępnie o którym mowa w art. 406 § 2 pkt 2 w każdym przypadku wymaga zmiany zgody inwestycyjnej.

§ 3. W toku postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej przepisy dotyczące udzielania zgody inwestycyjnej w formie decyzji stosuje się odpowiednio do zakresu odstępnie.

Art. 408. W przypadku braku wszczęcia przez organ postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej oraz w przypadku dokonania nieistotnego odstępnie od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej, od zatwierdzonego projektu budowlanego albo zatwierdzonego planu sytuacyjnego:

- 1) główny projektant jest obowiązany uzupełnić zatwierdzony projekt budowlany o odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące projektowanego odstępnie oraz zamieścić informację o odstępnie w dzienniku budowy;
- 2) inwestor jest obowiązany uzupełnić plan sytuacyjny o odpowiednie informacje.

Rozdział 4.

Wykonywanie robót budowlanych

Art. 409. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do inwestycji wymagających sporządzenia projektu budowlanego, a w zakresie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – także do inwestycji wymagających sporządzenia planu sytuacyjnego.

Art. 410. Przed rozpoczęciem wykonywania robót budowlanych inwestor zawiadamia właściwy organ nadzoru inwestycyjnego, a także w zależności od rodzaju wykonywanych robót budowlanych:

- 1) ustanawia kierownika budowy lub robót oraz inspektora nadzoru technicznego;
- 2) wprowadza do dziennika budowy dane głównego projektanta oraz – jeżeli zostali ustanowieni – kierownika budowy i inspektora nadzoru technicznego.

Art. 411. Dokumentację budowy stanowią w szczególności:

- 1) zgoda inwestycyjna wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym albo planem sytuacyjnym;
- 2) dziennik budowy;
- 3) rysunki i opisy służące wykonywaniu robót budowlanych;
- 4) dokumentacja geodezyjna;
- 5) dokumentacja związana z urządzeniami budowlanymi i zastosowanymi wyrobami budowlanymi.

Art. 412. § 1. Dokumentacja geodezyjna sporządzana w trakcie wykonywania robót budowlanych na poszczególnych etapach budowy wskazanych w projekcie budowlanym zawiera w szczególności szkice tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego.

§ 2. W wypadku pomiaru przemieszczeń i odkształceń obiektu lub jego podłoża, do dokumentacji geodezyjnej należy dołączyć operat z tych pomiarów.

Art. 413. § 1. Wykonywanie robót budowlanych w trakcie których:

- 1) będą wykonywane czynności powodujące istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) będzie zatrudnionych co najmniej 20 pracowników i jednocześnie przewidywane będą roboty budowlane:
 - a) które mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych, lub

b) których pracochłonność przewidywanych robót będzie przekraczać 500 osobodni – wymaga sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§ 2. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy wykonywaniu robót budowlanych określają odrębne przepisy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

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

- 1) rodzaje robót budowlanych powodujące istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, mając na uwadze potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa wykonywania tych robót;
- 2) szczegółowy zakres i formę:
 - a) planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

– mając na uwadze specyfikę rodzajów robót budowlanych oraz obiektu budowlanego.

Art. 414. § 1. Niezwłocznie po udzieleniu zgody inwestycyjnej albo decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji inwestycyjnej przekazuje inwestorowi dziennik budowy.

§ 2. Dziennik budowy dokumentuje przebieg budowy oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w jej toku.

§ 3. Wpisów w dzienniku budowy mogą dokonywać:

- 1) uczestnicy procesu inwestycyjnego;
- 2) osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy;
- 3) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie - w ramach dokonywanych czynności kontrolnych.

§ 4. Dziennik budowy może być prowadzony w formie elektronicznej.

§ 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia wzór i sposób zakładania, przekazywania i prowadzenia dziennika budowy formie elektronicznej lub analogowej, mając na względzie konieczność dokumentowania, dla celów dowodowych, informacji o przebiegu wykonywanych robót budowlanych oraz zapewnienia czytelności i dostępności informacji dotyczących inwestycji.

Art. 415. § 1. Realizacja inwestycji wymaga umieszczenia na terenie inwestycji, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. Powyższy obowiązek nie dotyczy budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych.

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

- 1) wzór tablicy informacyjnej oraz miejsce jej umieszczenia,
- 2) zakres ogłoszenia dotyczącego bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz miejsce jego umieszczenia

– mając na uwadze konieczność zapewnienia czytelnej i dostępnej informacji o wykonywaniu robót budowlanych oraz bezpieczeństwie i ochronie zdrowia na terenie budowy.

Art. 416. § 1. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych następuje z chwilą rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie inwestycji.

§ 2. Pracami przygotowawczymi są: wytyczenie geodezyjne obiektu, zabezpieczenie terenu inwestycji, urządzenie zaplecza budowy, niwelacja terenu oraz wykonanie przyłączy na potrzeby budowy.

Art. 417. § 1. Budowa obiektów budowlanych wskazanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 315 wymaga geodezyjnego wytyczenia w terenie, a po ich wykonaniu sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie obiektów na terenie inwestycji oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym lub odstępstwach od tego projektu.

§ 2. Geodezyjne wytyczenie obiektów budowlanych w terenie polega na przestrzennym usytuowaniu tych obiektów zgodnie z projektem budowlanym, a w szczególności zachowaniu przewidzianego w projekcie położenia wyznaczanych obiektów względem obiektów istniejących i wznoszonych oraz względem granic nieruchomości .

§ 3. Wytyczeniu w terenie i utrwaleniu na gruncie, zgodnie z wymaganiami projektu budowlanego, podlegają geodezyjne elementy określające usytuowanie w poziomie oraz posadowienie wysokościowe budowanych obiektów, a w szczególności:

- 1) główne osie obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych;
- 2) charakterystyczne punkty projektowanego obiektu;
- 3) stałe punkty wysokościowe (repery).

§ 4. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w § 1, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.

Art. 418. § 1. Wykonanie czynności geodezyjnych oraz wytyczenie obiektów budowlanych w terenie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii potwierdza wpisem do dziennika budowy.

§ 2. Osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii przekazuje kierownikowi budowy lub robót szkice tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego, zawierające dane geodezyjne umożliwiające wznowienie lub kontrolę wytyczenia obiektu w terenie.

§ 3. W razie stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, fakt ten osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii odnotowuje w dzienniku budowy oraz dokumentuje szkicami.

Art. 419. § 1. Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed ich rozpoczęciem uzyskać pisemną zgodę właściciela lub zarządcy na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości, a także ewentualne wynagrodzenie z tego tytułu.

§ 2. W razie niezgodnienia warunków wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, w sprawie rozstrzyga starosta, w drodze decyzji. W przypadku zasadności wniosku inwestora, organ administracji inwestycyjnej określa granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości, w tym wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

§ 3. Inwestor, po zakończeniu prac lub robót, jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

§ 4. Warunki i tryb zajęcia pasa drogowego regulują przepisy o drogach publicznych.

Art. 420. Po zakończeniu wykonywania robót budowlanych sporządza się dokumentację powykonawczą, obejmującą w szczególności:

- 1) dokumentację budowy z naniesionymi w kolorze czerwonym zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót;
- 2) geodezyjną inwentaryzację powykonawczą;

- 3) pomiar stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

Rozdział 5.

Przystąpienie do użytkowania

Art. 421. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego, wymagających sporządzenia projektu budowlanego.

Art. 422. § 1. Przystąpienie do użytkowania inwestycji wymaga zakończenia wykonywania robót budowlanych oraz uzyskania zgody na użytkowanie.

§ 3. Zgoda na użytkowanie dla inwestycji zaliczanej do kategorii 3 udzielana jest w formie milczącej zgody, jeżeli wystąpi o to inwestor, a dla zrealizowanej inwestycji nie toczy się lub nie toczyło się postępowanie legalizacyjne.

§ 4. Wydanie decyzji kończącej postępowanie następuje w terminie 14 dni licząc od dnia wpływu wniosku do właściwego organu. Do milczącej zgody stosuje się przepisy rozdziału 3 oddziału 1.

Art. 423. Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie inwestor powinien, w zależności od rodzaju inwestycji oraz gdy wymagają tego przepisy Kodeksu lub przepisy szczególne:

- 1) uzyskać decyzję o pozwoleniu na eksploatację instalacji - wydawaną na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 2) uzyskać pozwolenie na użytkowanie urządzeń technicznych - wydawaną na podstawie ustawy o dozorze technicznym;
- 3) uzyskać zgodę organu Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej o której mowa w art. 424.

Art. 424. § 1. Udzielenie zgody na użytkowanie inwestycji zaliczanych do kategorii od 4 do 6 wymaga uprzedniego uzyskania zgód właściwych organów Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w formie milczącej zgody. Do milczącej zgody przepisy rozdziału 3 oddziału 1 stosuje się odpowiednio.

§ 2. We wniosku o udzielenie zgody organu Państwowej Straży Pożarnej lub Państwowej Inspekcji Sanitarnej należy wskazać rodzaj inwestycji oraz teren na którym została ona zrealizowana. Do wniosku należy dołączyć projekt budowlany.

§ 3. W toku postępowania właściwe organy Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej badają zgodność zrealizowanej inwestycji z projektem budowlanym, a w zakresie w jakim dokonano odstępiania od projektu budowlanego również zgodność z przepisami prawa.

§ 4. Termin na wydanie rozstrzygnięcia w formie decyzji wynosi:

- 1) 14 dni – dla inwestycji zaliczanych do kategorii 4 i 5;
- 2) 21 dni - dla inwestycji zaliczanych do kategorii 6.

Art. 425. § 1. Zakończenie wykonywania robót budowlanych oznacza wykonanie wszystkich robót objętych zgodą inwestycyjną skutkujące zdolnością obiektu do użytkowania oraz zagospodarowanie terenu inwestycji zgodnie z projektem budowlanym.

§ 2. W przypadku inwestycji wieloobektowej dopuszczalne jest przystąpienia do użytkowania poszczególnych obiektów budowlanych objętych zgodą inwestycyjną pod warunkiem wykonania wszystkich robót budowlanych dotyczących tych obiektów oraz zagospodarowania wydzielonej części terenu inwestycji zgodnie z projektem budowlanym.

§ 3. W przypadku inwestycji liniowej dopuszczalne jest przystąpienia do użytkowania odcinka lub elementu tej inwestycji, mogącego samodzielnie funkcjonować. W przypadku dróg dotyczy to jezdni lub odcinka drogi posiadającej co najmniej dwie jezdnie, przy czym każdą z nich przeznaczoną dla jednego kierunku ruchu, zaś w przypadku linii kolejowej - odcinka linii lub toru.

Art. 426. Stroną w postępowaniach dotyczących zgody na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.

Art. 427. § 1. We wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie należy wskazać zgodę inwestycyjną, która była podstawą do realizacji inwestycji.

§ 2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenia:
 - a) kierownika budowy - o zakończeniu realizacji inwestycji i jej zgodności z przepisami prawa, udzieloną zgodą inwestycyjną oraz projektem budowlanym – w przypadku inwestycji wymagającej ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inwestora - o zakończeniu realizacji inwestycji i jej zgodności z przepisami prawa oraz udzieloną zgodą inwestycyjną – w przypadku inwestycji niewymagającej ustanowienia kierownika budowy,

- c) inwestora – o uporządkowaniu terenu inwestycji, a także – w razie korzystania – sąsiedniej nieruchomości;
- 2) dokumentację powykonawczą;
- 3) świadectwo charakterystyki energetycznej – jeżeli jest ono wymagane na podstawie przepisów o charakterystyce energetycznej budynków.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w art. 408, do wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie należy dołączyć uzupełniony zatwierdzony projekt budowlany. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w § 2 pkt 1 lit a, powinno być potwierdzone przez głównego projektanta i inspektora nadzoru technicznego, jeżeli został ustanowiony.

