



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2015 r.

L. dz. 264/KRIA/2015/w

Pan Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju

W odpowiedzi na pismo z dnia 3 kwietnia 2015 r., znak DPM.III.022-5.2015,TT.35(3) NK:79749/15 dotyczące *projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD205)* (dalej projekt ustawy) przesyłamy stanowisko i uwagi Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

IARP uznaje podjęcie przedmiotowej inicjatywy legislacyjnej za konieczną i pilną. Projekt ustawy powinien być odpowiedzią na problem chaosu przestrzennego oraz na narastające koszty społeczne i ekonomiczne wynikające ze słabości obecnego systemu planowania przestrzennego, której nie można odkładać do czasu systemowych zmian przewidywanych w procesie kodyfikacyjnym.

pozytywnie oceniamy sformułowane w uzasadnieniu do projektu ustawy diagnozę wad i skutków funkcjonowania obecnego systemu, założenia zmian jak i określenie celów nowelizacji, które zostały sformułowane kompleksowo i przejrzysto. Tak kompleksowe ujęcie problemów planowania przestrzennego daje dobrą podstawę do wyłonienia najpilniejszych problemów, które nowelizacja powinna podjąć w pierwszym rządzie jako doraźne działania interwencyjne ale mające już właściwe miejsce w całym cyklu zmian systemowych. Tym samym potwierdzamy potrzebę i słuszność przyjętej dla przedmiotowej nowelizacji metody przekształcania przepisów poprzez sukcesywne zmiany.

W związku z tym, pierwszą sprawą do której chcielibyśmy się odnieść jest zakres projektowanych zmian. Nasze wątpliwości co do zakresu zmian nie polegają na kwestionowaniu ich zakresu rzeczowego, który wydaje się uzasadniony. Wątpliwość wynika z faktu, że duża część projektowanych zmian ujawniła swoją złożoność i grozi konsekwencjami sprzecznymi z intencjami ustawodawcy. Dlatego w pierwszym rządzie postulujemy weryfikację przyjętych zmian pod kątem wyeliminowania z projektu ustawy zapisów obarczonych wątpliwościami a niekoniecznych w pierwszym etapie przekształcania prawa planistycznego.

Do zmian, z których naszym zdaniem należałoby zrezygnować należą między innymi :

- wprowadzany w art. 20a projektu ustawy tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany na rzecz określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Zapis ten jest bowiem kolejną "specprocedurą" dla szczególnego przypadku.

Jednocześnie nie stanowi faktycznie nowej jakościowo instytucji ale swego rodzaju upoważnieniem do komercjalizacji władztwa planistycznego gminy. Nie ma żadnych rzeczywistych barier w obecnym stanie prawnym aby każdy mógł ubiegać się o uchwalenie lub zmianę mpzp, ani dla publiczno-prywatnych przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej.

- wprowadzoną w artykule 63, ust. 3a odpowiedzialność odszkodowawczą za skutki realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz niezdefiniowane pojęcie obszaru oddziaływania inwestycji. Decyzja o warunkach zabudowy w tej (jak i w obecnej czy w każdej innej możliwej) postaci jest co do istoty wyłącznie promesą dla przedsięwzięcia określonego we wniosku inwestora w ramach możliwego potencjalnego i dopuszczonego przepisami zagospodarowania terenu - decyzja o wz i zt nie jest prawem miejscowym !!! nie ustala i zmienia przeznaczenia terenu i nie przesądza o wszczęciu procesu inwestycyjnego sama więc nie powoduje skutków odszkodowawczych. Skutki takie mogą się pojawić dopiero na etapie pozwolenia na budowę. Zatem przepis taki wydaje się zbędny w stosunku do samej decyzji o warunkach zabudowy a pozostawienie go grozi rozgrywaniem interesów nie związanych z istotą etapu lokalizowania przedsięwzięć.
- rozwinięcie w artykule 2, pkt 6 definicji przestrzeni publicznych. Doprecyzowanie pojęcia przestrzeni publicznych na poziomie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej : studium) poprzez wypunktowanie szczególnych jej form jest w istocie jej zawężeniem, co jest ewidentnie sprzeczne z intencją ustawodawcy. Wyklucza definiowanie jej w ramach procesu planistycznego wg realnych wartości przestrzeni. Widać to wyraźnie jeśli wskażemy choćby jeden przypadek ważnych publicznie przestrzeni, który nie znalazł miejsca na liście jak choćby przestrzenie ulic. Przeprecyzowanie przestrzeni publicznych wymaga innego podejścia niż projektowana zmiana i nie jest absolutnie niezbędne na tym etapie procesu legislacyjnego.

Wskazane wyżej kwestie nie wyczerpują wszystkich przypadków, które chcielibyśmy wskazać do zweryfikowania. Pozostałe uwagi szczegółowe wniesiemy w zestawieniu uwag szczegółowych, które w ciągu 7 dni wniesiemy w uzupełnieniu niniejszego stanowiska.

Oprócz wskazania zmian wątpliwych chcemy wskazać również te, które uważamy za niezbędne i kluczowe dla przedmiotowej nowelizacji.

W obliczu braku możliwości usunięcia z systemu planistycznego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na tym etapie procesu legislacyjnego za szczególnie istotne i konieczne uznać należy przeddefiniowanie decyzji o wz i zt i trybu jej sporządzania w celu :

- ograniczenia jej stosowania przez ograniczenie do obszarów zabudowanych, ograniczenie czasu ważności czy zakresu cesji
- uzależnienie jej wydania od zgodności ze studium
- dostosowania trybu jej sporządzania do właściwości aktu administracyjnego jakim jest decyzja o wz i zt

Zmiany zaproponowane w projekcie ustawy w tym zakresie uznać należy za krok we właściwym kierunku.

Są one jednak niepełne i wymagają konsekwentnego dokończenia.

Wprowadzone w projekcie ustawy zmiany w tej kwestii sprowadzają decyzję o wz i zt do udzielenia informacji poprzez wskazanie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Istotą decyzji administracyjnej jest rozstrzygnięcie co do istoty sprawy w indywidualnej sprawie. Informacja nie jest rozstrzygnięciem administracyjnym, może być etapem wstępnym postępowania. Rozstrzygnięcie to

jest możliwe w stosunku do sprecyzowanego wg określonych wymagań zamiaru wnioskodawcy. Zatem idąc śladem zapisów projektu ustawy tryb sporządzania decyzji o wz i zt powinien wyglądać następująco :

- wnioskodawca występuje o wszczęcie postępowania dla określonego terenu
- organ przeprowadza analizę i udziela w drodze postanowienia informacji o potencjalnym sposobie zagospodarowania i korzystania z terenu, przy czym na informację tą składają się
 - ustalenia studium dla przedmiotowego terenu
 - warunki wynikające z zastosowania do stanu istniejącego zasady dobrego sąsiedztwa
 - inne, wynikające z przepisów takich jak choćby obecny art. 61 ustawy
- wnioskodawca przedstawia zamiar inwestycyjny w formie opisowej i graficznej rozstrzygającej wymagane kwestie,
- organ wydaje decyzję sprawdzając spełnienie warunków wynikających z udzielonej informacji i innych wymagań.


