

## Robocza opinia na temat Kodeksu urbanistyczno-budowlanego przyjętego na posiedzeniu Komisji w dniu 18 września 2013 r.

### Wątpliwości dotyczące zgodności z Konstytucją RP

Wątpliwość co do zgodności z art. 87. Konstytucji RP budzi zasada Kodeksu mówiąca, iż pomimo że studium nie jest aktem prawa powszechnie obowiązującego (Teza 136) - **na podstawie ustaleń studium nakładane są na obywateli różnego rodzaju obowiązki i zakazy** (np. Teza 28, Teza 229, Teza 231, Teza 388, Teza 402,).

Wątpliwy jest zapis Tezy 136, z której wynika, że niektóre ustalenia studium mają wywoływać skutek powszechnie wiążący pomimo, iż studium nie ma być prawem powszechnie obowiązującym.

#### Konstytucja RP stanowi:

*Art. 87.1. Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia.*

*2. Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego.*

#### Kodeks urbanistyczno-budowlany

**Teza 136. Studium nie ma mocy aktu prawa powszechnie obowiązującego, z zastrzeżeniem, że skutek powszechnie wiążący wywołują te ustalenia studium, które wyznaczają obszar zabudowany, obszar rozwoju zabudowy i obszar o ograniczonej zabudowie.**

**Teza 28. Poza obszarami urbanizacji koszty doprowadzenia infrastruktury obciążają inwestora.**

**Teza 229. Do czasu uchwalenia planu miejscowego, na wyznaczonych w studium obszarach rozwoju zabudowy, obowiązują zasady realizacji inwestycji, jak na obszarach o ograniczonej zabudowie.**

**Teza 231. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, wyznaczonych w studium jako obszary zabudowane, realizacja inwestycji jest możliwa wówczas, gdy obok innych warunków określonych w Kodeksie, jest zgodna z dopuszczalną funkcją terenu.**

**Teza 388. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy określa się następujące zasady udzielania zgody budowlanej:**

- 1) na wyznaczonych w studium obszarach zabudowanych zgoda budowlana udzielana jest na zasadach określonych dla obszarów, na których obowiązuje plan miejscowy; zasady dotyczące inwestowania na obszarach Natura 2000 uwzględnia się,*
- 2) na wyznaczonych w studium obszarach o ograniczonej zabudowie oraz obszarach rozwoju zabudowy (do czasu uchwalenia planu miejscowego) –budowa obiektów klasy I i II wymaga zgody budowlanej udzielanej w formie pozwolenia na budowę, zaś budowa obiektów klasy III, IV oraz przebudowa wymaga zgłoszenia; wykonywanie innych robót budowlanych nie wymaga uzyskania zgody budowlanej; zasady dotyczące inwestowania na obszarach Natura 2000 uwzględnia się.*

**Teza 402. W razie niezgodności planowanej inwestycji z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym, a w przypadku jego braku - z dopuszczalną funkcją terenu - organ wydaje decyzje odmawiającą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.**

Wątpliwość co do zgodności z art. 21. Konstytucji RP budzi ogólna zasada wskazana w Kodeksie - mówiąca, iż w wielu sytuacjach (np. tryb zgłoszeń) - właściciele nieruchomości, których wartość została naruszona w wyniku zrealizowanej w sąsiedztwie inwestycji budowlanej - w praktyce **mogą protestować jedynie za pośrednictwem sądów cywilnych, a nie jak obecnie sądów administracyjnych.**

Pomimo, iż art. 21. Konstytucji stanowi, iż Rzeczpospolita Polska chroni własność, czyli że **organy państwa są zobowiązane chronić własność obywateli**, to Tezy Kodeksu sugerują inne rozwiązanie. To trochę jak w sytuacji, w której okradziony obywatel każdorazowo musiałby wynająć prywatnego detektywa, złapać złodzieja i później wystąpić do sądu cywilnego - a organy państwa byłyby zwolnione z orzekania o winie.