Art. 428. Organ nadzoru budowlanego sprawdza kompletność wniosku oraz załączonych do niego dokumentów. Przepis art. 384 § 2 stosuje się odpowiednio. W przypadku nieuzupełnienia w terminie braków nie przeprowadza się kontroli, o której mowa w art. 429.

Art. 429. Przed udzieleniem zgody na użytkowanie organ nadzoru budowlanego przeprowadza kontrolę, obejmującą sprawdzenie:

- 1) zakończenia wykonywania robót budowlanych;
- 2) zgodności wykonanych robót budowlanych z warunkami zawartymi w zgodzie inwestycyjnej;
- 3) zgodności wykonanych robót budowlanych z projektem urbanistyczno–architektonicznym;
- 4) zgodności z przepisami prawa dokonanych odstępień od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej albo, zatwierdzonego projektu budowlanego, zgodności wykonanych robót budowlanych z projektem technicznym w zakresie:
 - a) charakterystycznych parametrów technicznych: powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
 - b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
 - c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych),
 - d) wykonania urządzeń budowlanych,
 - e) zasadniczych elementów wyposażenia w instalacje i urządzenia budowlane, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,

- f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne – w odniesieniu do obiektu użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego budynków zamieszkania zbiorowego;
- 5) uporządkowaniu terenu inwestycji, a także – w razie korzystania – sąsiedniej nieruchomości.

Art. 430. § 1. Przeprowadzenie kontroli w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii 3 jest fakultatywne. Kontrola następuje w terminie 10 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

§ 2. Przeprowadzenie kontroli w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii od 4 do 6 jest obowiązkowe i następuje w terminie:

- 1) 14 dni od dnia złożenia wniosku - w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii 4 i 5,
- 2) 21 dni od dnia złożenia wniosku - w odniesieniu do inwestycji zaliczanych do kategorii 6.

§ 3. O terminie kontroli organ nadzoru budowlanego powiadamia inwestora z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. Do zawiadomienia o terminie kontroli przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń nie stosuje się.

§ 4. Obowiązkową kontrolę może przeprowadzać wyłącznie pracownik organu nadzoru budowlanego posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane.

Art. 431. § 1. Z przebiegu kontroli organ nadzoru budowlanego sporządza protokół i przekazuje go inwestorowi.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór protokołu kontroli oraz sposób jego przekazywania mając na uwadze konieczność zapewnienia jednolitości dokumentacji dotyczącej procesu kontroli, możliwość sporządzania i przekazywania protokołu w formie elektronicznej oraz sprawność prowadzenia postępowania.

Art. 432. W przypadku stwierdzenia, w wyniku przeprowadzonej kontroli, nieprawidłowości w zakresie wskazanym w art. 429, organ nadzoru budowlanego odmawia udzielenia zgody na użytkowanie.

Art. 433. § 1. W przypadku stwierdzenia w wyniku przeprowadzonej kontroli niewykonania części robót wykończeniowych, lub braku zagospodarowania całości terenu inwestycji lub jego wydzielonej części zgodnie z projektem urbanistyczno-architektonicznym, organ nadzoru budowlanego może udzielić warunkowej zgody na użytkowanie.

§ 2. W decyzji o udzieleniu warunkowej zgody na użytkowanie organ nadzoru budowlanego określa tymczasowe warunki użytkowania inwestycji oraz zakres robót lub czynności wymaganych do uzyskania zgody na użytkowanie.

§ 3. Warunkowa zgoda na użytkowanie wydawana jest jednokrotnie na czas w niej określony, nie dłuższy niż 1 rok.

§ 4. Jeżeli przed upływem terminu ważności warunkowej zgody inwestor wykona wskazane w niej obowiązki i złoży wniosek o udzielenie zgody na użytkowanie, zgoda warunkowa zachowuje ważność do dnia wydania ostatecznej decyzji w sprawie zgody na użytkowanie.

Art. 434. Po zakończeniu postępowania organ nadzoru budowlanego niezwłocznie przekazuje inwestorowi dokumentację powykonawczą

Rozdział 6.

Postępowanie w procesie inwestycyjnym

Art. 435. § 1. Korespondencja pomiędzy organem a inwestorem może odbywać się z wykorzystaniem elektronicznych środków komunikacji, w szczególności z wykorzystaniem elektronicznej skrzynki podawczej lub systemu teleinformatycznego używanego przez organ do realizacji zadań publicznych.

§ 2. Wymiana korespondencji z wykorzystaniem elektronicznych środków komunikacji odbywa się w przypadku, gdy inwestor złożył wniosek za pomocą elektronicznych środków komunikacji albo wyraził zgodę na takie prowadzenie korespondencji.

§ 3. Inwestor, który wyraził zgodę na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej może w każdym czasie ją cofnąć.

§ 4. Potwierdzeniem dostarczenia korespondencji w formie dokumentu elektronicznego jest:

- 1) przesłanie przez organ urzędowego poświadczenia odbioru w rozumieniu przepisów o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, na wskazany przez wnoszącego adres elektroniczny;

- 2) odnotowanie zdarzenia w systemie teleinformatycznym wykorzystywanym do realizacji zadania publicznego;
- 3) potwierdzenie transmisji danych.

§ 5. Terminy liczy się od daty potwierdzenia dostarczenia korespondencji.

Art. 436. § 1. Pismo wnoszone w formie dokumentu elektronicznego zostaje opatrzone przez inwestora albo jego przedstawiciela lub pełnomocnika bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu, podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub przez zastosowanie innych mechanizmów, o których mowa w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, jeżeli takie mechanizmy zostały wprowadzone przez organ realizujący zadania publiczne lub z wykorzystaniem mechanizmów weryfikacji przewidzianych w systemie teleinformatycznym wykorzystywanym do realizacji zadania publicznego. Powyższe dotyczy również załączników do pism.

§ 2. Pisma organu realizującego zadanie publiczne, odpisy pism i załączników w postępowaniu oraz orzeczenia, doręczane w formie dokumentu elektronicznego opatrzone są bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Art. 437. Organ jest obowiązany, za zgodą inwestora, na rzecz którego wydane zostało rozstrzygnięcie, do jego przeniesienia na rzecz innego inwestora, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tym rozstrzygnięciu. Stronami w postępowaniu o przeniesienie są inwestorzy, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

Art. 438. W zakresie nieuregulowanym niniejszym działem do postępowań administracyjnych stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 439. § 1. Organami administracji inwestycyjnej są:

- 1) starosta – w odniesieniu do inwestycji kategorii od 1 do 5;
- 2) wojewoda – w odniesieniu do inwestycji kategorii 6.

§ 2. Organami wyższego stopnia są:

- 1) wojewoda - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2.

Art. 440. § 1. Organami nadzoru budowlanego są:

- 1) okręgowy inspektor nadzoru budowlanego – w odniesieniu do inwestycji kategorii od 1 do 5;
- 2) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego – w odniesieniu do inwestycji kategorii 6.

§ 2. Organami wyższego stopnia są:

- 1) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2.

Art. 441. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 4 i 5 dla których właściwym organami są wojewoda lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego, mając na uwadze stopień złożoności inwestycji.

Art. 442. § 1. Funkcje organów administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zakładów górniczych pełnią organy administracji górniczej.

§ 2. Funkcje organów nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zabytków pełnią organy ochrony zabytków.

Art. 443. § 1. Przy wydawaniu decyzji określonych w niniejszym dziale, w przypadku braku księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, dla określenia stanu prawnego nieruchomości przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z ewidencji gruntów i budynków.

§ 2. Ustalenia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się według ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne. Powyższe nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących nieruchomości na podstawie innych okoliczności.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub zarządcy nieruchomości, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

Art. 444. Nie wzywa się do uzupełnienia wniosków o dokumenty lub dane, jeżeli są one powszechnie znane lub są w posiadaniu organu przed którym toczy się postępowanie albo ich

treść jest możliwa do ustalenia na podstawie danych lub dokumentów, które są w posiadaniu organu w związku z innym postępowaniem toczącym się przed tym organem.

Art. 445. § 1. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na rozstrzygnięcie wydane w toku procesu inwestycyjnego sąd może uzależnić wstrzymanie wykonania tego rozstrzygnięcia od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania rozstrzygnięcia.

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

Art. 446. § 1. Nie stwierdza się nieważności zgody inwestycyjnej, jeżeli na jej podstawie została zrealizowana inwestycja, a od uzyskania zgody na użytkowanie, a jeżeli nie była ona wymagana - od dnia rozpoczęcia użytkowania, upłynęło 5 lat albo zgoda inwestycyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne.

§ 3. Przesłanką stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej z powodu niezgodności z lokalnym aktem planowania przestrzennego nie jest stwierdzenie nieważności tego aktu, które nastąpiło po dniu jej udzielenia.

DZIAŁ VII.

Inwestycje celu publicznego

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

Art. 447. Przepisy niniejszego działu stosuje się do lokalizacji, ustalenia środowiskowych uwarunkowań, nabycia praw do nieruchomości oraz realizacji inwestycji celu publicznego, a także do nabycia praw do nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych, o których mowa w art. 20 § 2.

Art. 448. § 1. Inwestycje celu publicznego dzieli się na klasy.

§ 2. Inwestycjami celu publicznego klasy I (inwestycjami strategicznymi) są:

- 1) obiekt służący zapewnieniu obronności państwa, ochrony granicy państwowej lub bezpieczeństwa publicznego,
- 2) droga publiczna kategorii krajowej i wojewódzkiej,
- 3) linia kolejowa,

- 4) metro
- 5) lotnisko użytku publicznego podlegające certyfikacji, o której mowa w przepisach rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 216/2008 z dnia 20 lutego 2008 r. w sprawie wspólnych zasad w zakresie lotnictwa cywilnego i utworzenia Europejskiej Agencji Bezpieczeństwa Lotniczego oraz uchylającej dyrektywę Rady 91/670/EWG, rozporządzenie (WE) nr 1592/2002 i dyrektywę 2004/36/WE (Dz. U. UE L 79 z 19.3.2008 r., str. 1-49 z późn. zm.⁶),
- 6) budowla przeciwpowodziowa,
- 7) port morski,
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 9) magazyn gazu,
- 10) sieć przesyłowa lub dystrybucyjna energii elektrycznej o napięciu 110 kV lub wyższym,
- 11) rurociąg przesyłowy dalekosiężny służący do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych;
- 12) elektrownia jądrowa;
- 13) inne niż wymienione w pkt 1-12 inwestycje stanowiące Projekty Wspólnego Zainteresowania w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 247/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wytycznych dotyczących transeuropejskiej infrastruktury energetycznej, uchylającego decyzję nr 1364/2006/WE oraz zmieniającego rozporządzenia (WE) nr 713/2009, (WE) nr 714/2009 i (WE) nr 715/2009 (Dz. Urz. UE L 115 z 25.4.2013, str. 39-75).

§ 3. Inwestycjami celu publicznego klasy II są:

- 1) droga publiczna kategorii gminnej i powiatowej,
- 2) linia tramwajowa,
- 3) ciąg pieszy,
- 4) droga rowerowa,
- 5) gazociąg inny niż gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 6) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej o napięciu niższym niż 110 kV,
- 7) sieć wodociągowa,
- 8) sieć kanalizacyjna,

⁶ Zmiany wymienionego rozporządzenia ogłoszono w Dz. Urz. UE L z 2009 r. Nr 199 poz. 6 i Nr 309 poz. 51, z 2011 r. Nr 49 poz. 54, z 2013 r. Nr 4 poz. 34 oraz z 2016 r. Nr 3 poz. 1.

- 9) sieć telekomunikacyjna,
- 10) inna liniowa inwestycja celu publicznego.

§ 4. Inwestycjami celu publicznego klasy III są inwestycje o nieliniowym charakterze, inne niż wymienione w § 2.

Art. 449. Ocenę oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia stanowiącego inwestycję celu publicznego przeprowadza się w ramach postępowania o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Art. 450. Lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje zgodnie z planem rozmieszczenia. Dla inwestycji celu publicznego I klasy rozmieszczenie jest obowiązkowe.