Powyższy tryb sporządzania decyzji o wz i zt powinien naszym zdaniem znaleźć wyraz w zapisach artykułu 4 oraz w rozdziale 5 ustawy.


Zwrócić przy tym należy uwagę na dwie istotne kwestie :

- absolutnie koniecznym jest zachowanie zasady dobrego sąsiedztwa jako jednego z podstawowych kryteriów w ustalaniu lokalizacji na podstawie decyzji o wz i zt
- opiniowanie decyzji o wz i zt należy powierzyć gminnej/miejskiej komisji urbanistyczno - architektonicznej - obciążanie takim obowiązkiem rady gminy nie prowadzi do żadnych skutków będąc jednocześnie niewykonalne organizacyjnie i technicznie.

Chcemy wskazać również dwie zmiany, które nie znalazły się w projekcie ustawy a są potrzebne i możliwe już na tym etapie procesu legislacyjnego. Dotyczą one ograniczenia listy ustaleń obligatoryjnych studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do niezbędnego minimum wyznaczonego właściwością tych dokumentów, poprzez odpowiednie zmiany w artykule 10 i 15 ust. 2 i 3.

Powyższe uwagi i wnioski nie wyczerpują wszystkich kwestii, których konieczność wniesienia IARP widzi w ramach konsultacji społecznych projektu ustawy. Dysponujemy szerokim zakresem uwag szczegółowych, które napłynęły ze wszystkich szczebli naszego samorządu zawodowego. Po ich zredagowaniu zostaną niezwłocznie przekazane w załączeniu do niniejszego stanowiska.

Prezes
Krajowej Rady Izby Architektów RP

Ryszard Gruda

Przewodniczący
Komisji Legislacji KRIA RP

Piotr Andrzejewski

ZAŁĄCZNIK

do stanowiska Izby Architektów RP z dnia 17 kwietnia 2015 r (pismo : 264/KRIA/2015/w)
w sprawie
stawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
oraz niektórych innych ustaw
z dnia 23 marca 2015 r.

W poniższej tabeli zestawiono uwagi szczegółowe, które napłynęły, w trakcie konsultacji, ze wszystkich szczebli naszego samorządu zawodowego. Uwagi zostały przytoczone w ich oryginalnej treści. Były one podstawą sformułowania stanowiska IARP w sprawie oraz mogą stanowić dla ustawodawcy materiał do weryfikacji poszczególnych zapisów projektu ustawy.

Lp	PROJEKTOWANE PRZEPISY NOWELIZACJI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 23 marca 2015 R.	UWAGI IARP
1	Art. 1 ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, i interes publiczny, uwzględniając stanowiska wyrażone w opiniach i uzgodnieniach, zgłaszanych przez organy administracji publicznej, w ramach wykonywanych przez te organy zadań publicznych, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	<ul style="list-style-type: none">• Interes publiczny powinien mieć pierwszeństwo przed interesem prywatnym, (powinno być: „<i>kieruje się zasadą dobra publicznego...</i>” ewentualnie: „<i>interesu publicznego..i waży interesy prywatne</i>”, “<i>z uwzględnieniem uzasadnionych stanowisk</i>”) uzasadnienie stanowiska powinno być obligatoryjne dla wszelkich opinii i uzgodnień, w przeciwnym razie mamy do czynienia z niewłaściwą dla ich jakości uznaniowością;
2	Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach zurbanizowanych, w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, i dążenie do przeznaczania pod zabudowę terenów innych niż zurbanizowane wyłącznie w sytuacji braku terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyposażonych w infrastrukturę niezbędną dla ich obsługi, położonych na obszarach zurbanizowanych.	<ul style="list-style-type: none">• Należy określić oczekiwane kierunki kształtowania struktury terenów zainwestowania miejskiego i wiejskiego, dla powiązania z otoczeniem oraz zapewnienia samowystarczalności i bilansowania potrzeb w zakresie usług i terenów ogólnodostępnych (nie tylko dla potrzeb minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego). Wskazać należy konieczność wyznaczania w strukturze gminy (w studium) koncentracji zabudowy wraz z odpowiadającym im programem usług (od lokalnych po ponadlokalne ośrodki, centra usługowe), które wyodrębniane i konkretyzowane będą w obszarach planów miejscowych.
3	Art. 2	<ul style="list-style-type: none">• Postulat : Należy wprowadzić definicję „zagospodarowania przestrzennego obszaru”, poprzez dodanie w art. 2 pkt. 1a, w brzmieniu: „1a) zagospodarowanie przestrzenne obszaru to tworzenie jego zrównoważonego układu funkcjonalno – urbanistycznego o wspólnych cechach użytkowania i architektonicznych;”
4	Art. 2 pkt 6) "obszarze przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający	<ul style="list-style-type: none">• Definicja jest nieprecyzyjna i nie uwzględnia okoliczności, iż podstawowym elementem przestrzeni publicznej jest ulica (jest to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb

	<p>nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; jako obszar przestrzeni publicznej w studium mogą w szczególności zostać wyznaczone ogólnodostępne: <u>place, parki, lasy położone w granicach administracyjnych miast, zieleńce, skwery, promenady, bulwary, mola, pomosty, ogrody botaniczne, ogrody zoologiczne, ogrody jordanowskie</u></p>	<p>mieszkańców); ulica jako droga znalazła się w definicji ustawowej „infrastruktury technicznej”. Droga nie służy jedynie infrastrukturze technicznej; droga, ulica jest obszarem przestrzeni publicznej i pełni rolę również infrastruktury technicznej. Pominięcie drogi/ulicy w definicji obszaru przestrzeni publicznej spowoduje brak kontroli nad ładem przestrzennym oraz inne dalsze konsekwencje;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Błędem jest odniesienie definicji obszaru przestrzeni publicznej jedynie do studium. Powinien być również wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obszar przestrzeni publicznej powinien być pojęciem ogólnym; • Zbędne poszerzenie definicji przestrzeni publicznych np. o : bulwary, mola, pomosty, ogrody botaniczne, ogrody zoologiczne, ogrody jordanowskie; <p><i>*Nowelizacja przewiduje również zmianę art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez dodanie pkt 9c.</i> <i>Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:</i> <i>9c) wydzielanie gruntów pod ogólnodostępne: ciągi piesze, <u>place, parki, lasy położone w granicach administracyjnych miast, zieleńce, skwery, promenady, bulwary, mola, pomosty, ogrody botaniczne, ogrody zoologiczne lub ogrody jordanowskie, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;</u></i></p> <p>Rozdział 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wywłaszczanie nieruchomości”: Art. 112. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.</p>
5	<p>Art. 2 pkt 22) "obszarze zurbanizowanym" - należy przez to rozumieć obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i charakteryzujący się wysoką koncentracją zabudowy, wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, na którym dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób niewymagający wykonania nowych sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej i drogowej, a w przypadkach innych niż wymienione w art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.), także sieci kanalizacyjnej;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Przyjęcie niniejszej definicji spowoduje, iż obszar zurbanizowany może okazać się niewielki, mając na uwadze definicję przyjętą dla określonych sieci; • Pojęcie jest nieprecyzyjne; • „Wysoka koncentracja zabudowy” jest terminem niedookreślonym, nieostрым, niezrozumiałym i niemożliwym do stosowania w odniesieniu do każdego przypadku; na różnych obszarach termin ten może być rozumiany w odmienny sposób; • Postulat : rozdzielenia definicji obszaru zurbanizowanego na zurbanizowany i rozwoju zabudowy w celu umożliwienia budowy poza sieciami; • Brak uwzględnienia rozróżnienia terenów miejskich i wiejskich; <p><i>* Wada przepisów: brak definicji zagospodarowania przestrzennego;</i> - „Potencjalny sposób zagospodarowania”, „korzystanie z terenu”, „stan zagospodarowania”, „społeczno - gospodarcze przeznaczenie”, „użytkowanie”, „ukształtowanie” – wszystkie ww. terminy odnoszą się w obowiązujących przepisach do pojęcia zagospodarowania przestrzennego; - Brak definicji ustawowej „zmiany zagospodarowania”; - Definicja zagospodarowania przestrzennego powinna być możliwie prosta i jasna</p>
6	<p>Art. 2 pkt 13a) "infrastrukturze technicznej" - należy przez to rozumieć drogi oraz sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definicja nieprecyzyjna, niezrozumiała;

	telekomunikacyjne, lub indywidualne źródła bądź odbiorniki, zastępujące te sieci, w tym mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, służące wytwarzaniu energii elektrycznej, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. ...);	
7	Art. 2 pkt 20) "innych decyzjach lokalizacyjnych" - należy przez to rozumieć decyzje: o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w zakresie lotniska użytku publicznego, o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, przedsięwzięcia Euro 2012, regionalnej sieci szerokopasmowej, w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, a także decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowej;	<ul style="list-style-type: none"> • Odniesienie do specustaw; decyzje o warunkach zabudowy wydaje gmina a decyzję lokalizacyjną wydaje starosta;
8	Art. 2 pkt 21) "obszarze analizowanym" - należy przez to rozumieć obszar, na którym istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu stanowi podstawę dokonania analizy, w celu określenia funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji, o której mowa w art. 59	<ul style="list-style-type: none"> • Definicja obszaru analizowanego w obecnym kształcie projektu nie pozwala na określenie wielkości obszaru; definicja nie określa jak rozległy ma być/może być ten obszar; • Analiza m.in. zabudowy działki sąsiedniej zabudowanej bez wskazania kategorii obiektów, którymi może być zabudowana (może być zabudowana czymkolwiek) przy jednoczesnym usunięciu warunku „dobrego sąsiedztwa” prowadzić może do braku kontroli nad wprowadzaniem funkcji w przestrzeń publiczną; • Brak warunku dobrego sąsiedztwa; • Brak określenia rodzaju zabudowy + warunek zabudowy co najmniej jednej bezpośrednio przylegającej działki, może spowodować możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy na jakiegokolwiek rodzaju zabudowę.
9	Art. 2 pkt 24) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji naziemnych, liczonych po obrysie zewnętrznym budynku;	<ul style="list-style-type: none"> • Niezasadność wprowadzania definicji powierzchni całkowitej zabudowy; Powierzchnia całkowita jest już określona przez przepisy (akty wykonawcze do prawa budowlanego oraz normy); Należy opierać się o jeden istniejący system pojęć; projektowana definicja powinna być skojarzona z już obowiązującymi przepisami; inaczej podtrzymujemy niespójności pomiędzy poszczególnymi aktami prawnymi tym bardziej wadliwe, że rozliczanie przedsięwzięcia ze zgodności z planem miejscowym następuje w pozwoleniu na budowę a więc na kryteriach Prawa Budowlanego; • Obecnie pojawiają się rozbieżne oceny powierzchni zabudowy na danej działce z uwagi na niespójne kryteria (powierzchnia zabudowy wynikająca z rzutu ścian, powierzchnia zabudowy wynikająca z krawędzi budynku); • Postulat usunięcia zjawiska rozbieżnych ocen poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów legislacyjnych; • Definicja określa sposób liczenia p. c. z. po obrysie zewnętrznym budynku, pomija jednocześnie inne rodzaje obiektów np. mosty; • Projekt budowlany musi konsumować zapisy ustawy; konsumpcja ustaleń następuje na etapie projektowania i ostatecznie rozliczana jest przez pozwolenie na budowę;
10	Art. 4 ust. 2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazanie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) w przypadkach określonych w ustawie, udzielenie informacji o potencjalnym sposobie zagospodarowania i	<ul style="list-style-type: none"> • W projekcie wykreślono zwrot „określenie warunków zagospodarowania terenu” – decyzja w tej chwili nie określa a wskazuje potencjalne sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu do czasu uchwalenia planu miejscowego; Decyzja nabiera innego charakteru niż do tej pory, staje się informacją o potencjalnym sposobie zagospodarowania do czasu uchwalenia planu, Pozytywne jest wykreślenie z obecnej ustawy „ustalania warunków zabudowy”. Ustalanie warunków w dotychczasowym trybie jest imitowaniem przez decyzje