#### Konstytucja RP stanowi:

*Art. 21.1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.*

Wątpliwość co do zgodności z art. 32. Konstytucji RP budzi zasada wskazana w Kodeksie, według której **organy władzy publicznej mogą odmiennie traktować inwestorów, uzależniając**

**przydzielane inwestorom uprawnienia od sytuacji materialnej czy zawodowej tych inwestorów lub od niesprecyzowanych kryteriów** (np. Teza 175, Teza 261 pkt 3, Teza 316, Teza 494, Teza 684, Teza 685 pkt 4, Teza 686 pkt 3,

**Konstytucja RP stanowi:**

- Art. 32.1. Wszyscy są wobec prawa równi. **Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.**  
2. **Nikt nie może być dyskryminowany** w życiu politycznym, społecznym lub **gospodarczym** z jakiegokolwiek przyczyny.

**Kodeks urbanistyczno-budowlany**

**Teza 175.** Obowiązek zapewnienia źródeł finansowania uznaje się za spełniony, **jeżeli zagwarantowanie finansowania w całości lub części** następuje w drodze **umowy zawartej między gminą a inwestorem.**

Za zgodą stron, do umowy mogą znaleźć zastosowanie przepisy niniejszego Kodeksu dotyczące umowy urbanistycznej, w zakresie dopuszczalnych kompensat należności gminy z tytułu opłat i podatków oraz wydatków inwestora z tytułu poniesionych nakładów na realizację infrastruktury technicznej i społecznej.

Z Tezy 175 wynikać może, że **z niektórymi inwestorami gmina może zechcieć zawrzeć umowę**, że źródło finansowania inwestycji celu publicznego **zapewni w całości inwestor**, a **z innymi inwestorami gmina może zechcieć zawrzeć umowę**, że źródło finansowania inwestycji celu publicznego **zapewni tylko w części inwestor** (wg Kodeksu - finansowanie dotyczy także lokalnych inwestycji celu publicznego, takich jak droga, inf. tech. czy przedszkole, szkoła itp., które mogą być prywatne)

**Teza 261.** W ramach funkcji rolnej, **dopuszczalna jest realizacja inwestycji** polegających na:

3) budowie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, **jeżeli inwestorem jest osoba:**

- a) **posiadająca grunty rolne o powierzchni nie mniejszej niż 40% średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w powiecie**, z czego co najmniej 10% powierzchni w formie prawa własności albo użytkowania wieczystego, oraz
- b) będąca rolnikiem w rozumieniu przepisów szczególnych albo **która powierzy prowadzenie gospodarstwa rolnego osobie będącej rolnikiem**,

Z Tezy 261 wynika, że na niektórych terenach - **inwestorem mogą być wyłącznie osoby odpowiednio majątne**, posiadające albo duże zasoby ziemi rolnej albo mające środki finansowe na wynajęcie osoby do prowadzenia gospodarstwa rolnego. W takiej sytuacji prawnej - **osoby biedniejsze byłyby dyskryminowane w życiu gospodarczym**. Dyskryminowane byłyby także osoby np. pracujące w fabrykach na obrzeżach miast, którym prawo nie zapewniałoby "spec" przepisów pozwalających budować mieszkania w pobliżu ich miejsc pracy.

**Teza 316.** Poza obszarem urbanizacji, **koszty doprowadzenia infrastruktury technicznej i społecznej obciążają inwestora**, z zastrzeżeniem, że **gmina na zasadzie dobrowolności może uczestniczyć w realizacji infrastruktury technicznej i społecznej w formach współpracy publiczno-prywatnej określonych w Kodeksie.**

Z Tezy 316 wynikać może, że **niektórym inwestorom gmina dobrowolnie pomoże** zrealizować infrastrukturę a innym takiej pomocy nie udzieli.

**Teza 494.** Inwestorem realizującym inwestycje celu publicznego może być podmiot publiczny lub podmiot prywatny. **Realizacja przez podmiot prywatny** inwestycji celu publicznego na zasadach określonych w niniejszym dziale **wymaga zgody właściwego organu** administracji publicznej.

Z Tezy 494 wynika, że aby dany podmiot prywatny mógł realizować inwestycję celu publicznego (także lokalne) konieczne jest udzielenie temu podmiotowi zgody gminy, przy czym kryteria udzielania takiej zgody nie są podane (**subiektywna uznaniowość ?**).

**Teza 684.** Organ wykonawczy **gminy** może podjąć negocjacje, **jeżeli uzna**, że zaangażowanie finansowe oraz organizacyjne **prywatnego inwestora** przyczyni się do przyspieszenia i usprawnienia procesu realizacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności inwestycji i terenów istotnych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy, wymagających zintegrowanych działań o charakterze planistyczno-projektowym, finansowym i społecznym.