Art. 451. § 1. Lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy I i II następuje w:

- 1) planie miejscowym albo
- 2) decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, a jeżeli inwestycja ta nie wymaga ustalenia środowiskowych uwarunkowań – w decyzji zintegrowanej.

§ 2. Lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy III następuje w planie miejscowym.

Art. 452. § 1. Lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarach nieobjętych planem miejscowym nie wymaga przekształcenie istniejącej inwestycji, w szczególności:

- 1) remont lub przebudowa tej inwestycji;
- 2) rozbudowa budynków służących inwestycji celu publicznego III klasy, nie będących inwestycjami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) budowa obiektów budowlanych, takich jak wiata, garaż, budynek gospodarczy, obiekty małej architektury

– chyba, że wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, wyłączenia albo ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

§ 2. Lokalizacji nie wymagają inwestycje celu publicznego na obszarach zastrzeżonych.

§ 3. W przypadkach określonych w § 1 i 2 inwestor występuje o decyzję zintegrowaną obejmującą zgodę inwestycyjną.

§ 4. W przypadku określonych w § 1, warunki realizacji inwestycji określa się zgodnie z art. 272-282.

Art. 453. Udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji celu publicznego następuje w decyzji zintegrowanej.

Art. 454. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 2.

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna

Art. 455. Do kwalifikacji inwestycji celu publicznego jako wymagającej przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stosuje się przepisy art. 59 i 60 ustawy ocenowej.

Art. 456. Wniosek o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej zawiera:

- 1) mapę przedstawiającą proponowany wariant lokalizacji inwestycji oraz wskazującą przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać inwestycja;
- 2) w przypadku inwestycji liniowych - analizę powiązania z innymi inwestycjami, w szczególności z infrastrukturą techniczną i innymi inwestycjami liniowymi;
- 3) w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku gdy wnioskodawca wystąpił o ustalenie zakresu raportu w trybie art. 69 ustawy ocenowej - kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 4) w przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 5) opinię urbanistyczną;
- 6) w odniesieniu do działek objętych wnioskiem - wskazanie ich według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona dla nieruchomości;
- 7) wykaz działek przewidzianych do prowadzenia prac przygotowawczych;
- 8) opinie, o których mowa w art. 457;
- 9) w przypadku dróg publicznych stanowiących część transeuropejskiej sieci drogowej - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi.

Art. 457. § 1. Do wniosku o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej załącza się opinie:

- 1) organu ustanawiającego obszar zastrzeżony - w zakresie inwestycji przebiegających przez ten obszar lub jego strefę ochronną;

- 2) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie lotniska użytku publicznego, a w przypadku innych inwestycji - także w zakresie zagospodarowania terenów lotniska, powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska oraz terenów bezpośrednio przyległych do terenów lokalizacji lotniczych urządzeń naziemnych;3)
Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki - w zakresie obiektów jądrowych;
- 4) ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status ochrony uzdrowiskowej;
- 5) organu nadzoru górniczego - w zakresie inwestycji na terenach górniczych,
- 6) starosty - w zakresie inwestycji na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi,
- 7) organu administracji geologicznej - w zakresie inwestycji na obszarach udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów;
- 8) organu administracji wodnej - w zakresie inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) dyrektora parku narodowego - w odniesieniu do inwestycji na obszarach w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- 10) organu inspekcji ochrony środowiska - w zakresie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących;
- 11) organu ochrony zabytków – w zakresie inwestycji na obszarach lub wobec obiektów objętych formą ochrony zabytków;
- 12) organu administracji morskiej - w zakresie inwestycji w pasie nadbrzeżnym oraz morskich portów i przystani;
- 13) wojewody - w zakresie inwestycji na obszarze Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych;
- 14) wójtów, starostów oraz marszałków województw, na obszarze których zlokalizowana ma być inwestycja;
- 15) inwestorów lub zarządców istniejących oraz planowanych inwestycji powiązanych z planowaną inwestycją na etapie rozmieszczenia.

§ 2. Właściwy organ lub podmiot wydaje opinię na wniosek inwestora, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania wniosku, a w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku. Niewydanie opinii w tym terminie

traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku. Przepisu art. 106 § 5 i 6 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

Art. 458. § 1. Opinię urbanistyczną sporządza osoba spełniająca wymagania, o których mowa w art. 59.

§ 2. Opinia urbanistyczna ocenia wpływ inwestycji na lokalny porządek przestrzenny, w szczególności omawiając zgodność inwestycji z lokalnymi aktami planowania przestrzennego, wpływ realizacji inwestycji na istniejące oraz planowane zagospodarowanie przestrzenne, w tym zakres niezbędnych zmian w lokalnych aktach planowania przestrzennego w wyniku lokalizacji inwestycji w trybie określonym w art. 165.

Art. 459. § 1. Organ wydaje decyzję środowiskowo-lokalizacyjną po przeprowadzeniu postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, biorąc pod uwagę:

- 1) wyniki opiniowania, w tym o którym mowa w art. 77 ust. 1 ustawy ocenowej;
- 2) ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) ustalenia opinii urbanistycznej;
- 4) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa;
- 5) wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- 6) zgodność z planem rozmieszczenia oraz planem miejscowym, z zastrzeżeniem art. 464.

§ 2. Organ wydaje decyzję środowiskowo-lokalizacyjną bez przeprowadzania postępowania, o którym mowa w § 1, biorąc pod uwagę elementy określone w § 1 pkt 1, 3 i 6.

Art. 460. § 1. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna może, w zależności od wniosku inwestora, obejmować całą inwestycję lub jej część, w szczególności odcinek obiektu liniowego, obiekt budowlany lub zespół obiektów, mogące samodzielnie funkcjonować zgodnie z funkcją.

§ 2. Decyzję środowiskowo-lokalizacyjną dołącza się do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej. Złożenie wniosku następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stała się ostateczna, z zastrzeżeniem § 3.

§ 3. Złożenie wniosku może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed

upływem terminu, o którym mowa w § 2, od organu, który wydał decyzję, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy ocenowej, jeżeli było wydane.

§ 4. Zajęcie stanowiska, o którym mowa w § 3, następuje w drodze postanowienia uwzględniającego informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Art. 461. § 1. W decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej wydanej po przeprowadzeniu postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko organ w szczególności:

- 1) dokonuje lokalizacji inwestycji;
- 2) określa:
 - a) warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,
 - b) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji zintegrowanej, w szczególności w projekcie budowlanym,
 - c) wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
 - d) wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko,
- 3) w przypadku gdy z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika potrzeba:
 - a) wykonania kompensacji przyrodniczej - stwierdza konieczność wykonania tej kompensacji,
 - b) zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - nakłada obowiązek tych działań;

- 4) w przypadku, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 5) przedstawia stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji zintegrowanej;
- 6) może wskazać działki konieczne do przeprowadzenia prac przygotowawczych, polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań i pomiarów oraz kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe;
- 7) może nałożyć na wnioskodawcę obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej, określając jej zakres i termin przedstawienia;
- 8) określa niezbędny zakres dostosowania studium oraz planów miejscowych.

§ 2. Do stanowiska, o którym mowa w § 1 pkt 5, stosuje się odpowiednio przepis art. 77 ust. 5 ustawy ocenowej.

§ 3. W decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej wydanej bez przeprowadzenia postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko organ w szczególności zawiera ustalenia, o których mowa w § 1 pkt 1 i 6-8.

§ 4. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Art. 462. § 1. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna, w której wskazano działki konieczne do przeprowadzenia prac przygotowawczych, stanowi podstawę do wykonania prac polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań archeologicznych lub geologicznych, a także przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

§ 2. W przypadku określonym w § 1, decyzja środowiskowo-lokalizacyjna uprawnia do nieodpłatnego wejścia na teren, na którym zlokalizowana jest inwestycja, celem wykonania tych prac.

§ 3. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe jest obowiązane do dokonania, wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie ustalonym w odrębnym porozumieniu między Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe a inwestorem.

Inwestor może rozpocząć negocjacje warunków porozumienia przed wydaniem decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 4. Porozumienie, o którym mowa w § 3, Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe obowiązane jest zawrzeć w terminie 60 dni od dnia przedstawienia przez inwestora proponowanych warunków porozumienia. Zawarcie porozumienia dopuszczalne jest przed wydaniem decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej.

§ 5. W przypadku inwestycji celu publicznego I klasy dokonanie wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzętnięcia wraz z karpiną przez Lasy Państwowe następuje nieodpłatnie, przy czym drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów staje się nieodpłatnie własnością Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Art. 463. § 1. Z dniem, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stała się ostateczna, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji:

- 1) w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - nie mogą być one przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, pod rygorem nieważności czynności prawnej;
- 2) nie wydaje się decyzji środowiskowo-lokalizacyjnych oraz decyzji zintegrowanych dla innych inwestycji, za wyjątkiem inwestycji powiązanych, dla których warunki powiązania ustalono na etapie rozmieszczenia;
- 3) nie realizuje się inwestycji, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji powiązanych, dla których warunki powiązania ustalono na etapie rozmieszczenia;
 - b) liniowych inwestycji celu publicznego;
 - c) inwestycji, o których mowa w art. 160;
- 4) w przypadku obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej – nie wydaje się pozwoleń na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich, a także układanie podmorskich kabli i rurociągów na morskich wodach wewnętrznych i morzu terytorialnym, za wyjątkiem inwestycji powiązanych, dla których warunki powiązania ustalono na etapie rozmieszczenia.

§ 2. Ograniczenia, o których mowa w § 1, obowiązują w okresie ważności decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, przy czym zakaz realizacji inwestycji, o którym mowa w § 1 pkt 3 - w okresie 5 lat w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy albo w okresie 3 lat w

przypadku pozostałych inwestycji, chyba że decyzja środowiskowo-lokalizacyjna zostanie wcześniej wyeliminowana z obrotu prawnego.

§ 3. Organ niezwłocznie składa wniosek do właściwego sądu o ujawnienie w księdze wieczystej ustatecznienia decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej, a jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o ustatecznieniu decyzji.

§ 4. W przypadku zbycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości co do której złożono wniosek o wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo wydano tę decyzję, notariusz jest obowiązany do zgłoszenia właściwemu organowi imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania lub nazwy i siedziby nowego właściciela lub użytkownika wieczystego. Brak dokonania powyższego zgłoszenia i prowadzenie postępowania bez udziału nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania w przedmiocie decyzji zintegrowanej.

§ 5. W przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości § 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 464. § 1. Na wniosek inwestora lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy I i II w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej następuje wbrew ustaleniom planu miejscowego, z wyłączeniem inwestycji realizowanych przez gminę lub jej jednostkę organizacyjną. W takim przypadku po ustatecznieniu się decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej przeprowadza się postępowanie, o którym mowa w art. 165.

§ 2. Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna wiąże organy gminy przy sporządzaniu albo zmianie studium oraz planów miejscowych.

§ 3. Ostateczną decyzję środowiskowo-lokalizacyjną doręcza się wójtowi.

Art. 465. § 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej. Przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja.

§ 2. Nie wymaga zmiany decyzji zintegrowanej zmiana decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej:

- 1) polegająca na zmianie inwestora;
- 2) nie zmieniająca uwarunkowań środowiskowych określonych w decyzji.

Art. 466. W zakresie nieuregulowanym przepisami niniejszego oddziału, do spraw dotyczących przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wydania decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej stosuje się przepisy art. 62-70, art. 77-79, art. 81 i art. 83-85 ustawy ocenowej.

Rozdział 3.

Decyzja zintegrowana

Art. 467. Decyzja zintegrowana:

- 1) dokonuje podziału nieruchomości;
- 2) dokonuje wywłaszczenia polegającego na pozbawieniu praw do nieruchomości lub ograniczeniu korzystania z nieruchomości;
- 3) nakłada obowiązek wypłaty odszkodowania za nabycie praw rzeczowych do nieruchomości i określa jego wysokość, chyba że ustalenia te zawierać będzie odrębna decyzja;
- 4) stanowi tytuł prawny do dysponowania terenem na cele inwestycyjne;
- 5) udziela zgody inwestycyjnej.