<p>korzystania z terenu, do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla inwestycji innych niż wymieniona w pkt 1, następuje w decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>rozdział 5 „Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji”</p>	<p>dotychczasowym trybie jest imitowaniem przez decyzję aktu regulacyjnego jakim jest plan miejscowy, co nie odpowiada istocie decyzji administracyjnej.</p> <p>Aby decyzja spełniała wymagania aktu administracyjnego musi być władczym rozstrzygnięciem w indywidualnej sprawie. W art. 4 ust. 2 w istocie nie może być mowy o decyzji administracyjnej ale o informacji;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Postulat do art. 4 i rozdziału 5 : Należy dostosować tryb sporządzania i wydawania decyzji o wz i zt do wymogów aktu administracyjnego i oprzeć jej rozstrzygnięcie na rozwiązaniach merytorycznych poprzez zastosowanie następującego trybu : <ul style="list-style-type: none"> □ Wnioskodawca składa wniosek o wszczęcie postępowania ws decyzji o wz i zt. We wniosku wskazuje: <ul style="list-style-type: none"> - granice terenu objętego wnioskiem, - rodzaj planowanego przedsięwzięcia (wg nazewnictwa stosowanego w mpzp) ewentualnie kategorię przewidywanych obiektów budowlanych (wg załącznika do Prawa Budowlanego). □ Organ : <ul style="list-style-type: none"> - sporządza analizę stanu faktycznego i prawnego terenu oraz potencjalnych możliwości jego zagospodarowania, wynikających z przepisów szczególnych (np. analogicznie do art. 61 obecnej ustawy); - udziela na podstawie przeprowadzonej analizy w drodze postanowienia informacji urbanistycznej (nomenklatura do ustalenia) wskazującej potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu przy czym na informację tą składają się : <ul style="list-style-type: none"> ○ ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ○ uwarunkowania wynikające z zastosowania do stanu istniejącego zasady „dobrego sąsiedztwa”, ○ inne wynikające z przepisów szczególnych w tym wymogów ochrony środowiska i krajobrazu. <p>lub oddała wniosek inwestora w drodze decyzji.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Wnioskodawca : <ul style="list-style-type: none"> - powierza osobie, o której mowa w art. 5 ustawy, ale z wykształceniem architektonicznym, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej pełne uprawnienia budowlane sporządzenie wstępnego projektu planowanego zamiaru inwestycyjnego zgodnie otrzymaną w/w informacją i wymaganiami (ewentualnie znowelizowanego) rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w której rozstrzyga : <ul style="list-style-type: none"> ○ usytuowanie obiektów budowlanych a w odniesieniu do obiektów liniowych ich trasy i główne parametry, ○ gabaryty, geometrię i zasadniczy układ kompozycyjny obiektów budowlanych w ujęciu 3D, ○ strukturę funkcjonalną obiektów budowlanych, ○ zasady obsługi komunikacyjnej planowanego przedsięwzięcia, dane charakteryzujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko; - w razie potrzeby uzyskuje decyzję o środowiskowych
--	---

		<p><i>uwarunkowaniach.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>uzgadnia projekt odpowiednio do wymagań obecnego (ewentualnie zmienionego) art. 53, ust. 4.</i> <p>□ Organ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sprawdza zgodność projektu z informacją urbanistyczną i innymi przepisami prawa.</i> - <i>zatwierdza (lub nie) przedstawiony projekt.</i> <p>Ponadto</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p>Uzyskanie Decyzji jest obowiązkowe dla terenów dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu - przy ograniczeniu jej wydawania do terenów zabudowanych.</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p>Gminna/miejska komisja urbanistyczno-architektoniczna opiniuje projekty decyzji w zakresie zgodności (lub niesprzeczności) ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p>Wnioskodawca może wystąpić o decyzję o wz i zt również dla terenu dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takim wypadku wypis i wyrys z mpzp stanowi informację urbanistyczną.</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p>PROponuje się ZMIANĘ NAZWY NA : DECYZJA URBANISTYCZNA</p>
11	<p>Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają, wraz z innymi przepisami, społeczno-gospodarcze przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z niego .</p> <p>2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. <p>3. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do czasu jego uchwalenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) udzielenie informacji o sposobie potencjalnego korzystania z terenu i jego zagospodarowania następuje w decyzji o warunkach zabudowy; 2) ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; 3) ten kto ma tytuł prawny do terenu, może dokonać zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z terenu, o ile zmiana jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niejasna konstrukcja projektowanego przepisu; • Podniesienie roli decyzji z jednoczesnym obniżeniem znaczenia planu, który nie jest aktem który ogranicza prawo własności; • Niejasność pojęć użytych w przepisie.
12	<p>Art. 8 ust. 7. Do składu komisji, o których mowa w ust. 1 oraz w ust. 3 i 5, nie może zostać powołana osoba pozostająca z organem, przy którym działa ta komisja, ani z organem na rzecz którego jest przygotowywana opinia, w zależności służbowej lub stosunku prawnym lub faktycznym, które budzą uzasadnione wątpliwości co do bezstronności opinii członka komisji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Postulat usunięcia kryterium baraku zależności służbowej, prawnej i faktycznej; zbyt szczegółowa regulacja mogąca w praktyce powodować trudności dotyczące składu komisji.
13	<p>Art. 10 ust. 2. W studium określa się w szczególności: pkt 8a) obszary, na których lokalizacja inwestycji może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Postulat formy opisowej + ulice jako przestrzeń publiczna;