Z Tezy 684 wynika przyznanie gminie na zasadzie daleko posuniętej **uznaniowości**, co szczególnie jest widoczne w sytuacji, w której gmina ma porównywać "zaangażowanie organizacyjne" różnych inwestorów prywatnych.

**Teza 685.** Organ wykonawczy **gminy odmawia** rozpoczęcia negocjacji w przypadku, w którym:

- 4) proponowany przez inwestora rodzaj inwestycji, miejsce lub sposób jej realizacji, albo warunki na jakich ma być ona realizowana jest **niezgodna z interesami gminy**, lub wymaganiami ładu przestrzennego,

Z Tezy 686 wynika, że gmina może odmówić rozpoczęcia negocjacji w przypadku, w którym inwestycja jest niezgodna z interesami gminy, **czym jest ten interes gminy - teza nie określa (pełny subiektywizm).**

**Teza 686.** Organ wykonawczy **gminy może odmówić** podjęcia negocjacji w przypadku, w którym:

- 3) **proponowana przez inwestora infrastruktura techniczna i społeczna jest niewystarczająca** dla realizacji inwestycji,

Z Tezy 686 wynika, że gmina może uznać (**uznaniowość**), że proponowana infrastruktura jest niewystarczająca i odmówić podjęcia negocjacji. Przy braku precyzyjnych kryteriów - taka **odmowa podjęcia negocjacji** wobec niektórych inwestorów może być uznana za **dyskryminację w życiu gospodarczym**.

Wątpliwość co do zgodności z art. 21. Konstytucji RP budzi zasada wskazana w Kodeksie, według której następować może **wywłaszczenie prywatnych nieruchomości na wniosek prywatnego**

**inwestora** (Teza 499).

**Konstytucja RP stanowi:**

*Art. 21. 1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.*

2. **Wywłaszczenie** jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane **na cele publiczne** i za słusznym odszkodowaniem.

**Kodeks urbanistyczno-budowlany**

*Teza 499. (Teza dotyczy inwestycji celu publicznego) **Uzyskanie przez inwestora prawa do dysponowania terenem** na cele inwestycyjne następuje w drodze umowy cywilnoprawnej, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe lub istotnie utrudnione, w drodze **wywłaszczenia**. Zasady dokonywania wywłaszczenia i ustalania wysokości odszkodowania określone zostały w Rozdziale 3 niniejszego Działu.*

Z Tezy 499 wynika, że inwestor prywatny realizujący lokalną inwestycję celu publicznego np. małe przedszkole będzie mógł wybrać dowolną cudzą działkę i pozyskać taki teren w drodze wywłaszczenia, wybudować np. prywatne przedszkole a później zmienić sposób jego użytkowania np. na budynek mieszkalny. Teza 499 nie zawiera żadnych ustaleń zapobiegających procederom wywłaszczeń na tymczasowe (fałszywe ?) cele publiczne, co budzi wątpliwości.

### **Wątpliwości dotyczące struktury Kodeksu**

*Teza 75. **Organem administracji architektoniczno-budowlanej** w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do **rejestrubytyków** lub położonych **na obszarze objętym ochroną konserwatorską** jest właściwy **wojewódzki konserwator zabytków**.*

Ww. Teza spowoduje znaczący skokowy wzrost kosztów w pierwszym roku działania (przegrupowania pracowników i akt sprawy) oraz żadne pozytywne rezultaty merytoryczne.

### **Inne wątpliwości**

*Teza 6 pkt 9. Ilekroć w Kodeksie jest mowa o:*

*„**obszarze oddziaływania inwestycji**” – należy przez to rozumieć teren inwestycji a także jego otoczenie w granicach, w jakich inwestycja prowadzi do wynikających z Kodeksu i **przepisów szczególnych** ograniczeń w korzystaniu z terenów sąsiednich,*

Ww. Teza wprowadza pojęcie "obszar oddziaływania inwestycji" - bez wskazania kryteriów wyznaczania takiego obszaru.