Art. 468. Organ wydający decyzję zintegrowaną jest związany ustaleniami:

- 1) planu miejscowego - poza przypadkiem określonym w art. 464;
- 2) decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej;
- 3) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Art. 469. Do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej załącza się:

- 1) decyzję określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia;
- 2) mapę przedstawiającą linie rozgraniczające inwestycji, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące uzbrojenie terenu - opracowaną z wykorzystaniem mapy do celów projektowych;
- 3) projekt podziału nieruchomości;
- 4) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, w zakresie w jakim decyzja nie przenosi lub nie ustanawia praw do nieruchomości;
- 5) wykaz nieruchomości pokrytych wodami płynącymi, stanowiących tereny linii kolejowych lub dróg publicznych, na których ma zostać zrealizowana inwestycja;
- 6) w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają wywłaszczeniu, wskazanie:
 - a) nieruchomości lub ich części, według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona dla nieruchomości;

- b) sposobu ograniczenia w przypadku nieruchomości lub ich części wobec których ustanawia się ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości;
 - c) dotychczasowego sposób korzystania z nieruchomości i stanu jej zagospodarowania;
 - d) informację o przebiegu negocjacji.
- 7) projekt budowlany;
 - 8) wypisy z rejestru gruntów dla terenu objętego wnioskiem;
 - 9) w przypadku dróg publicznych stanowiących część transeuropejskiej sieci drogowej - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi.

Art. 470. § 1. Organ uzgadnia projekt decyzji zintegrowanej z:

- 1) organem administracji morskiej - w zakresie inwestycji w pasie nadbrzeżnym oraz morskich portów i przystani;
- 2) zarządcą drogi – w zakresie inwestycji realizowanej w pasie drogowym, wymagającej zajęcia pasa drogowego, powodującej ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego lub oddziałującej na funkcjonowanie drogi publicznej;
- 3) zarządcą obszaru kolejowego - w zakresie inwestycji wymagających wywłaszczenia lub ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 4) zarządcą infrastruktury kolejowej - w zakresie inwestycji, których realizacja lub użytkowanie oddziałuje na funkcjonowanie linii kolejowej;
- 5) organem administracji wodnej – w zakresie inwestycji wymagającej pozwolenia wodnoprawnego;
- 6) dyrektorem parku narodowego - inwestycji realizowanych na obszarze parku narodowego i jego otuliny;
- 7) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w zakresie inwestycji realizowanych na obszarze pozostałych form ochrony przyrody;
- 8) organem inspekcji ochrony środowiska - w zakresie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących;

- 9) organem ochrony zabytków – w zakresie inwestycji na obszarach lub wobec obiektów objętych formą ochrony zabytków;
- 10) wojewodą - w zakresie inwestycji na obszarze Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych.

§ 2. Uzgodnienia, o których mowa w § 1, zastępują rozstrzygnięcia organów:

- 1) pozwolenie wodnoprawne;
- 2) uzgodnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440);
- 3) zgodę zarządcy drogi, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 4) zezwolenie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) zgodę zarządcy drogi, o której mowa w art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) zezwolenia ministra właściwego do spraw środowiska oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Przyrody, o których mowa w art. 15 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o którym mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 8) uzgodnienie, o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 9) zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu, o którym mowa w art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 10) brak sprzeciwu wobec zgłoszenia, o którym mowa w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 11) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków albo dyrektora urzędu morskiego, o którym mowa w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505 oraz z 2016 r. poz. 1330);
- 12) zgodę wojewody, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 13) opinię, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 3. Uzgodnień, o których mowa w § 2, dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wniosku, w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy albo 30 dni - w przypadku pozostałych inwestycji. Niedokonanie uzgodnienia lub niezajęcie stanowiska o braku uzgodnienia w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku.

Art. 471. § 1. Z dniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej, do dnia w którym decyzja ta stała się ostateczna, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji stosuje się ograniczenia określone w art. 463.

§ 2. W przypadku, gdy postępowanie w przedmiocie decyzji zintegrowanej zakończyło się w sposób inny niż wydanie tej decyzji wobec nieruchomości objętej wnioskiem, organ jest obowiązany wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej albo złożyć odpowiednie zawiadomienie do zbioru dokumentów.

Art. 472. Decyzja zintegrowana może, w zależności od wniosku inwestora, obejmować całą inwestycję lub jej część, w szczególności odcinek obiektu liniowego, obiekt budowlany lub zespół obiektów.

Art. 473. Decyzja zintegrowana, w odniesieniu do terenu inwestycji położonego w liniach rozgraniczających, zawiera w szczególności:

- 1) zatwierdzenie podziału nieruchomości;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości podlegających wywłaszczeniu oraz podlegających ustanowieniu publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości:
 - a) oznaczenie tych nieruchomości lub ich części, według ewidencji gruntów i budynków,
 - b) określenie praw podlegających wywłaszczeniu lub ograniczeń podlegających ustanowieniu,
 - c) określenie terminu wydania tych nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń,
 - d) ustanowienie niezbędnych służebności oraz ustalenie obowiązku budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń,
 - e) ustalenie wysokości odszkodowania, jeżeli nie jest przyznawane odrębną decyzją;
- 3) zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie zgody inwestycyjnej;
- 4) warunki techniczne realizacji inwestycji;

- 5) wykaz nieruchomości pokrytych wodami płynącymi, stanowiących tereny linii kolejowych lub dróg publicznych, na których ma zostać zrealizowana inwestycja;
- 6) ustalenia dotyczące:
 - a) lokalizacji sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich oraz podmorskich kabli i rurociągów za pomocą współrzędnych geograficznych,
 - b) określenia szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
 - c) określenia obowiązku budowy i czasu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym dróg i obiektów inżynierskich, niezbędnych na czas wykonywania robót budowlanych,
 - d) określenia obowiązku i terminów rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) określenia szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie,
 - f) obowiązku budowy lub przebudowy sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, przyłączy, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych szczegółowych lub zjazdów,
 - g) określenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości dla realizacji obowiązków, o których mowa w lit. a, c, d, f,
 - h) zezwolenia na wykonanie obowiązków, o których mowa w lit. a, c, d, f,
 - i) potwierdzenia, że projekt budowlany jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji określającej środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia oraz w postanowieniu właściwego organu ochrony środowiska w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko,
 - j) wskazania, że przeprowadzone zostało postępowanie z udziałem społeczeństwa na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

Art. 474. § 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji stanowią linie podziału nieruchomości. Podziału nieruchomości nie przeprowadza dla publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

§ 2. W przypadku budowy lub przebudowy dróg w ramach realizacji inwestycji, wniosek o wydanie decyzji zintegrowanej zawiera projekt zmiany kategorii dróg publicznych zapewniający spójność sieci dróg poszczególnych kategorii.

§ 3. Mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, dołączane do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej, w przypadku budowy lub przebudowy dróg publicznych różnej kategorii i klasy uwzględniają granice pasów drogowych tych dróg, z oznaczeniem ich kategorii i klas.

§ 4. Przepis § 3 stosuje się również do budowy lub przebudowy dróg realizowanych w ramach inwestycji innej niż inwestycja drogowa.

Art. 475. Termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń określony w decyzji zintegrowanej, nie może być krótszy niż:

- 1) 90 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - dla inwestycji celu publicznego klasy I;
- 2) 120 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - dla pozostałych inwestycji celu publicznego.

Art. 476. W przypadku, gdy w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji zintegrowanej przeprowadzana jest ponowna ocena oddziaływania na środowisko, przepisy art. 67, 88-95 ustawy ocenowej stosuje się odpowiednio.

Art. 477. Do postępowania w sprawie decyzji zintegrowanej w zakresie zatwierdzenia projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz udzielenia zgody inwestycyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zgody inwestycyjnej.

Art. 478. § 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany decyzji zintegrowanej. Przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja.

§ 2. Nieistotne odstępienie, o którym mowa w art. 408, nie wymaga zmiany decyzji zintegrowanej.

Oddział 1.

Decyzja zintegrowana dokonująca lokalizacji inwestycji

Art. 479. W przypadku, gdy lokalizacja inwestycji nie nastąpiła w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej albo w planie miejscowym, decyzja zintegrowana może, poza rozstrzygnięciami określonymi w art. 473, dokonywać lokalizacji inwestycji.

Art. 480. W przypadku, gdy decyzja zintegrowana dokonuje lokalizacji inwestycji:

- 1) wniosek o wydanie tej decyzji zawiera ponadto elementy, o których mowa w art. 456 § 1 pkt 1, 2, 5-8;
- 2) przepisy art. 457-459, art. 462 i 464 stosuje się odpowiednio.

Oddział 2.

Decyzja zintegrowana dla celów publicznych nie stanowiących inwestycji

Art. 481. Dla realizacji celów publicznych, o których mowa w art. 20 § 2 decyzja zintegrowana dokonuje podziału nieruchomości oraz zawiera rozstrzygnięcia w przedmiocie nabycia praw do nieruchomości.

Oddział 3.

Wykonanie decyzji zintegrowanej

Art. 482. Organ nadaje decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek inwestora uzasadniony istotnym interesem społeczno-gospodarczym.

Art. 483. Nadanie decyzji zintegrowanej rygoru natychmiastowej wykonalności:

- 1) zobowiązuje do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń;
- 2) uprawnia inwestora do objęcia nieruchomości w faktyczne posiadanie oraz do wykonania prac przygotowawczych i robót budowlanych.

Art. 484. Nieruchomości objęte w decyzji zintegrowanej obowiązkiem wydania lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych do upływu terminu ich wydania lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń.

Art. 485. § 1. W przypadku, gdy wobec nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, zobowiązuje do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń, inwestor zobowiązany jest w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie do wskazania lokalu zamiennego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się, jeżeli wydanie nieruchomości lub opróżnienie lokali oraz innych pomieszczeń następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 456.

§ 3. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.

Art. 486. § 1. Decyzja zintegrowana uprawnia do zajęcia na czas realizacji i użytkowania inwestycji:

- 1) pasa drogowego;
- 2) obszaru kolejowego;
- 3) terenów wód płynących.

§ 2. Zajęcie pasa drogowego oraz terenów wód płynących jest nieodpłatne dla inwestycji celu publicznego I klasy.

§ 3. Inwestor, niezwłocznie przed planowanym zajęciem obszarów, o którym mowa w § 1, uzgadnia w drodze porozumienia z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z organem zarządzającym terenami wód płynących, zakres, termin i warunki zajęcia tego terenu.

Rozdział 4.

Nabywanie praw do nieruchomości

Art. 487. Przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny w planie miejscowym lub decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji uprawnia inwestora do nabycia prawa własności lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości albo ustanowienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w drodze umowy lub do umownej zamiany nieruchomości, po przeprowadzeniu negocjacji.

Art. 488. Jeżeli inwestor nie nabył praw do nieruchomości w drodze umowy, nabycie praw do nieruchomości w celu realizacji i użytkowania inwestycji celu publicznego następuje w decyzji zintegrowanej.

Art. 489. § 1. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu za odszkodowaniem, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

§ 2. W odniesieniu do nieruchomości nie wymagających wywłaszczenia ustanawia się publiczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

§ 3. Wywłaszczeniu oraz ustanowieniu ograniczeń, o których mowa w § 2, podlegają nieruchomości przeznaczone na cel publiczny w planie miejscowym lub decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji.

Art. 490. Ilekroć w niniejszym rozdziale mowa jest o właścicielu nieruchomości, należy przez to rozumieć również osoby dysponujące innymi niż własność prawami rzeczowymi do nieruchomości.

Oddział 1.