	<p>przestrzennego:</p> <p>a) obszary, które ze względu na strukturę własności, nieodpowiadającą planowanej funkcji terenu, wymagają przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,</p> <p>b) obszary przestrzeni publicznej;</p>	
14	<p>Art. 10 ust. 5. W bilansie terenów na obszarze zurbanizowanym oraz określając chłonności terenów gminy przeznaczonych pod zabudowę na obszarach zurbanizowanych, uwzględnia się w szczególności:</p> <p>1) tereny przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych;</p> <p>2) tereny niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy i terenów, o których mowa w pkt 1, obejmujące:</p> <p>a) tereny zieleni urządzonej, w szczególności parki, lasy, zieleńce, skwery, ogrody botaniczne, ogrody zoologiczne, ogrody jordanowskie,</p> <p>b) tereny o przeznaczeniu sportowo – rekreacyjnym,</p> <p>c) tereny lokalizacji infrastruktury społecznej, w tym usług oświaty,</p> <p>d) tereny lokalizacji infrastruktury technicznej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Zapis zbędny; ustawa nie jest instrukcją projektową; każde studium ma takie analizy; w ustawie należy unikać instrukcji.
15	<p>Art. 11. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno:</p> <p>3a) organizuje w urzędzie gminy lub innym dogodnym miejscu dyskusję publiczną nad kierunkami planowanych zmian studium;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Dyskusja odbywa się przed przystąpieniem do projektowania; przepis martwy i fikcyjny; ustawa nie przewiduje mechanizmów dla realizacji ww. przepisu.
16	<p>Art. 11a. W uwadze, o której mowa w art. 11 pkt 11, wnoszący uwagę określa, wybierając spośród form określonych w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 11 pkt 10, formę zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia uwagi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● W uwadze wnoszący określa formę zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia uwagi - to zbędna regulacja, sposób dotychczasowy - czyli publikacja rozstrzygnięć z uzasadnieniami (z pominięciem danych osobowych) w BIP jest wystarczająca i prawidłowo działająca. Indywidualne powiadomienia zwiększają nakład czynności niemerytorycznych i powiększają zawartość dokumentacji prac planistycznych.
17	<p>Art. 11b. 1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawnym do uchwalenia projekcie studium, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu studium - czynności, o których mowa w art. 11, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, przy czym czynności o których mowa w art. 11 pkt 10 – 12 ponawia się zawsze.</p> <p>2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu studium objęta zmianą.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Obowiązkowe ponawianie wyłożenia i wnoszenia uwag jest często niekonieczne. Istnieją liczne przypadki w których wprowadzone zmiany nie naruszają niczyjego interesu a jednocześnie uwzględniają uwagi, ponawianie wyłożenia, zbierania i rozpatrywania uwag to proces długotrwały. Bez uszczerbku dla standardów jawności i społecznienia procedur można dopuścić ocenę skutków wprowadzanych zmian (Gmina/Miasto).Postulat wprowadzenia regulacji w następującym brzmieniu: "wyłożenie i rozpatrywanie uwag ponawia się jeśli wprowadzane zmiany naruszają czykolwiek interes prawny". Warto zwrócić uwagę, że w niekorzystnych sytuacjach kolejne wyłożenia mogą przynosić odmienne uwagi i proces może się nigdy nie skończyć (jeśli obligatoryjne powtarzanie elementów uznać by należało za niezbędne, zasadnym byłoby ograniczenie ilości - np. nie więcej niż 3 krotnie).
18	<p>Art. 14 ust. 5a. W przypadku stwierdzenia braku zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, dopuszcza się jednoczesne sporządzanie planu miejscowego lub jego zmiany i zmiany studium. W takim przypadku uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium określa zakres merytoryczny i cel planowanych zmian, w sposób zapewniający zgodność sporządzanego planu miejscowego ze studium.</p> <p>5b. Uchwalenie zmiany studium, w sytuacji określonej w ust. 5a, następuje przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego lub jego zmiany, sporządzonych w trybie opisanym w ust. 5a.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Studium powinno być sporządzone wcześniej, z uwagi na terminy proceduralne.

19	<p>Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3, a także wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</p> <p>1a. Do uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany dołącza się uzasadnienie wskazujące w szczególności cel, zakres merytoryczny oraz główne kierunki planowanych zmian.</p> <p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną i maksymalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji, oraz sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg, w tym linie zabudowy od dróg, i gabaryty obiektów; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych; 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; 10) zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej; 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. 13) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych; <p>3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji; <p>3a) granice terenów pod budowę obiektów, o których mowa w art.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regulacja zbyt szczegółowa; Postulat : należy maksymalnie ograniczyć listy obowiązkowych elementów planów i dostosować do potrzeb co wzmocnieni ich elastyczność; * <i>w planie brakuje styków planów sąsiadujących, zapisów rozwiązujących problemy na stykach; plany sporządzane niezależnie od siebie;</i> • Obowiązkowe elementy zbyt szczegółowe; Postulat : pozostawienia tylko najważniejszych elementów; • Postulat przeniesienia pkt 6 do elementów fakultatywnych; postulat doprecyzowania pkt 6 poprzez dodanie zwrotu „stosownie do potrzeb i przedmiotu planu”; • Postulat przeniesienia pkt 8 do elementów fakultatywnych; potrzeba scaleń i podziału nieruchomości powinna wynikać z sytuacji, którą można ocenić dopiero rozpoczynając plan - w trakcie procedowania planu; • Postulat przeniesienia pkt 9 do elementów fakultatywnych; • Postulat przeniesienia pkt 11 do elementów fakultatywnych; • Postulat przeniesienia pkt 13 do elementów fakultatywnych; postulat skoordynowania pkt 13 z zapisem art. 15 ust. 2 pkt 8;
----	---	---

	<p>10 ust. 2a pkt 2, oraz granice ich stref uciążliwości związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;</p> <p>4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2a pkt 1, wraz z terenami na których konieczna jest budowa lub rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w związku z lokalizacją obiektu handlowego, w celu zapewnienia jego odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej;</p> <p>4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, o których mowa w art. 44, lub określonych w innych decyzjach lokalizacyjnych, o których mowa w art. 2 pkt 20;</p> <p>5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</p> <p>6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;</p> <p>7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;</p> <p>8) sposób usytuowania budowli w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych i do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;</p> <p>8a) sposób usytuowania budynków w stosunku do, innych niż drogi, terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, w tym linie zabudowy, inne niż określone w ust. 2 pkt 6;</p> <p>9) zasady i warunki lub zakaz sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;</p> <p>10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regulacja art. 15 ust. 3 pkt 4 jest anachroniczna; postulat uchylecia ww. przepisu; • Regulacje pkt 8 i 8a nie są niezbędne; plan nie powinien zawierać takich regulacji; Postulat usunięcia pkt 9.
20	<p>Art. 16. 1. W przypadkach innych niż określone w art. 5a, plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo, w przypadku ich braku, map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.</p> <p>2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres, strukturę i stopień szczegółowości projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, oraz uzasadnienia planu miejscowego, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń i nazewnictwa w katalogu obiektów, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mapy nie są w skalach, to wydruki są w skali – sprzeczność i brak spójności z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne; • Propozycja zmiany redakcji w art. 16 ust. 1, zdanie pierwsze : „<i>W przypadkach innych niż określone w art. 5a, plan miejscowy sporządza się w skali dokładności 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo, w przypadku ich braku, map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.</i>”