*Teza 6. Po analizie Kodeksu (części ogólnej i dotyczącej planowania przestrzennego), uważamy, iż brakuje w nim definicji wielu pojęć. W kodeksie używane są m.in. pojęcia „interes publiczny”, „inwestycja celu publicznego”, „przestrzeń publiczna”, „ochrona wartości wysoko cenionych”, „zespół obiektów budowlanych”, „gabaryty” i wiele innych, które obecnie budzą wątpliwości co do ich znaczenia. Niejasność definicji obecnie bardzo utrudnia dyskusje z właścicielami gruntów, a Kodeks to jeszcze bardziej komplikuje. Wydaje się konieczna definicja wielu pojęć, nie tylko ww. wymienionych.*

Postulujemy na dalszym etapie prac nad Kodeksem doprecyzowanie pojęć, gdyż od tego w dużej mierze zależy skuteczność prawa.

*Teza 15. Kształtując politykę przestrzenną, organy gminy dokonują ocen i prowadzą studia mające na celu określenie podstawowych problemów społecznych, w tym potrzeb mieszkaniowych, **kultury i oświaty**, wymogów rynku pracy, komunikacji oraz stanu bezpieczeństwa publicznego na danym terenie.*

**Nie można celów gminy sprowadzić do potrzeb ściśle utylitarnych.**

*Teza 45. Właścicielowi nieruchomości, objętej aktem prawa powszechnie obowiązującego wprowadzającym ograniczenia w przeznaczeniu terenu lub zabudowie, przysługują roszczenia odszkodowawcze przewidziane w Kodeksie, kierowane do organu stanowiącego dany akt.*

Wynika z tego zapisu, iż z powodu zakazu zabudowy, wprowadzonego z uwagi np. na funkcjonowanie otuliny Parku Narodowego (nie wprowadzenie zakazu skutkuje nieuzgodnieniem

planu i studium przez dyrektora parku), roszczenia będą obciążać budżet gminy.

*Teza 51. W celu zapewnienia realizacji ustaleń planistycznych ustanawia się zasadę współzależności planowania przestrzennego z planowaniem gospodarczym i finansowym, wyrażającą się w tym, że możliwości i ograniczenia, wynikające z planowania przestrzennego, stanowią podstawę do określenia w planach gospodarczych i finansowych sposobów oraz środków zaspokojenia potrzeb społecznych, a ograniczenia wynikające z planów gospodarczych i finansowych bierze się pod uwagę przy ustalaniu w planach przestrzennych sposobu zagospodarowania terenu.*

Obecne plany zagospodarowania przestrzennego rzeczywiście w wielu przypadkach oderwane są od możliwości gospodarczo- finansowych, mając w oczywisty sposób charakter spekulacyjny. Obciąża to budżety gmin oraz generuje potencjalny dług bankowy, z czasem przerzucany na zadłużenie państwa. Nadwyżka terenów mieszkaniowych ujęta w planach wielokrotnie przewyższa potrzeby demograficzne. Jednak wymienione zagrożenia nie mogą przekreślić celów planowania przestrzennego jakim jest zdolność wytyczania celów strategicznych. Sprowadzenia planowania do poziomu aktualnych możliwości w pewnym zakresie przekreśla cel planowania. Poza tym gminy w mniejszym lub większym stopniu muszą współpracować w zakresie planów zagospodarowania przestrzennego województw czy koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Studium powinno jako akt planowania stanowić jego pierwszą fazę i być podobnie jak plan miejscowy aktem prawa miejscowego. Dla wzmocnienia jego znaczenia należałoby nadać mu właściwą nazwę Planu kierunkowego lub ogólnego gminy.

*Teza 75. Organem administracji architektoniczno-budowlanej w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestrów zabytków lub położonych na obszarze objętym ochroną konserwatorską jest właściwy wojewódzki konserwator zabytków.*

Ww. Teza spowoduje znaczący skokowy wzrost kosztów w pierwszym roku działania (przegrupowania pracowników i akt sprawy) oraz żadne pozytywne rezultaty merytoryczne.

*Teza 79. Okręgowy inspektor nadzoru budowlanego i wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego są organami administracji rządowej.*

*Teza 91. Nadzór budowlany jest służbą mundurową. Organom nadzoru budowlanego nie przysługują uprawnienia do stosowania technik operacyjnych znajdujących się w kompetencji innych służb ani do używania środków przymusu bezpośredniego.*

Ww. Tezy spowodują znaczący skokowy wzrost kosztów w pierwszym roku działania (przegrupowania pracowników i akt sprawy) oraz żadne pozytywne rezultaty merytoryczne.