Umowne nabycie praw. Negocjacje

Art. 491. § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego III klasy oraz celów publicznych nie związanych z realizacją inwestycji, przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej podmiot realizujący cel publiczny przeprowadza z właścicielem nieruchomości negocjacje dotyczące nabycia nieruchomości albo jej części na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. W toku negocjacji zaproponowana może zostać nieruchomość zamienna.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym o zamiarze przeprowadzenia negocjacji ogłasza się, na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny, w Rejestrze urbanistyczno-budowlanym oraz w Biuletynie Informacji Publicznej gminy oraz wojewody. Niezgłoszenie się w terminie 2 miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia osób uprawnionych do prowadzenia negocjacji, uprawnia do pominięcia negocjacji.

§ 4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia rozpoczęcia negocjacji nie udało się zawrzeć umowy dotyczącej nieruchomości, negocjacje podlegają zakończeniu.

§ 5. W przypadku, gdy podmiot realizujący cel publiczny nie jest uprawniony do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, negocjacje przeprowadza organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo wojewoda, właściwi ze względu na charakter inwestycji.

Art. 492. § 1. Nieruchomości przeznaczone w planie miejscowym na cel publiczny wymagający nabycia prawa własności podlegają podziałowi oraz wykupowi na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości albo inwestora, na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. Obowiązany do wykupu jest inwestor, a jeżeli nie jest możliwe jego określenie albo nie jest on uprawniony do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo

jednostki samorządu terytorialnego - organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo wojewoda, właściwi ze względu na charakter inwestycji.

§ 3. Podmiot obowiązany do wykupu nieruchomości, w terminie 60 dni od dnia doręczenia żądania wykupu, przedstawia warunki, na których wykup może nastąpić.

§ 4. Spory w sprawach, o których mowa w § 1-3, rozstrzyga sąd cywilny.

Oddział 2.

Wywłaszczenie

Art. 493. § 1. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

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

Art. 494. § 1. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część.

§ 2. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.

Art. 495. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji, w odniesieniu do nieruchomości sąsiednich inwestycja powoduje niemożność lub istotnie utrudnia możliwość faktycznego korzystania z nich w sposób dotychczasowy lub zgodny z przeznaczeniem, w decyzji zintegrowanej ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na inwestorze.

Art. 496. § 1. Prawo własności nieruchomości przechodzi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wygasa z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 3. Ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na nieruchomości przechodzącej na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wygasają z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

Art. 497. Trwały zarząd nieruchomości oraz zarząd gruntów sprawowany przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wygasają z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

Art. 498. § 1. Umowy dzierżawy, najmu oraz użyczenia dotyczące nieruchomości przechodzącej na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, mogą być przez inwestora wypowiedziane:

- 1) ze skutkiem natychmiastowym - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy;
- 2) z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące - w przypadku pozostałych inwestycji.

§ 2. Za straty poniesione na skutek wypowiedzenia umowy przysługuje od inwestora odszkodowanie.

Art. 499. § 1. Państwowa albo samorządowa jednostka organizacyjna realizująca inwestycję celu publicznego otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości przeznaczone pod inwestycję, nabyte albo stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego - z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, z zastrzeżeniem § 2.

§ 2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w § 1, ustanowiony był trwały zarząd lub były one przedmiotem umowy dzierżawy, najmu albo użyczenia, ustanowienie trwałego zarządu na rzecz podmiotów określonych w § 1 następuje z mocy prawa z dniem wygaśnięcia trwałego zarządu lub umowy dzierżawy, najmu albo użyczenia.

§ 3. Przepis § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy w ramach inwestycji, w tym inwestycji nie drogowej, następuje budowa lub przebudowa dróg publicznych. W takim przypadku z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna własność nieruchomości położonych w pasach drogowych tych dróg przechodzi z mocy prawa na Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego - właściwych z uwagi na kategorię drogi.

§ 4. Zarządcy drogi są zwolnieni z opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości, także w przypadku odpłatnego udostępnienia tych nieruchomości

koncesjonariuszom lub innym podmiotom realizującym zadania w zakresie inwestycji drogowych, w tym prac budowlanych i utrzymaniowych.

§ 5. Przepisy § 1-4, w przypadku gdy inwestorem jest organ, stosuje się do urzędu obsługującego ten organ.

Art. 500. § 1. Inwestorzy nie będący organami albo państwowymi lub samorządowymi jednostkami organizacyjnymi nabywają z mocy prawa, nieodpłatnie, z dniem w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycję oraz prawo własności budynków, innych urządzeń trwale związanych z gruntem oraz lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.

§ 2. Nie pobiera się pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości będących w dniu wydania decyzji zintegrowanej przedmiotem własności albo użytkowania wieczystego Polskich Kolei Państwowych S.A. albo PKP Polskich Linii Kolejowych S.A.

§ 4. Przepisy § 1 i 2 stosuje się do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej w przypadku, gdy jest ona inwestorem inwestycji w zakresie urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego.

Art. 501. § 1. W przypadku lotnisk użytku publicznego Skarb Państwa zawiera z zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem, niebędącym jednostką sektora finansów publicznych, umowę dzierżawy na okres nie krótszy niż 30 lat, której przedmiotem są nieruchomości objęte decyzją zintegrowaną, podlegające wywłaszczeniu.

§ 2. Czynsz dzierżawny ustala się w wysokości nie odbiegającej od stawek typowych dla danego rodzaju działalności na obszarze danego województwa.

§ 3. Wykorzystywanie przez dzierżawcę nieruchomości objętej umową na cele inne niż lotnisko użytku publicznego stanowi podstawę jej niezwłocznego wypowiedzenia.

Art. 502. § 1. Jeżeli cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji zintegrowanej, orzeka się o nabyciu praw do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.

§ 2. Do decyzji orzekającej o nabyciu praw do nieruchomości, o której mowa w § 1, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji zintegrowanej.

§ 3. Przed wszczęciem postępowania wyznacza się dwumiesięczny termin do zawarcia umowy w przedmiocie nabycia praw, o których mowa w § 1.

Art. 503. Ostateczna decyzja zintegrowana stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków, ujawniającego zmiany w zakresie praw rzeczowych. Z wnioskiem o wpis występuje inwestor.

Oddział 3.

Ustanowienie publicznych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości

Art. 504. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do ustanawiania ograniczeń na nieruchomościach położonych w pasie drogowym drogi publicznej, dla których podstawą jest zezwolenie na zajęcie pasa drogowego udzielane na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Art. 505. § 1. Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w zakresie pozwalającym na:

- 1) zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń telekomunikacji i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2) wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń a także usuwaniem z gruntu tych obiektów;
- 3) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin objętych własnością górnictw;
- 4) zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich;
- 5) urządzenie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego;
- 6) realizację inwestycji znajdujących się pod powierzchnią gruntu.

§ 2. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w § 1 pkt 1, 4 i 6. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Art. 506. Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 505 § 1 pkt 5 możliwe jest wyłącznie na podstawie lokalizacji inwestycji dokonanej w planie miejscowym.

Art. 507. Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 505 § 1:

- 1) pkt 2 - ustanawia się na okres nie przekraczający sześciu miesięcy od dnia, w którym decyzja ustanawiająca ograniczenie stała się wykonalna;
- 2) pkt 3 - ustanawia się na okres nie dłuższy niż okres obowiązywania koncesji.

Art. 508. § 1. Na inwestorze, na rzecz którego ograniczono sposób korzystania z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po jej realizacji albo rozbiórce. Przepis stosuje się odpowiednio w przypadku określonym w art. 505 § 2.

§ 2. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji właściciel albo użytkownik wieczysty nie może dalej faktycznie korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo zgodny z przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Art. 509. § 1. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, z zastrzeżeniem § 6, udziela się zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia zajęcia nieruchomości.

§ 2. W przypadku postępowania prowadzonego na wniosek, wydanie decyzji następuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

§ 3. Po upływie okresu, na który nastąpiło zajęcie nieruchomości, podmiot, który zajął nieruchomość, jest obowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego.

§ 4. Za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości przysługuje odszkodowanie.

§ 5. Jeżeli na skutek czasowego zajęcia nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z

dotychczasowym przeznaczeniem, może żądać, aby podmiot, który zajął nieruchomość, nabył od niego własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości.

§ 6. W przypadku, gdy nagle potrzeba zapobieżenia okolicznościom, o których mowa w § 1, uniemożliwia złożenie wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma obowiązek udostępnienia jej w celu zapobieżenia tym okolicznościom. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Podmiot, który zajął nieruchomość składa wniosek o wydanie tej decyzji w terminie 3 dni od dnia zajęcia nieruchomości. Decyzję potwierdzającą zaistnienie przesłanek zajęcia nieruchomości wydaje się w terminie 7 dni. Decyzja może być wydana nie później niż po upływie 6 miesięcy licząc od dnia zajęcia nieruchomości.

§ 7. W przypadku niezłożenia wniosku, o którym mowa w § 6, w terminie 3 dni, nakłada się administracyjną karę pieniężną w wysokości od 1 000 do 5 000 zł za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następującego po dniu, w którym upłynął termin do złożenia wniosku. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

§ 8. Karę, o której mowa w § 7, nakłada się również w sytuacji, jeżeli nastąpiło zajęcie nieruchomości, a nie zaistniały przesłanki, o których mowa w § 1 i § 6, uzasadniające zajęcie nieruchomości.

§ 9. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

§ 10. Przepisy § 1-9 stosuje się również w przypadku nagłej potrzeby zapobieżenia wystąpieniu znacznej szkody wynikającej z awarii, o której mowa w art. 505 § 2.

§ 11. W zakresie nieuregulowanym w § 1-10, do kary stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące administracyjnych kar pieniężnych.

Rozdział 5.

Odszkodowanie

Art. 510. § 1. Odszkodowanie ustala się w:

- 1) decyzji zintegrowanej - w przypadku inwestycji celu publicznego klasy II i III oraz wyłączenia na cele, o których mowa w art. 20 § 2;
- 2) decyzji odszkodowawczej - w przypadku inwestycji celu publicznego klasy I, a także gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

§ 2. Decyzję odszkodowawczą wydaje się w terminie 60 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, a w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub w przypadku lokali mieszkalnych - w terminie 30 dni.

§ 3. W przypadku gdy decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, decyzję odszkodowawczą za te nieruchomości wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania tego rygoru.

Art. 511. § 1. Inwestor może we wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej wskazać nieruchomości, za które ustalenie odszkodowania nastąpi w drodze negocjacji, prowadzonych między inwestorem, a osobami uprawnionymi do jego otrzymania.

§ 2. W przypadku określonym w § 1 inwestor obowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji w terminie 60 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna.

§ 3. W przypadku gdy decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnym, negocjacje przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia nadania tego rygoru.

§ 4. Uzgodnienia dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Inwestor przekazuje organowi kopię protokołu uzgodnienia w terminie 14 dni od jego podpisania.

§ 5. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w § 2 albo § 3 nie doszło do porozumienia, organ, na wniosek inwestora, ustala wysokość odszkodowania decyzją odszkodowawczą.

§ 6. Z wnioskiem o ustalenie wysokości odszkodowania decyzją odszkodowawczą może wystąpić również osoba uprawniona do jego otrzymania.

Art. 512. Inwestor pokrywa koszty ustalenia odszkodowania. Przepis art. 264 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 513. § 1. Do zapłaty odszkodowania obowiązany jest inwestor.

§ 2. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna albo od dnia podpisania protokołu uzgodnienia, o którym mowa w art. 511 § 4.

Art. 514. § 1. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje obowiązany do zapłaty odszkodowania.

§ 2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 3. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania można ustalić inny sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

Art. 515. § 1. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

§ 2. Jeżeli uchylono decyzję zintegrowaną osoba, której wypłacono zaliczkę, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tej zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu.

Art. 516. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od organu lub
- 2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Art. 517. Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania za nieruchomości podlegające wywłaszczeniu, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zrzeczenie się odszkodowania przez jednostkę samorządu terytorialnego następuje w drodze uchwały organu uchwałodawczego.