21	<p>Art. 20. 1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po rozstrzygnięciu, w odrębnej uchwale, o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz po stwierdzeniu, w odrębnej uchwale, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.</p> <p>2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę w sprawie planu miejscowego, o której mowa w ust. 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Niepoprawne rozwiązanie – żeby uchwalić plan należy podjąć 3 uchwały; propozycja wprowadzenia 1 uchwały;
22	<p>Art. 20a. 1. Podmiot uprawniony do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), może skierować wystąpienie do rady gminy o wszczęcie postępowania w przedmiocie uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego w celu umożliwienia realizacji inwestycji wskazanej w wystąpieniu, zobowiązując się do realizacji infrastruktury technicznej, której realizacja jest zadaniem własnym gminy oraz jej nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy. Wystąpienie skierować może również podmiot, który nie dysponując prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, uzyskał na to wystąpienie zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, wyrażoną w formie aktu notarialnego.</p> <p>2. Podmiot, o którym mowa w ust. 1, kieruje wystąpienie za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, załączając:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) określenie granic nieruchomości, na których planowana jest inwestycja, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000; 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą: <ol style="list-style-type: none"> a) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej, b) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko, c) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej; 3) wizualizację inwestycji, sporządzoną w formie umożliwiającej publiczną prezentację; 4) zakres infrastruktury technicznej przewidzianej do realizacji przez podmiot, o którym mowa w ust. 1, wraz ze wskazaniem jej lokalizacji, parametrów technicznych oraz planowanych terminów realizacji; 5) oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane lub zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, o której mowa w ust. 1. <p>3. Niezwłocznie po otrzymaniu wystąpienia, wójt, burmistrz albo prezydent miasta:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Przeniesienie do projektu nowelizacji z projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego pojęcia urbanistycznego planu realizacyjnego. Powtórzenie złych relacji pomiędzy konkretnymi przedsięwzięciami a planowaniem; „Przepisywanie” koncepcji inwestora na prawo miejscowe to absurd legislacyjny; prywatne zamówienie podmiotów zewnętrznych na prawo miejscowe oznacza komercjalizację Władztwa Planistycznego. • Wprowadzenie trybu specjalnego; kontrowersyjny przepis, dający możliwości jedynie pomiotom, które dysponują odpowiednim kapitałem; • Wadliwość art. 20a ust. 6, polegająca na braku możliwości odwołania (ewentualna niekonstytucyjność) – postulat usunięcia ww. przepisu; • Obecny system prawny nie stwarza istotnych barier do występowania dowolnego podmiotu o zmianę lub uchwalenie planu miejscowego, ani do zawierania umów (np. w trybie ppp) na realizację przedsięwzięć publiczno-prywatnych. Nie ma żadnego uzasadnienia tworzenia kolejnej „SPECPROCEDURY” dla indywidualnych przypadków inwestycyjnych. <p>Postulat : uchylić art. 20a;</p>

- 1) zamieszcza wystąpienie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu gminy;
- 2) przeprowadza, przez okres co najmniej jednego miesiąca, konsultacje społeczne dotyczące zasadności wszczęcia procedury planistycznej;
- 3) sporządza, w terminie dwóch miesięcy od zakończenia konsultacji społecznych, stanowisko wobec wystąpienia, wskazujące w szczególności ocenę zgodności projektowanej inwestycji ze studium, oraz przewidywane koszty i korzyści sporządzenia planu miejscowego na warunkach wskazanych w wystąpieniu.
4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie przedstawia radzie gminy wystąpienie podmiotu, o którym mowa w ust. 1, wraz z raportem omawiającym wyniki konsultacji społecznych oraz stanowiskiem, o którym mowa w ust. 3 pkt 3.
5. Rada gminy, w terminie 3 miesięcy od otrzymania wystąpienia, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany, bądź uchwałę o odmowie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany, w celu umożliwienia realizacji inwestycji opisanej w wystąpieniu. W uchwale określa się również infrastrukturę techniczną, która zostanie zrealizowana i bezpłatnie przekazana na rzecz gminy przez podmiot, o którym mowa w ust. 1.
- 6. Uchwała o odmowie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany nie podlega zaskarżeniu.**
7. Plan miejscowy uchwalany jest w trybie określonym w art. 17-20, przy czym podmiot, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ma prawo udziału w dyskusjach publicznych organizowanych w czasie procedury planistycznej oraz do udziału w posiedzeniach rady gminy;
 - 2) ma prawo, w przypadku zmian w projekcie planu, do modyfikacji i wprowadzania zmian w wystąpieniu, w szczególności w zakresie zobowiązania do realizacji infrastruktury technicznej, której realizacja jest zadaniem własnym gminy oraz jej nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy;
 - 3) w każdym czasie ma prawo przedstawienia wójtowi, burmistrzowi oraz prezydentowi miasta, a także radzie gminy, opinii w przedmiocie zgodności projektu planu miejscowego z wystąpieniem.
8. Rada gminy uchwała plan miejscowy pod warunkiem przedstawienia przez podmiot, o którym mowa w ust. 1, w formie aktu notarialnego, zobowiązania do zrealizowania i bezpłatnego przekazania na rzecz gminy infrastruktury technicznej określonej w projekcie planu miejscowego, przedstawionego radzie gminy.
9. W planie miejscowym określa się infrastrukturę techniczną, która zostanie zrealizowana i bezpłatnie przekazana na rzecz gminy przez podmiot, o którym mowa w ust. 1.
10. Akt notarialny, o którym mowa w ust. 8, składa się nie wcześniej niż po podjęciu przez radę gminy uchwały o rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz uchwały o stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium.
11. Przystąpienie do użytkowania obiektów budowlanych realizowanych w ramach inwestycji wskazanej w wystąpieniu może nastąpić wyłącznie po zrealizowaniu i nieodpłatnym przekazaniu gminie infrastruktury technicznej określonej w akcie notarialnym, o którym mowa w ust. 8.
12. Zrealizowanie i nieodpłatne przekazanie gminie infrastruktury technicznej określonej w akcie notarialnym, o którym mowa w ust.

	8, stwierdza wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze zaświadczenia.	
23	<p>Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta:</p> <p>1) dokonuje analizy:</p> <p>a) faktycznego stanu korzystania z terenu i jego zagospodarowania,</p> <p>b) faktycznego stanu infrastruktury technicznej i jej wykorzystania,</p> <p>c) sposobów i efektywności realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 i 3,</p> <p>d) spójności treści studium i planów miejscowych z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy, w tym wynikającymi z prognoz demograficznych, chłonności terenów gminy przeznaczonych pod zabudowę na obszarach zurbanizowanych oraz możliwości realizacji przez gminę infrastruktury technicznej i społecznej, należącej do zadań własnych gminy,</p> <p>e) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;</p> <p>2) ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych;</p> <p>3) opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.</p> <p>2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.</p> <p>3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.</p> <p>4. Jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie przeprowadził oceny aktualności studium w terminie i przypadkach, o których mowa w ust. 1, oraz rada gminy nie podjęła uchwały, o której mowa w ust. 2, do czasu podjęcia tej uchwały rada gminy nie uchwała planów miejscowych, w których przeznaczają się teren pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Postulat uchylecia art. 32;
24	<p>Art. 59. 1. Potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w przypadku braku planu miejscowego, do czasu jego uchwalenia, polegający na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się również do:</p> <p>1) zmiany zagospodarowania i korzystania z terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku;</p> <p>2) zmiany zagospodarowania i korzystania z terenu niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych, w szczególności dotyczącej zalesienia gruntów rolnych oraz rolniczego zagospodarowania gruntów leśnych.</p> <p>3. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, o której mowa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Niespójność z art. 4; niespójność nazw; niespójność terminologiczna; • Postulat dostosowania nomenklatury;

	<p>w ust. 2, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:</p> <p>1) wstrzymanie użytkowania terenu, wyznaczając termin, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, albo</p> <p>2) przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania.</p> <p>4. Przepis ust. 3 pkt 2 stosuje się odpowiednio do zmiany zagospodarowania i korzystania z terenu, niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych, dokonanej niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego.</p>	
25	<p>Art. 60. 1. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, i po uzyskaniu opinii rady gminy:</p> <p>1) wskazującej na brak sprzeczności planowanego przez wnioskodawcę sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium, w szczególności w zakresie:</p> <p>a) planowanego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów,</p> <p>b) wskaźników zagospodarowania,</p> <p>c) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,</p> <p>d) sposobów i zasad realizacji infrastruktury technicznej;</p> <p>2) w przypadku wniosku dotyczącego nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, w odniesieniu do położenia działki w stosunku do najbliższego publicznej przedszkola, oddziału przedszkolnego w szkole podstawowej lub publicznej innej formy wychowania przedszkolnego, i do najbliższej publicznej szkoły podstawowej, wskazującej, iż odległość ta jest mniejsza niż odległości, o których mowa odpowiednio w art. 14a i art. 17 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572, z późn. zm.)), lub, gdy odległość ta jest większa, wskazującej na zgodę na poniesienie przez gminę wynikających z obowiązku ustawowego ewentualnych kosztów transportu i opieki na dzieckiem..</p> <p>1a. Do decyzji o warunkach zabudowy stosuje się art. 53 ust. 5b i 5c</p> <p>1b. Termin ważności decyzji o warunkach zabudowy wynosi 2 lata.</p> <p>1c. W uzasadnieniu decyzji przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 i 3.</p> <p>1d. Do uzasadnienia decyzji nie stosuje się art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego.</p> <p>2. (uchylony)</p> <p>3. Decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda.</p> <p>4. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tak sformułowany przepis nakłada na wszystkich radnych (tj. na kilka-kilkadziesiąt osób równocześnie) - obowiązek zapoznania się z całą dokumentacją związaną z każdą decyzją o warunkach zabudowy i wydania rzetelnej w tej sprawie opinii. Taka procedura powodować będzie, że na inne sprawy, którymi zajmowała się rada każdej gminy, będzie dużo mniej czasu; • Niejasność w kontekście celu i skutków prawnych opinii rady gminy; • Opinia o braku zgodności decyzji wz ze studium nie może mieć żadnej mocy sprawczej (takiej zasady nie może zmienić proponowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepis art. 1 ust. 3, w którym mowa o uwzględnianiu stanowisk wyrażonych w opiniach zgłaszanych przez podmioty administracji publicznej, w ramach wykonywanych przez organy jednostek samorządu terytorialnego zadań publicznych a także analizy ekonomiczne, ekologiczne i społeczne; • Uzależnienie wydania decyzji WZZT od opinii rady gminy to skierowanie jej na pole zależności politycznych a nie merytorycznych. Ten dualizm i niekonsekwencja myślowa jest szczególnie widoczna w konfrontacji z równoczesnym powiązaniem jej do zapisów studium, co należy traktować jako uzależnienie merytoryczne. <p>Postulat : powierzyć opiniowanie zgodności decyzji o wz i zt gminnej / miejskiej komisji urbanistyczno - architektonicznej</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zbyt krótki termin ważności decyzji o warunkach zabudowy; zagrożenie konieczności wielokrotnego występowania o wz; zbyt krótki termin ważności jest niezasadny z uwagi na interes społeczny; Bardziej złożone inwestycje będą wymagały mechanizmu aktualizacji decyzji / przedłużenia jej terminu; z uwagi na cykl inwestycyjny należy wprowadzić mechanizm przedłużania terminu.

26	<p>Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:</p> <p>1) wszystkie działki stanowiące przedmiot wniosku bezpośrednio graniczą z co najmniej jedną zabudowaną działką, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej bezpośrednio lub przez istniejącą, urządzoną drogę wewnętrzną ;</p> <p>1a) planowany przez wnioskodawcę sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, w tym sposób zabudowy wszystkich działek stanowiących przedmiot wniosku, jest zgodny z wymaganiami dotyczącymi nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalonymi zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 6;</p> <p>2) działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub droga publiczna jest dostępna przez istniejącą w dniu składania wniosku, urządzoną drogę wewnętrzną lub służebność drogi;</p> <p>3) istniejąca w dniu składania wniosku infrastruktura techniczna, służąca obsłudze działki, z zastrzeżeniem pkt 2, jest wystarczająca dla zamierzenia budowlanego, przy czym w zakresie odprowadzania ścieków niezapewnienie dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszczalne jest wyłącznie w przypadkach, o których mowa w art. 42 ust. 4 ustawy – Prawo wodne;</p> <p>4) działka lub jej część objęta wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;</p> <p>5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</p> <p>6) wniosek nie dotyczy terenu, na którym istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego;</p> <p>7) wniosek nie dotyczy obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8a;</p> <p>8) wniosek nie dotyczy inwestycji, o których mowa w art. 10 ust. 2a;</p> <p>9) wniosek nie dotyczy terenu, co do którego została wydana inna decyzja lokalizacyjna, o której mowa w art. 2 pkt 20;</p> <p>10) wniosek nie dotyczy, w całości lub w części, terenu, co do którego została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.)), wydawana przed uzyskaniem decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 4-21 tej ustawy oraz przed uzyskaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, lub nie dotyczy terenu bezpośrednio z nim graniczącego.</p> <p>1a. W przypadku braku planu miejscowego, dopuszcza się, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, jednokrotną rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, usługowych i przeznaczonych do stałego przebywania ludzi oraz istniejących obiektów handlowych, o ile łącznie są spełnione następujące warunki:</p> <p>a) wniosek jest zgodny z warunkami, o których mowa w ust. 1 pkt 4 – 10;</p> <p>b) rozbudowa lub przebudowa nie prowadzi do zwiększenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku obiektów handlowych - pierwotnej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², - w przypadku pozostałych budynków - pierwotnej powierzchni użytkowej budynków o więcej niż 30%. 	<ul style="list-style-type: none"> • Usunięcie kryterium kontynuacji (które ma obecnie kluczowe znaczenie w określaniu cech zabudowy, która może być realizowana w oparciu o wydawaną decyzję o warunkach zabudowy. Kryterium to ma teraz wysoką rangę kryterium ustawowego i tym samym pozwala zapewniać budowę nowych obiektów kontynuujących wartości zastane; • Planowana zmiana ustawy pozbawia organy wydające decyzje skutecznego narzędzia w postaci ustawowego kryterium "kontynuacji" - nie wprowadzając w zamian żadnego innego, równie istotnego kryterium. Odwołanie się do nieistniejącego jeszcze rozporządzenia, "o którym mowa w ust. 6" - nie gwarantuje żadnego sukcesu w tej materii. • Przepis art. 61 ust. 1 pkt 2 jest nieprecyzyjny; niejasna terminologia; • Brak rozporządzeń z zakresu 61 ust. 1, przy równoczesnym zlikwidowaniu zapisów ustawowych o kontynuacji funkcji i formy może uczynić z wżt narzędzie do sporządzania quasisplanów; przeniesienie z ustawy do rozporządzeń warunków funkcji i formy – jeżeli nastąpi - jest wyraźnym sygnałem do osłabienia tych mechanizmów i przekierowanie ich na rolę lokalnych quasisplanów, które będą zastępowały właściwe plany. <ul style="list-style-type: none"> • Przepis „jednokrotnej rozbudowy lub przebudowy” należy uznać z chybiony. Budynek po „jednokrotnej rozbudowie” staje się zamkniętym, jednorodnym obiektem, który ponownie podlega temu przepisowi. Przepis nie może działać zgodnie z intencją ustawodawcy.
----	---	--

	<p>1b. Wymóg, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli w dniu składania wniosku wydano inną decyzję lokalizacyjną, pozwolenie na budowę lub dokonano skutecznego zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych, które umożliwiają przystąpienie do wykonywania robót budowlanych i obejmują lokalną infrastrukturę techniczną, wystarczającą dla zamierzenia budowlanego określonego we wniosku.</p> <p>2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.</p> <p>3. Przepisów ust. 1 pkt 1 - 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i infrastruktury technicznej.</p> <p>3b. Przepisów ust. 1 pkt 1 – 3 nie stosuje się do robót budowlanych polegających na remoncie, montażu na istniejących obiektach budowlanych lub przebudowie istniejących budynków lub obiektów budowlanych, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.</p> <p>4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.</p> <p>4a. Warunków określonych w ust. 1 pkt 1-4 i 8 oraz ust. 1a nie stosuje się do budowy, w ramach zabudowy zagrodowej, obiektów służących produkcji rolnej.</p> <p>6. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając konieczność zapewnienia zachowania wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3.</p> <p>7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) linii zabudowy; 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; 3) szerokości elewacji frontowej; 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych). 6) parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności wykorzystania terenu; 7) wielkości obszaru analizowanego; 8) parametrów działki, na której planowana jest zabudowa; 9) wymagań jakie ma spełnić uzasadnienie decyzji 	
27	<p>Art. 58 ust. 3. Jeżeli lokalizacja inwestycji następuje na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a jej realizacja powoduje, iż korzystanie z nieruchomości lub jej części, znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji, w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Brak definicji ustawowej „obszaru oddziaływania inwestycji”; projektodawca posługuje się niniejszym terminem w art. 58 ust. 3 oraz w art. 63 ust 3a pkt 2; • Postulat : należy określić definicję „obszaru oddziaływania inwestycji” lub odstąpić od jego wprowadzania i

	nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 4, żądać od inwestora odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.	odwoływania się do niego w przepisach
28	<p>Art. 63. 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.</p> <p>2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.</p> <p>3a. Jeżeli lokalizacja inwestycji następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a jej realizacja powoduje, iż:</p> <p>1) korzystanie z nieruchomości lub ich części, dla których obowiązuje plan miejscowy, w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,</p> <p>2) dalsze faktyczne korzystanie z terenu i gruntu w sposób zgodny z faktycznym korzystaniem, mającym miejsce w dniu uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy, znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone</p> <p>- właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 3b, żądać od inwestora odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.</p> <p>3b. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez inwestora właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.</p> <p>3c. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w ust. 3a – 3b, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.</p> <p>5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz podmiotu będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wszystkich nieruchomości, których dotyczy decyzja, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zagrożenie roszczeniami cywilnoprawnymi sąsiada - w kontekście obszaru oddziaływania inwestycji - przy sporządzeniu przez architekta projektu decyzji; • Brak kryterium dobrego sąsiedztwa; w sytuacji gdy sąsiad stwierdzi, iż inwestycja mu szkodzi to w konsekwencji braku definicji obszaru oddziaływania inwestycji, może powodować roszczenia cywilnoprawne w relacji inwestor - projektant; • Nieprecyzyjna terminologia. • Decyzja o warunkach zabudowy jest co do istoty wyłącznie promesą dla przedsięwzięcia określonego we wniosku inwestora w ramach możliwego potencjalnego i dopuszczonego przepisami zagospodarowania terenu - decyzja o wz i zt nie jest prawem miejscowym !!! nie ustala i zmienia przeznaczenia terenu, może być wydana kilku podmiotom równocześnie i dla różnych wniosków, nie wymaga wykazania praw do terenu i nie przesądza o wszczęciu procesu inwestycyjnego. Sama więc nie może powodować skutków odszkodowawczych. Skutki takie mogą się pojawić dopiero na etapie pozwolenia na budowę, którego procedura odpowiednio służy również ustaleniu skutków inwestycji i ochronie interesu osób trzecich. Zatem przepis taki wydaje się zbędny w stosunku do samej decyzji o warunkach zabudowy a pozostawienie go grozi rozgrywaniem interesów nie związanych z istotą etapu lokalizowania przedsięwzięć.