*Teza 100. Projekty aktów planowania przestrzennego mogą sporządzać wykwalifikowani planiści przestrzenni. Kwalifikacje, o których mowa, określają przepisy odrębne.*

Teza trafna, lecz kompletnie oderwana od realiów politycznych. Obecnie trwa proces eliminacji specjalistycznej wiedzy, wykształcenia i praktyki w procesach tzw. deregulacji, choćby poprzez praktyczną likwidację zawodu urbanisty. Co to znaczy wykwalifikowani – czy to znaczy, że zostaną przywrócone uprawnienia, kto je będzie nadawał? Po co likwidować urbanistów i równocześnie wprowadzać planistów? Liczą się w końcu kompetencje, nie nazwa.

*Teza 105. Do obowiązków projektanta należy:*

- 1) analiza uwarunkowań lokalizacyjnych, w tym wstępna analiza i wskazanie obszaru oddziaływania inwestycji,*
- 2) opracowanie projektu budowlanego (składającego się z projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz projektu technicznego) w sposób zgodny z wymaganiami Kodeksu, przepisami szczególnymi, w tym w zakresie ochrony środowiska, oraz zasadami wiedzy zawodowej,*

Ww. Teza nakłada na projektanta obowiązki, nie dając mu narzędzi do ich prawidłowego wypełnienia. **Brak jest metodologii wyznaczania obszaru oddziaływania inwestycji i to takiej, która przynosiłaby powtarzalne rezultaty.**

*Teza 151, pkt. 9. Rada gminy ma obowiązek uchwalenia planu miejscowego dla: m. in. zabudowanych terenów zagrożenia powodziowego.*

Dla ochrony przestrzeni i krajobrazu oraz zachowania ładu przestrzennego, to nie wystarcza. Koniecznym jest uchwalanie planów dla całych terenów zagrożenia powodziowego, chociażby dlatego, aby wprowadzić zakaz zabudowy i chronić je przed zabudową oraz ustalić mądre i racjonalne zasady ich zagospodarowania.

*Teza 129. Standardy urbanistyczne określają: (...)*

*Teza 131. Standardy urbanistyczne określa załącznik do Kodeksu.*

Ww. Tezy zawierają wątpliwe propozycje, ich dookreślenie nie zostało jeszcze okazane.

*Teza 222. Warunkiem realizacji inwestycji zgodnej z ogólnym porządkiem przestrzennym, w tym dopuszczalną funkcją terenu, jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji.*

Ww. Teza wyklucza z terenów inwestycyjnych olbrzymie tereny miast i wsi, w tym obsługiwanych przez gminne drogi wewnętrzne, którym gminy nie chcą nadać statusu dróg publicznych, np w uwagi na odsnieżanie.

*Teza 240. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego – w zakresie warunków zagospodarowania terenu - określają w szczególności: (...)*

Ww. Tezy zawierają wątpliwe propozycje, ich dookreślenie nie zostało jeszcze okazane.

*Teza 242. Krajowe przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego – w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – określa załącznik do Kodeksu, stosownie do następujących ustaleń.*

Sprzeciw budzi ustalanie konkretnych rozwiązań architektonicznych w ramach krajowych przepisów urbanistycznych. Projektodawca wpada tu w klasyczną pułapkę ustalania reguł ładu przestrzennego poprzez zdefiniowanie, że osiąga się go realizując dach o nachyleniu 20-45 stopni z równoległym ustawieniem kalenicy (brawo!!- trzeba było prawników aby zdefiniować kanon piękna architektonicznego, na dodatek z całkowitym pominięciem wątków budownictwa regionalnego). Jeżeli w miejsce likwidowanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mamy wprowadzi tego typu rozwiązania to stanowczo należy pozostawić dzisiejsze rozwiązania z doprecyzowaniem definicji działki sąsiedniej, gdyż przynajmniej uwzględnić lokalny charakter zabudowy. Reasumując wątpliwości i sprzeciw budzi wybiórcze ustalanie w Kodeksie reguł kształtowania przestrzeni w zaproponowanym kształcie (patrz tezy 243-253).

*Teza 255. Na obszarach o ograniczonej zabudowie, dopuszczalną funkcją terenu jest wyłącznie dotychczasowa funkcja terenu, mieszcząca się w katalogu funkcji, wskazanym w tezie następnej.*

W definicjach wstępnych określono, że obszary nie będące obszarem urbanizacji (obszar zabudowy i rozwoju zabudowy) należą do obszarów ograniczonej zabudowy. Nasze dotychczasowe wątpliwości budził brak wyodrębnienia obszarów ochrony przed zabudową, na którym inwestowanie jest niedopuszczalne. Jesteśmy zdania, że bez takiego wyróżnienia wszelkie próby zatrzymania procesów rozlewania się zabudowy będą nieskuteczne.

Projekt założeń w pełni potwierdził nasze obawy. Na obszarach o ograniczonej zabudowie dopuszcza się inwestowanie w postaci m.in. budownictwa jednorodzinnego, budownictwa jednorodzinnego z usługami, usług (pod warunkiem, że kalenica będzie równoległa do ulicy- patrz nasze uwagi o kanonie architektonicznym w pkt 242). Jeżeli w miejsce likwidowanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mamy wprowadzi tego typu rozwiązania to stanowczo należy pozostawić dzisiejsze rozwiązania z doprecyzowaniem definicji działki sąsiedniej, gdyż przynajmniej uwzględnić lokalny charakter zabudowy. Reasumując wątpliwości i sprzeciw budzi brak obszarów chronionych przed zabudową oraz wybiórcze ustalanie w Kodeksie reguł kształtowania przestrzeni w

zaproponowanym kształcie (patrz tezy 243-253).

*Teza 262. W ramach funkcji rolnej, dopuszczalna jest realizacja inwestycji polegających na:*

- budowie jednego budynku mieszkalnego (...),
- budowie drugiego budynku mieszkalnego (...).

Bezwzględnie należy ten zapis skreślić, to jest i będzie legalne obejście prawa. Rolnik nie musi budować wszędzie. Z analiz wynika, iż już więcej rolników nie przybędzie, bo Ziemia się nie powiększa, tylko zmniejsza się powierzchnia terenów rolnych. Kodeks budowlany powinien być uniwersalnym, stabilnym dokumentem, nieczułym na obecne i przyszłe koalicje rządowe.

**Tezy: 243 - 253 oraz Tezy 262-268 - są wysoce wątpliwe merytorycznie.**

*Teza 269. W celu przesądzenia o zgodności zamierzonej inwestycji z ogólnym porządkiem przestrzennym, inwestor może wystąpić o wydanie przyrzeczenia inwestycyjnego.*

Ani ww. Teza ani inne Tezy Kodeksu - **nie precyzują kryteriów** badania zgodności z "ogólnym porządkiem przestrzennym".

*Teza 316. Poza obszarem urbanizacji, koszty doprowadzenia infrastruktury technicznej i społecznej obciążają inwestora, z zastrzeżeniem, że gmina na zasadzie dobrowolności może uczestniczyć w realizacji infrastruktury technicznej (...).*

Każde kryteria uznaniowe są potencjalnym źródłem korupcji, zwłaszcza przy tak dużych wydatkach.

*Teza 355. Stawkę podatku, dla nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej do zabudowy w planie miejscowym, określa się w wysokości 300% stawki podstawowej, określonej na podstawie przepisów o podatkach i opłatach lokalnych. **Do czasu zabudowy nieruchomości** zgodnie z przeznaczeniem, **stawka podatku ulega podwyższeniu** w następujący sposób:*

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

Mając na uwadze problemy finansowe Polaków (często biorą kredyty w banku, które z uwagi na niewielkie zarobki spłacają przez wiele lat i dopiero po spłacie rat mogą podjąć kolejny kredyt i w rezultacie cały proces inwestycyjny rozciągany jest na wiele lat) - wprowadzenie podwyższonego podatku w wersji proponowanej w Tezie 355 spowodować może nowe problemy mieszkaniowe (kredytobiorcy będą sprzedawać jeszcze niespłacone grunty i być może i oni wyjadą z kraju).

**Prawdopodobnie jedyną grupą, której Teza 355 przyniesie zysk - będą właściciele banków** (część osób być może weźmie dodatkowy kredyt).

Ponadto - **kwoty podane w tezie 355 sumować się będą z innymi opłatami**, w tym z dodatkowymi opłatami za finansowanie infrastruktury w gminie pomimo, iż pieniądze na budowę np sieci i dróg już są płacone, bo **zawarte są w cenie np. prądu czy też benzyny**.

*Teza 411. Odstępstwo od projektu urbanistyczno-architektonicznego **wymaga zmiany zgody budowlanej**.*

Teza 411 wprowadza konieczność zmiany zgody budowlanej przy każdym odstępstwie, **nawet nieistotnym**

*Teza 421. Inwestor wnoszący zgłoszenie z projektem budowlanym zobowiązany jest (...):*

- **poinformowania właścicieli (...)** o zamiarze realizacji inwestycji.

Przerzucanie obowiązków organów państwa na inwestorów nie przyspiesza procesu inwestycyjnego oraz obniża skuteczność procedur.

*Teza 434. Warunki usytuowania obiektu budowlanego na działce budowlanej określa prawo miejscowe i standardy Urbanistyczne. Nawet przy przeniesieniu obecnych regulacji ustawy Prawo budowlane do standardów urbanistycznych w obszarach obowiązywania miejscowych planów to one zdeterminują warunki usytuowania obiektu budowlanego.*

*Teza 437. Pozostałe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i sposób ich użytkowania określone zostaną w Podstawowych standardach technicznych budowy i użytkowania budynków, ustalanych przez organizacje zawodowe z sektora budownictwa w porozumieniu z ministrem właściwym ds. budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.*

Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pomimo niektórych opinii o ich zbytnim rozbudowaniu i uszczegółowieniu, są obecnie jednym z niewielu aktów prawnych w budownictwie konkretnie i ściśle definiujących niezbędne wymagania wobec obiektów budowlanych. Jest też aktem prawa w którym zgromadzone zostały doświadczenia zawodowe środowiska zawodowego. Są polem wiedzy technicznej, zrozumiałej dla inwestora, nie są i nie mogą być polem rozmywania prawa przez licznych interpretatorów, jak to ma miejsce obecnie w odniesieniu do innych ustaw i rozporządzeń. Stoimy zatem na stanowisku, że wycofywanie się instytucji państwa z obowiązku stanowienia podstawowych warunków technicznych doprowadzi do zaprzepaszczenia dotychczasowego dorobku wiedzy technicznej, obniży ich rangę, pozbawi rękojmi instytucji prawa w tym obszarze oraz doprowadzi do kolejnego rozmycia przepisów. Reasumując należy wskazać, że tam gdzie mniej konkretnie tam więcej chaosu. Prace należy skierować na ograniczeniu uregulowań do niezbędnego minimum oraz uszczegółowieniu zapisów.

*Teza 608. Przebieg i rodzaj sieci lokalizowanych w ponadlokalnym korytarzu przesyłowym określa inwestor we wniosku o wydanie decyzji środowiskowo – lokalizacyjnej.*

Tereny pod korytarze przesyłowe należy wyznaczać w studium. Jest to dyspozycja długoterminowa strategiczna dot. sposobu użytkowania terenu.

*Teza 634. Rada gminy może odstąpić, w studium lub w drodze odrębnej uchwały, od obowiązku sporządzenia planów rewitalizacji dla obszarów przemysłowych, pokolejowych i powojennych, jeżeli obszar ma jednego właściciela. W razie takiego odstąpienia, do rewitalizacji tych obszarów stosuje się tryb urbanistycznego projektu realizacyjnego.*

Tworzenie wielu ścieżek postępowania tylko komplikuje proces inwestycyjny, poprzez tworzenie wielu scenariuszy postępowania. Zagadnienia merytoryczne procesu rewitalizacji nie są uzależnione od statusu inwestora. Teza do rozwinięcia w kierunku stworzenia jednej, uniwersalnej instytucji urbanistyki operacyjnej.

*Teza 681-705. Procedura UPR może mieć zastosowanie do każdego rodzaju inwestycji na obszarze urbanizacji, a także na obszarze o ograniczonej zabudowie, na którym obowiązuje plan miejscowy.*

Jeżeli w miejsce likwidowanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mamy wprowadzić tego typu rozwiązania to stanowczo należy pozostawić dzisiejsze rozwiązania z doprecyzowaniem definicji działki sąsiedniej, gdyż przynajmniej uwzględnić lokalny charakter zabudowy. Rozliczność ścieżek postępowania oraz liczne możliwości ścieżek alternatywnych pogłębi dzisiejsze negatywne zjawiska przestrzenne, a ambitny projekt Kodeksu skaże na porażkę.

**Teza 686.** Organ wykonawczy gminy może odmówić podjęcia negocjacji w przypadku, w którym:

- 1) wniosek dotyczący terenu, na którym obowiązuje plan miejscowy jest niezgodny z jego ustaleniami,
- 2) wniosek dotyczący terenu, na którym nie obowiązuje plan miejscowy jest sprzeczny z określoną w studium strefą użytkowania lub standardami urbanistycznymi,
- 3) proponowana przez inwestora infrastruktura techniczna i społeczna jest niewystarczająca dla realizacji inwestycji.

**Powyższe akty planowania gwarantują ład przestrzenny, więc niezgodność zamierzenia z nimi musi skutkować odmową podjęcia negocjacji.**

**Teza 697.** Następnie organ wykonawczy gminy sporządza projekt umowy w sprawie UPR i przeprowadza otwarte postępowanie na sporządzenie koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji, podając niezbędną charakterystykę inwestycji, uwzględniając ustalenia planu miejscowego albo wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych.

**W takiej sytuacji gmina powinna być zapisami w kodeksie zobligowana do przeprowadzenia postępowania konkursowego.**

## **Dział II. Podmioty procesu inwestycyjno- budowlanego.**

Wydzielanie organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego jest nielogiczne i niezrozumiałe w odniesieniu do zasad procesu inwestycyjnego.

Organy te po scaleniu winny tworzyć państwowy nadzór architektoniczno-budowlany (z podziałem na powiaty lub okręgi oraz województwa, zaś organem centralnym winien być Główny Inspektor Nadzoru Architektoniczno-Budowlanego), gdzie dział architektoniczny jest od spraw związanych ze sprawdzaniem zgodności projektu budowlanego z zatwierdzonym urbanistycznym planem realizacyjnym oraz jego rejestracją i określeniem warunków prowadzenia robót budowlanych, zaś dział budowlany od kontrolowania prawidłowości prowadzenia robót i budowy oraz udzielania pozwolenia na użytkowanie zrealizowanego obiektu w zakresie bezpieczeństwa i wymogów ogólnych, przy udziale działu architektonicznego, właściwego w sprawach estetyki i wykończenia obiektu (kwestie kolorystyki, jakości materiałów, itp.).

Zadania i kompetencje organów administracji publicznej w procesie inwestycyjno-budowlanym muszą być wykonywane przez pracowników o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Kreowanie nowego „specjalisty” – planisty przestrzennego jest nieporozumieniem i deprecjonowaniem zawodu urbanisty, przy czym należy mieć na uwadze, że jest to architekt, którego specjalizacją jest urbanistyka – tak jak w medycynie lekarz o właściwej specjalizacji - jeszcze raz kłania się znajomość specjalistycznej wiedzy technicznej obcej i niezrozumiałej dla prawników.

Przy wymianianiu innych uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego całkowicie pomija się architekta, jako właściwego przy projektowaniu i realizacji obiektów kubaturowych oraz przestrzeni publicznych, gdzie zapewnia on udział osób o odpowiedniej specjalności technicznej – tzw. projektantów branżowych, zaś pojęcie projektanta winno odnosić się do obiektów i urządzeń strictly inżynierskich.

Jeżeli utrzymuje się instytucję sprawdzających projekt budowlany, to winni to być specjaliści o najwyższych kwalifikacjach – takimi są rzeczoznawcy budowlani w odpowiednich specjalnościach, bowiem tytuł rzeczoznawcy winien być najwyższym stopniem zawodowym w budownictwie, tak jak tytuł profesora w przypadku nauki i szkolnictwa.

**Wzorem spójnego prawa był z pewnością Kodeks Budowlany II RP, uwzględniający zagadnienia planowania przestrzennego, prawa budowlanego i warunków technicznych. Jesteśmy zdania, że wyłącznie połączone siły specjalistów prawa, planowania przestrzennego, architektury i inżynierii budowlanej mogą przynieść porównywalne efekty.**