Oddział 1.

Odszkodowanie za wywłaszczenie

Art. 518. § 1. Podstawę ustalenia odszkodowania stanowi wartość wywłaszczanych praw do nieruchomości.

§ 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

§ 3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

§ 4. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

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

Art. 519. § 1. Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę hipoteki.

§ 2. Podmiot, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka, na żądanie organu ma obowiązek udzielenia informacji o wysokości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ustanowioną na nieruchomości wraz z odsetkami.

Art. 520. W przypadku, gdy decyzja zintegrowana dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości.

Art. 521. § 1. W przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją zintegrowaną wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji zintegrowanej, której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności albo
 - 2) doręczenia zawiadomienia o wydaniu postanowienia nadającego decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności, albo
 - 3) w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. O treści § 1 poucza się w zawiadomieniach, o których mowa w tym przepisie.

Art. 522. § 1. Suma wysokości odszkodowania i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na

prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. Z obliczenia, o którym mowa w § 1, wyłącza się kwoty, o których mowa w art. 520 i 521.

Art. 523. § 1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej.

§ 2. Stan nieruchomości to stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Art. 524. § 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

§ 2. W przypadku gdy na cel publiczny wywłaszczona jest część nieruchomości, wartość rynkową tej części określa się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości a wartością rynkową części nieruchomości nie objętej ustaleniami decyzji zintegrowanej. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 525. § 1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

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

§ 3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 523.

§ 4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

§ 5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.

§ 6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.

§ 7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Art. 526. § 1. W ramach odszkodowania właścicielowi nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna.

§ 2. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, lub z zasobu nieruchomości odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.

§ 3. Nieruchomość zamienna może być przyznana w porozumieniu z Prezesem Agencji Nieruchomości Rolnych, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa.

§ 4. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.

§ 5. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

§ 6. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna, w decyzji ustalającej odszkodowanie podaje się dodatkowo oznaczenie nieruchomości zamiennej według treści księgi wieczystej oraz według ewidencji gruntów i budynków, jej wartość oraz wysokość dopłaty.

Art. 527. Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Art. 528. § 1. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w przypadku gdy decyzji zintegrowanej nadano rygor natychmiastowej wykonalności, wypłaca

się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji odszkodowania zintegrowanej albo decyzji odszkodowawczej.

§ 2. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 3. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

Oddział 2.

Odszkodowanie za ustanowienie publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Art. 529. Odszkodowanie odpowiada wysokości wynagrodzenia za oddanie nieruchomości do korzystania.

Art. 530. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej. Stan nieruchomości określa się zgodnie z art. 523 § 2.

Art. 531. § 1. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z udostępnieniem nieruchomości. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód.

§ 2. Wysokość odszkodowania ustala się na wniosek właściciela nieruchomości w odrębnej decyzji po wystąpieniu szkody.

Rozdział 6.

Postępowanie administracyjne w sprawach inwestycji celu publicznego

Art. 532. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się w postępowaniach dotyczących inwestycji celu publicznego, określonych w niniejszym dziale.

Art. 533. Przepisy niniejszego działu stosuje się do postępowań w przedmiocie zmiany rozstrzygnięcia oraz w postępowaniach odwoławczych, a także wszczętych na podstawie art. 145, art. 155, art. 156 i art. 161-163 Kodeksu postępowania administracyjnego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Art. 534. § 1. W przypadku inwestycji lokalizowanej lub realizowanej na obszarze właściwości dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze właściwości znajduje się największa część terenu przeznaczonego na realizację inwestycji.

§ 2. W przypadku realizacji zamierzenia inwestycyjnego złożonego z inwestycji należących do różnych klas, organem właściwym dla całego zamierzenia inwestycyjnego jest organ właściwy dla inwestycji najwyższej klasy, wchodzącej w skład tego zamierzenia.

Art. 535. Organ jest obowiązany, za zgodą inwestora, na rzecz którego wydane zostało rozstrzygnięcie, do jego przeniesienia na rzecz innego inwestora, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tym rozstrzygnięciu. Stronami w postępowaniu o przeniesienie są inwestorzy, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

Art. 536. Postępowanie w sprawie inwestycji celu publicznego wszczyna się na wniosek inwestora.

Art. 537. § 1. Organami właściwymi w sprawach inwestycji celu publicznego są:

- 1) regionalny dyrektor ochrony środowiska - w odniesieniu do decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej;
- 2) wojewoda - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego klasy I;
- 3) starosta - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego klasy II i III oraz celów publicznych, o których mowa w art. 20 § 2.

§ 2. Organami wyższego stopnia w sprawach inwestycji celu publicznego są:

- 1) Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2;
- 3) wojewoda - - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 3.

Art. 538. § 1. Przy wydawaniu decyzji określonych w niniejszych dziale, w przypadku braku księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, dla określenia stanu prawnego nieruchomości przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z ewidencji gruntów i budynków.

§ 2. Ustalenia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się według ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne. Powyższe nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, na podstawie innych okoliczności.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w

szczegółności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

§ 4. Obwieszczenia dokonuje się w urzędzie obsługujący organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tych gmin oraz w prasie lokalnej.

Art. 539. § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego klasy I i II organ doręcza zawiadomienie o wszczęciu postępowania:

- 1) inwestorowi, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji;
- 2) pozostałym stronom - w drodze obwieszczenia.

§ 2. Zawiadomienie, o którym mowa w § 1, zawiera oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych wnioskiem o wydanie decyzji, według ewidencji gruntów i budynków, oraz informację o miejscu, w którym strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy.

§ 3. Ponadto organ zawiadamia o wszczęciu postępowania marszałków województw, starostów oraz wójtów właściwych z uwagi na lokalizację inwestycji.

Art. 540. § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego klasy I i II organ:

- 1) doręcza decyzję wnioskodawcy;
- 2) zawiadamia o wydaniu decyzji właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją;
- 3) zawiadamia o wydaniu decyzji w drodze obwieszczenia pozostałe strony postępowania;
- 4) doręcza decyzję wójtom właściwym z uwagi na lokalizację inwestycji;
- 5) zawiadamia o wydaniu decyzji marszałków województw i starostów właściwych z uwagi na lokalizację inwestycji.

§ 2. Zawiadomienia, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3, zawierają oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych decyzją, według ewidencji gruntów i budynków, oraz informację o miejscu, w którym strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

Art. 541. § 1. W przypadkach określonych w art. 97 § 1 pkt 1–3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie zawiesza się postępowania.

§ 2. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się. W przypadkach określonych w tych przepisach organ prowadzący postępowanie wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

Art. 542. Decyzja zintegrowana dla inwestycji celu publicznego klasy I wydawana jest w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku, zaś dla inwestycji celu publicznego klasy II - w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku.

Art. 543. § 1. Odwołanie od decyzji wnosi się w terminie 14 dni od dnia:

- 1) doręczenia decyzji – w przypadku inwestora;
- 2) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji – w przypadku właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją;
- 3) obwieszczenia - w przypadku pozostałych stron.

§ 2. Odwołanie rozpatruje się w terminie 30 dni.

§ 3. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji.

Art. 544. § 1. Do skargi na decyzję stosuje się przepisy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, z tym że skargę rozpatruje się w terminie 60 dni od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy, a 180 dni w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy.

§ 2. Termin rozpatrzenia skargi kasacyjnej wynosi dla inwestycji celu publicznego I i II klasy odpowiednio 3 i 6 miesięcy od dnia jej wniesienia.

Art. 545. § 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji zintegrowanej, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji został złożony po upływie:

- 1) 30 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy;
- 2) 90 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy;
- 3) jeżeli inwestor rozpoczął budowę - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy, chyba że rozpoczęcie budowy nastąpiło mimo wstrzymania wykonania decyzji.

§ 2. Przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 546. W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję, sąd administracyjny:

- 1) w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy - po upływie 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wymienionych w art. 145 lub art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego;

- 2) w przypadku inwestycji celu publicznego II klasy - po upływie roku od dnia rozpoczęcia budowy może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wymienionych w art. 145 lub art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 547. Postępowanie, o którym mowa w art. 161 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszczyna się wyłącznie z urzędu albo na wniosek inwestora.

Art. 548. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres i postać wniosków o wydanie decyzji ustanowionych w niniejszym dziale, uwzględniając wymóg interoperacyjności Rejestru urbanistyczno-budowlanego w zakresie co najmniej zasięgów przestrzennych lokalizacji inwestycji.

Rozdział 7.

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

Art. 549. § 1. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, z uwzględnieniem art. 550, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.

§ 2. W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, zawiadamia się poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

§ 3. Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 550, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej.

§ 4. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości nabytej w drodze umowy w przypadku określonym w art. 492 § 2.

§ 5. W przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa.

Art. 550. § 1. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, jeżeli:

- 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, nie rozpoczęto robót budowlanych związanych z realizacją celu publicznego albo
- 2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, nie przystąpiono do użytkowania inwestycji albo cel publiczny nie został zrealizowany.

§ 2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w § 1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

Art. 551. § 1. Jeżeli nieruchomość lub jej część podlegająca zwrotowi została oddana w trwałe zarząd lub została obciążona prawem użytkowania, prawa te wygasają z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. Przepisy o rozliczeniu nakładów w związku z wygaśnięciem trwałego zarządu stosuje się odpowiednio.

§ 2. Najem, dzierżawa lub użyczenie zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.

Art. 552. Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu.

Art. 553. § 1. W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

§ 2. Odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa.

§ 3. Jeżeli zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości, zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części nieruchomości.

§ 4. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie, ustalone stosownie do § 2, pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio.

§ 5. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna oraz dopłata pieniężna, oprócz nieruchomości zamiennej zwraca się także tę dopłatę w wysokości ustalonej według zasad, o których mowa w § 2, z tym że wysokość zwaloryzowanej kwoty nie może być wyższa niż różnica między wartością nieruchomości zwracanej a wartością nieruchomości zamiennej określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości zamiennej stosuje się dopłaty pieniężne równe różnicy wartości tej nieruchomości określonej na dzień zwrotu.

§ 6. Koszty postępowania o zwrot nieruchomości ponosi odpowiednio Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego.

Art. 554. § 1. Należności, o których mowa w art. 553, mogą być, na wniosek poprzedniego właściciela albo jego spadkobiercy, rozłożone na raty, nie dłużej niż na 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

§ 2. Wierzytelności Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego z tytułu, o którym mowa w art. 553, podlegają stosownemu zabezpieczeniu. Jeżeli zabezpieczenie polega na ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, decyzja o zwrocie stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

§ 3. Raty, o których mowa w § 1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie należności stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 555. § 1. O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji.

§ 2. W sprawach, o których mowa w § 1:

- 1) w których stroną postępowania jest gmina lub powiat - prezydent miasta na prawach powiatu podlega wyłączeniu;
- 2) w których stroną postępowania jest powiat - starosta powiatu podlega wyłączeniu.

Art. 556. § 1. Przepisy art. 549-555 stosuje się odpowiednio do:

- 1) współwłaścicieli wywłaszczonej nieruchomości;
- 2) spadkobierców właściciela albo współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości, na których przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy.

§ 2. W przypadku określonym w § 1:

- 1) jeżeli wywłaszczona nieruchomość objęta była współwłasnością - z wnioskiem o zwrot wystąpić może każdy ze współwłaścicieli lub ich spadkobierców, w tym spadkobierców na których przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy będącego współwłaścicielem nieruchomości;
- 2) jeżeli na spadkobiercę przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy będącego właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości - z wnioskiem o zwrot wystąpić może każdy ze spadkobierców.

§ 3. W przypadku określonym w § 2 organ wzywa pozostałych współwłaścicieli lub spadkobierców do udziału w postępowaniu, wyznaczając termin na zajęcie w tym zakresie stanowiska, nie krótszy niż dwa miesiące. W przypadku, gdy w postępowaniu nie biorą udziału wszyscy współwłaściciele lub spadkobiercy, organ orzeka o zwrocie udziału w nieruchomości.

§ 4. Osobie, która uzyskała udział w nieruchomości w przypadku określonym w § 3, przysługuje:

- 1) prawo pierwokupu udziału Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego w tej nieruchomości;
- 2) prawo żądania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego sprzedaży udziału w nieruchomości.

Rozdział 8.

Przepisy szczególne dla inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego

Art. 557. § 1. Lokalizacja i realizacja inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

- 1) możliwie szeroki dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej;

- 2) możliwość obsługi mieszkańców przez system transportowy, w szczególności zbiorowy transport publiczny;
- 3) zapewnienie spójności społecznej, w szczególności poprzez harmonijne osadzenie inwestycji w otoczenie oraz zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej sprawności, w szczególności osób starszych.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia, szczegółowe kryteria lokalizacji i wymogi techniczne inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego, uwzględniając wymogi, o których mowa w § 1.

Art. 558. W ramach inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont budynków, w wyniku których powstaną również lokale użytkowe, pełniące funkcję uzupełniającą wobec funkcji mieszkaniowej budynku, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie usług podstawowych.

Art. 559. § 1. Inwestycje w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego lokalizuje się na obszarze zurbanizowanym. W gminach, w których wyznaczono obszar zdegradowany, dąży się do zlokalizowania tych inwestycji na obszarze zdegradowanym, a lokalizacja poza tym obszarze następuje wyłącznie w przypadku udowodnienia, że lokalizacja na obszarze zdegradowanym nie była możliwa albo była istotnie utrudniona.

§ 2. Wymogi określone w § 1 nie dotyczą przekształcenia inwestycji istniejących, w szczególności obejmującego rozbudowę, przebudowę lub remont.

KSIĘGA IV.

UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I KATASTROFA BUDOWLANA

Art. 560. Ilekroć w przepisach niniejszego działu mowa o właścicielu, należy przez to rozumieć zarządcę, w przypadku gdy jest nim podmiot inny niż właściciel.

Rozdział 1.

Utrzymanie obiektów budowlanych

Art. 561. § 1. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

§ 2. Obowiązek, o którym mowa w § 1, obejmuje zapewnienie niepogorszenia:

- 1) właściwości wynikających z wymagań podstawowych, jakie stawia się obiektom budowlanym;
- 2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 3) niezbędnych warunków do korzystania z ogólnodostępnych obiektów budowlanych i obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, przez osoby niepełnosprawne;
- 4) stanu bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, wichury, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których występuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Art. 562. Utrzymywanie zjazdów, łącznie ze znajdującymi się pod nimi przepustami, należy do właścicieli nieruchomości obsługiwanych za pomocą zjazdu.

Art. 563. Właściciel obiektu zapewnia, na zasadach określonych w niniejszym dziale, kontrolę obiektu budowlanego w czasie jego użytkowania.

Art. 564. § 1. W ramach kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, sprawdzeniu podlega stan techniczny elementów budynku, budowli oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

§ 2. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m² kontrola okresowa w zakresie, o którym mowa w § 1, wykonywana jest co najmniej dwa razy w roku, w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie powiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

§ 3. Kontrola okresowa, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia wykonywana jest co najmniej raz na 5 lat. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Art. 565. § 1. Obowiązek kontroli okresowej, o której mowa w art. 564 § 1, nie obejmuje właścicieli: obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 1-3

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 3, objętych obowiązkiem, o którym mowa w art. 564 § 1, mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania tych obiektów.

Art. 566. § 1. Kontrola w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego wykonywana jest każdorazowo w razie wystąpienia czynników zewnętrznych mogących spowodować zagrożenie przez obiekt budowlany życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

§ 2. Kontrola przeprowadzana jest ponadto, kiedy wymaga tego instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

§ 3. W przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 561, właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić przeprowadzenie kontroli w terminie 3 dni od dnia otrzymania zgłoszenia.

Art. 567. W użytkowanym obiekcie budowlanym przeprowadza się okresowe pomiary geodezyjne przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego jeżeli wymóg taki przewiduje instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

Art. 568. § 1. Kontrolę przeprowadza osoba posiadająca uprawnienia określone w przepisach odrębnych.

§ 2. W trakcie kontroli obiektu budowlanego dokonuje się sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli, o ile zostały wydane.

Art. 569. § 1. Właściciel lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach lub umowach, jest obowiązany, w

czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

§ 2. Informację o nałożeniu obowiązku, o którym mowa w § 1, zamieszcza się w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana niezwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w § 1.

§ 4. Jeżeli obowiązki, o których mowa w § 1, dotyczą obiektu liniowego, dopuszczalne jest, do czasu usunięcia uszkodzeń, wykonanie i użytkowanie części obiektu liniowego, umożliwiającej korzystanie z tego obiektu. Właściciel obiektu jest wówczas obowiązany ustanowić kierownika robót oraz bezzwłocznie powiadomić o wykonywanych robotach organ nadzoru inwestycyjnego, określając termin, nie dłuższy niż 30 dni użytkowania i rozbiórki wykonanej w ten sposób części obiektu liniowego. W takim przypadku zgoda inwestycyjna oraz zgoda na użytkowanie nie jest wymagana.

Art. 570. § 1. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu: projekt budowlany, dziennik budowy, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w trakcie jego użytkowania.

§ 2. Właściciel jest ponadto obowiązany prowadzić dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 4-6 książkę obiektu budowlanego, o której mowa w § 3. Obowiązek ten dotyczy również dróg i obiektów mostowych, jeżeli dla obiektów tych nie są na podstawie przepisów odrębnych prowadzone książki obiektu.

§ 3. Książka obiektu budowlanego stanowi dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

§ 4. Osobami uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:

- 1) właściciel, lub osoba przez niego upoważniona;

- 2) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli;
- 3) osoby uprawnione do dokonywania kontroli stanu technicznego.

§ 5. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w § 1, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

§ 6. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w § 1, 2 i 5 organowi nadzoru budowlanego oraz innym organom upoważnionym do kontroli utrzymania obiektów budowlanych.

Art. 571. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 3, dla których istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego,
- 2) rodzaje obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii 4, dla których nie istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego

– mając na względzie potrzebę odpowiedniego dokumentowania stanu obiektu budowlanego w toku jego użytkowania.

Art. 572. Organ nadzoru budowlanego, w razie powzięcia wiadomości o nieodpowiednim stanie technicznym obiektu budowlanego lub jego części, mogącym spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, nakazuje właścicielowi obiektu budowlanego, w drodze postanowienia, przeprowadzenie kontroli w odpowiednim zakresie, a także może żądać od niego przedstawienia ocen technicznych lub ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu lub jego części.

Art. 573. § 1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje właścicielowi obiektu budowlanego w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 3. Właściciel obiektu budowlanego niezwłocznie zawiadamia organ nadzoru budowlanego o wykonaniu obowiązków nałożonych w decyzji.

§ 4. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania, organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości do 5 000 zł.

§ 5. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania i nałożenia kary, o której mowa w § 4, organ może wymierzać, w drodze decyzji, kolejne kary za użytkowanie obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania.

Art. 574. § 1. Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

§ 2. W stosunku do obiektów niewpisanych do rejestru zabytków a objętych ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję po uzgodnieniu z organem ochrony zabytków. Organ ochrony zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Art. 575. W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję organowi obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zarządzić umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia i o zakazie jego użytkowania oraz wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem terminów ich wykonania.

Art. 576. § 1. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, organ nadzoru budowlanego zapewni, na

koszt właściciela obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

§ 2. Do zastosowania, na koszt właściciela, działań przewidzianych w § 1, upoważnione są również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Art. 577. § 1. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w art. 572-576, nie jest możliwe wykonanie przez właściciela nałożonego obowiązku, obowiązany do wykonania tego obowiązku, na koszt właściciela, jest gmina.

§ 2. W przypadku wykonania zastępczego, o którym mowa w § 1, wójt jest obowiązany do posiadania dokumentacji poniesionych przez gminę wydatków.

§ 3. W przypadku niemożliwości ustalenia właściciela obiektu budowlanego gmina wykonuje obowiązek na koszt właściwego wojewody. Wójt jest obowiązany do posiadania dokumentacji poniesionych przez gminę wydatków.

§ 4. Zadania, o których mowa w § 1 i 3, są wykonywane przez gminę jako zadania zlecone z zakresu administracji rządowej.

Art. 578. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia - uwzględniając podstawowe dane identyfikujące obiekt budowlany i jego właściciela oraz informacje mogące stanowić przedmiot wpisu;
- 2) warunki i tryb postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, określonych w art. 574 § 1 – uwzględniając konieczność zapewnienia skuteczności i sprawności postępowania;
- 3) sposób i warunki przeprowadzania rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową oraz tryb postępowania w tych sprawach - uwzględniając wymogi bezpieczeństwa przy stosowaniu tej metody rozbiórki, w tym robót strzałowych, oraz treść dokumentacji strzałowej i metryki strzałowej, a także wzór tablicy ostrzegawczej.

Rozdział 2.

Katastrofa budowlana

Art. 579. § 1. Katastrofą budowlaną jest gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także zniszczenie konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów

urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. Katastrofa budowlana może nastąpić również w obiekcie budowanym albo rozbieranym.

§ 2. Katastrofą budowlaną nie jest: uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami lub awaria instalacji.

Art. 580. W razie katastrofy budowlanej kierownik budowy, właściciel lub użytkownik obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy;
- 2) zabezpieczyć miejsce katastrofy;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie właściwe organy, w tym: organ nadzoru inwestycyjnego, Policję, prokuraturę oraz - w przypadku, kiedy katastrofa nastąpiła w trakcie prowadzenia robót budowlanych - inwestora, inspektora nadzoru budowlanego i głównego projektanta.

Art. 581. § 1. W przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej, organ nadzoru budowlanego obowiązany jest do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy.

§ 2. W przypadku, kiedy okoliczności wskazują na duże prawdopodobieństwo wspólnej przyczyny katastrofy budowlanej obejmującej kilka obiektów budowlanych, organ nadzoru budowlanego może prowadzić jedno postępowanie wyjaśniające dla wszystkich obiektów uszkodzonych w wyniku katastrofy.

§ 3. Organ nadzoru inwestycyjnego niezwłocznie zawiadamia o katastrofie budowlanej organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 4. Postępowanie wyjaśniające przyczyny katastrofy budowlanej może być przejęte przez organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia lub Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Art. 582. § 1. Organ nadzoru budowlanego po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej jest obowiązany do niezwłocznego powołania komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do usunięcia stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 2. W skład komisji, o której mowa w § 1, wchodzi: przedstawiciel organu nadzoru budowlanego jako przewodniczący, przedstawiciele innych zainteresowanych lub właściwych rzeczowo organów administracji rządowej, przedstawiciele samorządu terytorialnego, a także, w miarę potrzeby, przedstawiciel samorządu zawodowego lub inne osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe.

§ 3. Do udziału w czynnościach komisji mogą być wezwani:

- 1) inwestor, właściciel oraz użytkownik obiektu budowlanego;
- 2) główny projektant, przedstawiciel wykonawcy i producenta lub importera wyrobów budowlanych;
- 3) osoby odpowiedzialne za nadzór nad wykonywanymi robotami budowlanymi.

§ 4. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonych czynności i niezwłocznie przekazuje go organowi nadzoru budowlanego.

Art. 583. § 1. Organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych. W decyzji organ wskazuje termin wykonania nałożonych w niej obowiązków. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 2. W razie niewykonania lub zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela obiektu budowlanego, organ nadzoru budowlanego zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.

Art. 584. § 1. Po zakończeniu postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy organ nadzoru budowlanego niezwłocznie wydaje decyzję określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego może zlecić, na koszt inwestora lub właściciela obiektu budowlanego, sporządzenie ekspertyzy, jeżeli do wydania decyzji jest niezbędne zasięgnięcie specjalistycznej wiedzy technicznej.

Art. 585. Inwestor lub właściciel obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

KSIĘGA V.

NARUSZENIE PRZEPISÓW KODEKSU

Art. 586. Oświadczenia, o których mowa w art. 380 § 2 pkt 2 i 3 składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Art. 587. Nie wszczyna się postępowania w sprawie naruszenia przepisów Kodeksu jeżeli od dnia zakończenia wykonywania inwestycji upłynęło 10 lat.

Rozdział 1.

Postępowanie legalizacyjne

Art. 588. § 1. W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego bez wymaganej zgody inwestycyjnej, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, wszczyna postępowanie legalizacyjnej i wstrzymuje realizację inwestycji.

§ 2. W postanowieniu organ nadzoru budowlanego może określić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń terenu inwestycji oraz termin ich wykonania.

§ 3. W przypadku realizacji bez wymaganej zgody inwestycyjnej inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, w postanowieniu organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia właściwemu staroście, w terminie nie dłuższym niż miesiąc, inwentaryzacji geodezyjnej wykonanych robót.

Art. 589. § 1. Po wydaniu postanowienia w sprawie wstrzymania realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego dokonuje sprawdzenia zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa.

§ 2. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia przepisów, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia wzywa inwestora do przedłożenia, w terminie określonym w postanowieniu, nie dłuższym niż 6 miesięcy, dokumentów wymaganych we wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej.

§ 3. W przypadku przedłożenia w terminie dokumentów, o których mowa w § 2, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o legalizacji inwestycji. Przepisy art. 397-402 i art. 404 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Wydanie decyzji legalizacyjnej upoważnia do wznowienia realizacji inwestycji.

Art. 590. § 1. W przypadku stwierdzenia:

- 1) niezgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa w stopniu uniemożliwiającym doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem,
- 2) braku przedstawienia w terminie dokumentów o których mowa w art. 589 § 2 lub
- 3) kontynuowania realizacji inwestycji pomimo wstrzymania jej realizacji

– organ nadzoru budowlanego nakazuje przywrócenie, w drodze decyzji, poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji, w szczególności rozbiórkę wykonanych obiektów budowlanych lub ich części albo przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

§ 2. Nie wydaje się decyzji, o której mowa w § 1 jeżeli od dnia zakończenia realizacji inwestycji upłynęło 15 lat.

Art. 591. § 1. W przypadku stwierdzenia niewykonania w terminie niezbędnych zabezpieczeń wykonywanych obiektów robót budowlanych organ nadzoru budowlanego wymierza inwestorowi w drodze postanowienia administracyjną karę pieniężną w wysokości 5 000 zł oraz wyznacza kolejny termin ich wykonania. Kara może być nakładana wielokrotnie.

§ 2. W przypadku stwierdzenia niewykonania w terminie obowiązku przedstawienia inwentaryzacji geodezyjnej wykonanych robót, organ nadzoru budowlanego zleca przeprowadzenie inwentaryzacji na koszt inwestora.

Art. 592. Przepisy art. 588-591 stosuje się odpowiednio w przypadku zakończenia realizacji inwestycji, przy czym zamiast postanowienia o wstrzymaniu realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o zakazie użytkowania inwestycji. Wydanie decyzji legalizacyjnej nie zwalnia z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.

Art. 593. § 1. W przypadku kontynuowania inwestycji, pomimo wydania postanowienia o wstrzymaniu realizacji inwestycji albo w przypadku użytkowania inwestycji pomimo zakazu użytkowania inwestycji, organ nadzoru budowlanego może, w drodze decyzji, nałożyć na inwestora administracyjną karę pieniężną w wysokości do 5 000 zł za każdy dzień utrzymywania stanu niezgodnego z prawem.

§ 2. Do ustalenia wysokości kary stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące zasad nakładania kar administracyjnych i udzielania ulg w jej wykonaniu, przy czym jedną z przesłanek nałożenia kary jest stopień negatywnego oddziaływania inwestycji na otoczenie.

Art. 594. § 1. W przypadku realizacji na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy inwestycji zaliczanej do kategorii od 3 do 6 niezwłocznie po wydaniu postanowienia w sprawie wstrzymania realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, występuje do organu administracji inwestycyjnej o określenie warunków urbanistycznych realizacji inwestycji.

§ 2. Określenie warunków urbanistycznych realizacji inwestycji polega na określeniu w formie postanowienia dopuszczalnej funkcji oraz gabarytów i wskaźników dla realizowanej inwestycji. Przepisy art. 397 - 402 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Po określeniu przez organ administracji inwestycyjnej warunków urbanistycznych realizacji inwestycji organ nadzoru budowlanego, dokonuje sprawdzenia zgodności wykonywanej inwestycji z tymi warunkami oraz przepisami. Przepisy art. 590 § 2–4 oraz art. 590-593 stosuje się odpowiednio.

Art. 595. W przypadku realizowanej na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy inwestycji zaliczanej do kategorii 1 i 2 przepisy art. 588-593 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 2.

Naruszenia mniejszej wagi

Art. 596. § 1. W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji innych niż wymienione w art. 588 § 1 w sposób istotnie naruszający warunki zgody inwestycyjnej lub przepisy prawa organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia wstrzymuje realizację inwestycji oraz nakłada obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

§ 2. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 organ nadzoru budowlanego może nałożyć na inwestora administracyjną karę pieniężną w wysokości do 5 000 zł. Przepis art. 593 § 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3.

Postępowanie naprawcze

Art. 597. § 1. W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji na podstawie zgody inwestycyjnej w sposób istotnie naruszający warunki zgody inwestycyjnej, zatwierdzonego projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego albo przepisu prawa, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, wszczyna postępowanie naprawcze i wstrzymuje realizację inwestycji.

§ 2. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 wzywa inwestora do przedłożenia, w terminie określonym w postanowieniu, nie dłuższym niż 6 miesięcy, projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas zrealizowanej inwestycji oraz, w razie potrzeby, wskazującego zakres czynności wymaganych do doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem. Przepis art. 588 § 2 stosuje się.

§ 3. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 organ może określić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń terenu inwestycji oraz termin ich wykonania.

Art. 598. § 1. W przypadku przedłożenia w terminie dokumentów, o których mowa w art. 598 § 2, organ dokonuje weryfikacji materialnej projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego. Przepis art. 384 § 1 stosuje się odpowiednio.

§ 2. W przypadku niestwierdzenia braków materialnych organ wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego lub planu sytuacyjnego zamiennego.

§ 3. Decyzja, o której mowa w § 2 upoważnia do wznowienia realizacji inwestycji, a także stanowi podstawę do uchylecia z urzędu zgody inwestycyjnej przez organ administracji inwestycyjnej.

Art. 599. W przypadku stwierdzenia:

- 1) niezgodności realizowanej inwestycji z przepisami lub postanowieniem o którym mowa w art. 404 § 1 w stopniu uniemożliwiającym doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem,
 - 2) braku przedstawienia w terminie dokumentów o których mowa w art. 597 § 2,
 - 3) kontynuowania realizacji inwestycji pomimo wstrzymania jej realizacji
- organ nadzoru budowlanego nakazuje przywrócenie, w drodze decyzji, poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji, w szczególności rozbiórkę wykonanych

obiektów budowlanych lub ich części albo przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 600. Przepis art. 592, 593 i 594 § 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4.

Naruszenie zasad bezpieczeństwa przy realizacji inwestycji

Art. 601. W przypadku realizacji inwestycji w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje realizację inwestycji, określa niezbędne zabezpieczenia terenu inwestycji oraz termin ich wykonania. Przepis art. 592 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5.

Naruszenie miejscowych przepisów urbanistycznych

Art. 602. § 1. Przepisy niniejszej księgi stosuje się odpowiednio w przypadku umieszczenia tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego niezgodnie z miejscowymi przepisami urbanistycznymi. W takim przypadku podmiot umieszczający tablicę lub urządzenie podlega administracyjnej karze pieniężnej.

§ 2. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie podmiotu, o którym mowa w § 1, karę wymierza się odpowiednio właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub posiadaczowi samoistnemu nieruchomości lub obiektu budowlanego, na których umieszczono tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe.

§ 3. Karę wymierza się w drodze decyzji od dnia, w którym organ wszczął postępowanie w sprawie, do dnia dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do miejscowych przepisów urbanistycznych albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

§ 4. W przypadku, gdy w dniu wydania decyzji, o której mowa w § 3, tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe nie są zgodne z miejscowymi przepisami urbanistycznymi w decyzji tej określa się:

- 1) wysokość kary za okres od dnia wszczęcia postępowania w sprawie do dnia wydania decyzji oraz
- 2) obowiązek dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w § 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

§ 5. Decyzja, o której mowa w § 4, podlega natychmiastowemu wykonaniu w części dotyczącej obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2.

§ 6. Po wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2, organ określa, w drodze decyzji, wysokość kary za okres od dnia wydania decyzji, o której mowa w § 4, odpowiednio do dnia dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w § 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

§ 7. Wysokość kary ustala się jako iloczyn pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego służącej ekspozycji reklamy, wyrażonej w metrach kwadratowych oraz 40 krotności uchwalonej przez radę gminy stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 17a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716), powiększony o 40 krotność uchwalonej przez radę gminy stawki części stałej tej opłaty, za każdy dzień niezgodności tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego z przepisami, o których mowa w § 1.

§ 8. Jeżeli rada gminy nie określiła wysokości stawek opłaty reklamowej, o których mowa w § 7, wysokość kary pieniężnej ustala się jako iloczyn pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego służącej ekspozycji reklamy, wyrażonej w metrach kwadratowych oraz 40 krotności maksymalnej stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, powiększony o 40 krotność maksymalnej stawki części stałej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. g tej ustawy, za każdy dzień niezgodności tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego z przepisami, o których mowa w § 1.

§ 9. Jeśli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni służącej ekspozycji reklamy, o którym mowa w § 7 lub 8, wysokość kary zależy od pola powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym.

KSIEGA VI.

REJESTR URBANISTYCZNO-BUDOWLANY

Art. 603. § 1. Rejestr urbanistyczno-budowlany, zwany dalej „Rejestrem” jest urzędowym zbiorem danych i informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej.

§ 2. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

§ 3. Dane i informacje gromadzone w Rejestrze są jawne, z wyłączeniem danych osobowych.

Art. 604. W Rejestrze zamieszcza się dane i informacje pochodzące z:

- 1) aktów planowania przestrzennego i postępowań w przedmiocie ich uchwalenia, zmiany albo uchylenia;
- 2) rozstrzygnięć, o których mowa w art. 375;
- 3) zgód inwestycyjnych;
- 4) zezwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych;
- 5) decyzji dokonujących lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) rozporządzeń ustanawiających obszary zastrzeżone;
- 7) aktów nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego;
- 8) rozstrzygnięć wydanych w postępowaniach w przedmiocie naruszenia przepisów Kodeksu.

Art. 605. Zapewnia się powszechny i nieodpłatny dostęp do danych i informacji gromadzonych w Rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej w tym z wykorzystaniem usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Art. 606. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) zakres informacji gromadzonych w Rejestrze,
- 2) organizację, tryb i standardy techniczne tworzenia Rejestru, w tym organ prowadzący,
- 3) sposób dokonywania zgłoszeń, aktualizacji Rejestru oraz udostępniania danych i informacji zawartych w Rejestrze

– mając na względzie zapewnienie jednolitości, przejrzystości i kompletności danych i informacji gromadzonych w Rejestrze, a także zapewnienie interoperacyjności danych przestrzennych gromadzonych w Rejestrze ze zbiorami infrastruktury informacji przestrzennej.

KSIEGA VII.

PRZEPIS KOŃCOWY

Art. 607. Kodeks wchodzi w życie w terminie i na zasadach określonych w ustawie z dnia ... - Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany.