

U S T A W A

z dnia

Kodeks urbanistyczno-budowlany

KSIĘGA I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres przedmiotowy

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

- 1) planowanie przestrzenne;
- 2) przygotowanie terenu inwestycji oraz przygotowanie i realizacja inwestycji;
- 3) nabywanie praw do nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne;
- 4) utrzymanie obiektów budowlanych;
- 5) postępowanie w przypadku katastrofy budowlanej oraz naruszenia przepisów Kodeksu.

Rozdział 2

Objaśnienie stosowanych pojęć i skrótów

Art. 2. Użyte w Kodeksie określenia oznaczają:

- 1) „akt planowania przestrzennego”:
 - a) lokalny akt planowania przestrzennego - studium rozwoju przestrzennego gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przepisy urbanistyczne oraz uchwała reklamowa,
 - b) ponadlokalny akt planowania przestrzennego – ustalenia przestrzenne województwa, studium ramowe, plan lokalizacji oraz plan rezerwacji;
- 2) „budowa” - wykonywanie obiektu budowlanego na terenie inwestycji, rozbudowa, nadbudowa albo odbudowa obiektu budowlanego;
- 3) „budowla” - obiekt budowlany inny niż budynek, w szczególności obiekt małej architektury, obiekt liniowy, altanę, wiatę, obiekt hydrotechniczny, drogę startową, drogę kołowania, przepust, budowlę ziemną, konstrukcję oporową, fortyfikację,

elektrownię wiatrową, oczyszczalnię ścieków, silos, składowisko odpadów, stację uzdatniania wody, boisko, kort, lodowisko, skocznię, most, wiadukt, estakadę, fundament pod maszyny i urządzenia, zbiornik, basen, pomost, kładkę, amfiteatr, wolnostojącą stację transformatorową, trwale związany z gruntem nośnik reklamy, maszt, komin, wieżę, halę namiotową, strzelnicę, domek holenderski, obiekt kontenerowy, oranżerię, kiosk - wraz z urządzeniami budowlanymi;

- 4) „budowla hydrotechniczna” - budowlę służącą gospodarce wodnej oraz kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, w tym: zaporę ziemną i betonową, jaz, budowlę upustową z przelewami i spustami, przepust wałowy i mnich, służę żeglugową, wał przeciwpowodziowy, siłownię i elektrownię wodną, ujęcie śródlądowych wód powierzchniowych, wylot ścieków, czaszę zbiornika wodnego wraz ze zboczami i skarpami, pompownię, kanał, sztolnię, rurociąg hydrotechniczny, syfon, lewar, akwedukt, budowlę regulacyjną na rzekach i potokach, próg, grodzie, nadpoziomowy zbiornik gromadzący substancje płynne i półpłynne, port, basen, zimowisko, pirs, molo, pomost, nabrzeże, bulwar, pochylnię i falochron na wodach śródlądowych, przepławkę dla ryb, opaskę i ostrogę brzegową, rów melioracyjny;
- 5) „budynek” - obiekt budowlany trwale związany z gruntem za pomocą fundamentów oraz całkowicie wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, w szczególności ścian i dachu, wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 6) „dobra kultury współczesnej” - niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomnik, miejsce pamięci, budynek, jego wnętrze i detale, zespół budynków, założenia urbanistyczne, ruralistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współczesnego pokolenia, cechujące się wysoką wartością artystyczną, urbanistyczną lub architektoniczną;
- 7) „działka” – ciągłą część powierzchni ziemskiej wydzieloną z przestrzeni, stanowiącą nieruchomość albo jej część, określoną na podstawie ewidencji gruntów i budynków;
- 8) „front terenu inwestycji” - część terenu inwestycji, która przylega do drogi, z której odbywać się będzie wjazd lub wejście na teren inwestycji;
- 9) „geodeta” - osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie odpowiednim do wykonywanych prac geodezyjnych lub kartograficznych;
- 10) „infrastruktura społeczna” - obiekt budowlany służący realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, opieki nad dziećmi w wieku do lat

- 3, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji - wraz z terenami niezbędnymi do funkcjonowania tych obiektów oraz teren zieleni publicznej wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tego terenu;
- 11) „inwestycja” – trwałą ingerencję w przestrzeń powstałą w wyniku wykonywania robót budowlanych, zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego albo innej zmiany zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych, w szczególności zalesienie, utwardzenie, utworzenie cmentarza, parkingu albo składowiska odpadów lub innych przedmiotów;
 - 12) „kondygnacja” – wydzieloną w poziomie część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudowanych ponad dachem: maszynowni dźwigu, centrali wentylacyjnej, centrali klimatyzacyjnej, obudowy wyjścia z klatki schodowej, kotłowni;
 - 13) „kondygnacja podziemna” - kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej do połowy jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
 - 14) „kondygnacja nadziemna” - kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
 - 15) „krajobraz” – postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka;
 - 16) „krajobraz priorytetowy” – krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania;
 - 17) „nieruchomość” - nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - 18) „nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym” - nieruchomość:
 - a) dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, albo

- b) której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe;
- 19) „nośnik reklamy” – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków, reklamę umieszczaną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy i urządzenie techniczne służące projekcji reklamy, z wyłączeniem pojazdu, w tym lawety, oraz drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 20) „obiekt infrastrukturalny” - powiązaną z siecią inwestycję służącą do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, wydobywania, magazynowania lub uzdatniania wody, magazynowania pary wodnej, gazu, ropy naftowej, innych paliw, dwutlenku węgla, gromadzenia i oczyszczania ścieków i wód opadowych - z wyłączeniem urządzeń indywidualnych; obiektem infrastrukturalnym jest ponadto obiekt służący zagospodarowaniu odpadów;
- 21) „obiekt liniowy” - budowlę, której charakterystyczną cechą jest długość, w szczególności drogę publiczną, drogę wewnętrzną, linię kolejową, kanał, rów melioracyjny, gazociąg, rurociąg, linię elektroenergetyczną, trakcję elektryczną, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizację kablową, wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 22) „obiekt małej architektury” – niewielką budowlę o wysokości nie przekraczającej 6 metrów, związaną z kultem religijnym, kulturą, rekreacją lub utrzymaniem czystości, w szczególności: kapliczkę, krzyż, figurę, posąg, pomnik, rzeźbę, huśtawkę, drabinkę, piaskownicę, wodotrysk i inne obiekty architektury ogrodowej, śmietnik;
- 23) „obszar kształtowania krajobrazu” – obszar wymagający określenia zasad i warunków jego ochrony i kształtowania, ze względu na wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe;
- 24) „obszar zabudowy śródmiejskiej” – obszar wyznaczony w studium, w obrębie strefy funkcjonalnej wielofunkcyjnego śródmieścia, cechujący się wysoką intensywnością istniejącej lub projektowanej zabudowy;
- 25) „odbudowa” - odtworzenie w dotychczasowym miejscu obiektu budowlanego kategorii 1-4, zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej;
- 26) „powierzchnia biologicznie czynna” – powierzchnię umożliwiającą naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych oraz powierzchnię pokrytą wodami powierzchniowymi;

- 27) „powierzchnia całkowita budynku” – sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku;
- 28) „powierzchnia kondygnacji” – powierzchnię zewnętrznego obrysu kondygnacji budynku mierzoną w poziomie posadzki z wyłączeniem elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys obiektu budowlanego takich jak schody, rampy, okapy, gzymsy, daszki oraz zewnętrznych urządzeń budowlanych; do powierzchni kondygnacji zalicza się ganek, balkon, taras i loggię, które są całkowicie przekryte i wydzielone z przestrzeni na pełnej wysokości;
- 29) „powierzchnia zabudowy” - powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu obiektu budowlanego, bez urządzeń budowlanych, na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:
 - a) w przypadku obiektów budowlanych posiadających ruchome elementy konstrukcyjne, w tym ruchome ściany zewnętrzne, jako powierzchnię zabudowy przyjmuje się największą możliwą do uzyskania powierzchnię,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys obiektu budowlanego takich jak schody, rampa, okap, gzyms, daszek,
 - c) do powierzchni zabudowy budynku wlicza się ganek, balkon, taras oraz loggię,
 - d) do powierzchni zabudowy budynku nie wlicza się kondygnacji podziemnych całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu, jeżeli budynek posiada kondygnację nadziemną;
- 30) „prawo do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne” - tytuł prawny wynikający z przepisu prawa, stosunku zobowiązaniowego, rozstrzygnięcia sądu albo organu administracji publicznej - uprawniający do realizacji inwestycji;
- 31) „przebudowa” - zmianę parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów obiektu, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji, a także ocieplenie obiektu budowlanego; w przypadku obiektów liniowych przebudową jest wykonywanie w granicach pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej robót budowlanych dotyczących istniejącego obiektu innych niż rozbiórka i remont i nie powodujących zwiększenia strefy bezpieczeństwa obiektu;
- 32) „przyłącze” – budowlę łączącą sieć z obsługiwanym terenem, obejmującą punkt rozdzielczy zlokalizowany w pasie technologicznym oraz pierwsze urządzenie

techniczne zlokalizowane na obsługiwanym terenie umożliwiające odłączenie terenu od sieci, w szczególności: studzienkę, zawór, zacisk, złączkę, punkt styku; umowa o przyłączenie może uznawać za przyłącze także inne urządzenie usytuowane na przyłączanej nieruchomości;

- 33) „reklama” – upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 34) „remont” – odtworzenie stanu istniejącego obiektu budowlanego, niestanowiące bieżącej konserwacji, w tym z zastosowaniem wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie istniejącym;
- 35) „roboty budowlane” – budowę, przebudowę, remont albo rozbiórkę obiektu budowlanego;
- 36) „sieć” - zespół obiektów budowlanych, składający się z obiektu liniowego służącego do zapewnienia przesyłania, dystrybucji lub odprowadzania wody, w tym wody złożowej, pary wodnej, ścieków i wód opadowych, energii elektrycznej, ciepła, gazu, ropy naftowej, metanolu, glikolu, innych paliw, dwutlenku węgla albo transmisji sygnału oraz powiązanych obiektów budowlanych, innych niż obiekty infrastrukturalne, niezbędnych do prawidłowego użytkowania tej budowli, w szczególności stacje transformatorowe, energetyczne, węzły, stacje redukcyjno-pomiarowe, zespoły gazowe, punkty i tłocznie gazu, przepompownie i kolektory ściekowe, przy czym sieć telekomunikacyjna nie musi posiadać obiektu liniowego;
- 37) „zabudowa zagrodowa” - położony na jednym terenie inwestycji zwarty zespół obiektów budowlanych o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, produkcyjnej lub inwentarskiej oraz pomocniczej, przeznaczony do prowadzenia działalności rolniczej przez rolnika, o którym mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników, przy czym w jednej zabudowie zagrodowej dopuszcza się lokalizowanie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, chyba że plan miejscowy ogranicza liczbę tych budynków do jednego; maksymalny zasięg zwartego zespołu obiektów wyznacza granica poprowadzona w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących tę zabudowę;
- 38) „system transportowy” – układ powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie obiektów budowlanych służących indywidualnemu oraz zbiorowemu przemieszczaniu się osób oraz przewozów towarów;

- 39) „szyld” – nośnik reklamy informujący o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ten nośnik się znajduje;
- 40) „tablica reklamowa” - przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamę umieszczaną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 41) „tereny zieleni publicznej”- tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe – z wyłączeniem cmentarzy;
- 42) „urządzenie budowlane” – urządzenie, w tym urządzenie indywidualne, związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość jego użytkowania zgodnie z funkcją, w szczególności wewnętrzną i zewnętrzną instalację, piec, antenę, markizę, dojście, dojazd, przydomowy zbiornik na nieczystości, przydomową studnię, przydomową oczyszczalnię ścieków, śmietnik, hydrant, parkometr, ładowarkę samochodową, ogrodzenie, mikroinstalację odnawialnych źródeł energii, a w odniesieniu do instalacji wykorzystującej do produkcji energii energię promieniowania słonecznego – również małą instalację umieszczoną na budynku;
- 43) „urządzenie reklamowe” - przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 44) „uzbrojenie terenu” - sieci albo urządzenia indywidualne zastępujące te sieci, służące zaopatrzeniu terenów w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telekomunikacyjne oraz odprowadzaniu ścieków i wód opadowych;
- 45) „wskaźnik intensywności zabudowy budynków” – stosunek sumy powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu inwestycji;
- 46) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” - stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji;
- 47) „wskaźnik powierzchni zabudowy” – stosunek sumy powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji;

48) „wysokość” - różnicę rzędnych:

- a) w przypadku budynków - poziomemu terenu przy najniższym położonym punkcie na zewnętrznym obrysie części nadziemnej budynku oraz najwyższym położonym punkcie, z wyłączeniem anten nadawczych, antenowych konstrukcji wsporczych, urządzeń budowlanych, kominów, maszynowni dźwigów i innych elementów nieznacznie wystających ponad zasadniczą bryłę budynku,
- b) w przypadku budowli - poziomemu terenu przy najniższym położonym naziemnym elemencie konstrukcyjnym oraz najwyższym położonym punkcie, z wyłączeniem anten nadawczych, urządzeń budowlanych i innych elementów nieznacznie wystających ponad zasadniczą bryłę budowli; w przypadku budowli z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów

– obliczaną z pominięciem nasypów projektowanych albo wykonywanych w związku z inwestycją;

49) „wysokość całkowita” – różnicę pomiędzy poziomem najniższej zlokalizowanej kondygnacji lub najniższej zlokalizowanego punktu obiektu budowlanego bez uwzględnienia elementów posadowienia, w szczególności: ław fundamentowych, stop fundamentowych, płyt fundamentowych, pali fundamentowych, a poziomem najwyższym położonego punktu na tym obiekcie budowlanym z uwzględnieniem anten nadawczych, antenowych konstrukcji wsporczych, urządzeń budowlanych, kominów, maszynowni dźwigów i innych elementów obiektu budowlanego; w przypadku budowli z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów;

50) „zjazd” - znajdujące się w pasie drogowym połączenie jezdni z bezpośrednio przyległą działką;

51) „związek metropolitalny” – związek metropolitalny utworzony ustawą.

Art. 3. Użyte w Kodeksie skróty oznaczają:

- 1) „infrastruktura techniczna” - sieci oraz obiekty infrastrukturalne;
- 2) „Kodeks cywilny” – ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i poz. 1132);
- 3) „Kodeks postępowania administracyjnego” - ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868 i 996);
- 4) „obiekt budowlany” – budynek oraz budowlę;

- 5) „obszar urbanizacji” - obszar istniejącej oraz nowej urbanizacji;
- 6) „plan miejscowy” - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 7) „Rejestr” - Rejestr urbanistyczno-budowlany;
- 8) „studium” - studium rozwoju przestrzennego gminy;
- 9) „ustawa ocenowa” - ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961 i 1250);
- 10) „wójt” – wójt, burmistrza albo prezydenta miasta.

Rozdział 3

Rada do Spraw Gospodarowania Przestrzenią

Art. 4. § 1. Przy ministrze właściwym do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa działa Rada do Spraw Gospodarowania Przestrzenią, zwana dalej „Radą”, stanowiąca jego organ doradczy.

§ 2. Do zadań Rady należy w szczególności:

- 1) proponowanie kierunków działań Rady Ministrów oraz jednostek samorządu terytorialnego w sprawach dotyczących gospodarowania przestrzenią;
- 2) opiniowanie projektów aktów prawnych lub innych dokumentów rządowych dotyczących gospodarowania przestrzenią;
- 3) zajmowanie stanowiska w sprawach dotyczących gospodarowania przestrzenią, innych niż wymienione w pkt 1 i 2;
- 4) powoływanie komisji mediacyjnej.

§ 3. Projekty aktów prawnych lub inne dokumenty rządowe przedstawia się Radzie, za pośrednictwem ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa.

§ 4. Członkowie Rady powoływani są przez ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa na czteroletnią kadencję.

§ 5. Członkami Rady mogą być:

- 1) osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem z zakresu planowania przestrzennego, architektury, budownictwa, ochrony środowiska, kształtowania krajobrazu, ochrony zabytków, nauk społecznych lub polityki miejskiej;
- 2) przedstawiciele organizacji zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego lub inwestorów;

3) przedstawiciele organizacji pozarządowych.

§ 6. Rada podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów.

§ 7. Członkom Rady za wykonywane obowiązki przysługuje wynagrodzenie w wysokości od 1/2 do jednokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz świadczenia przysługujące pracownikom delegowanym.

§ 8. Obrady Rady są jawne oraz dostępne dla publiczności. Uchwały Rady podaje się do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa.

§ 9. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa ustala, w drodze zarządzenia, sposób zgłaszania kandydatów na członków Rady, tryb jej działania oraz szczegółowe zasady przyznawania wynagrodzenia.

KSIĘGA II

ZASADY GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ

Rozdział 1

Zasady ogólne

Art. 5. Przestrzeń jest dobrem wspólnym, podlegającym ochronie prawnej.

Art. 6. § 1. Celem gospodarowania przestrzenią jest osiągnięcie i utrzymanie ładu przestrzennego, stanowiącego takie harmonijne ukształtowanie przestrzeni, jej poszczególnych elementów oraz wzajemnych powiązań przestrzennych i funkcjonalnych, które – zapewniając warunki do osiągnięcia wysokiej jakości życia jej użytkowników - uwzględnia uwarunkowania społeczne, w tym demograficzne, oraz środowiskowe, kulturowe i gospodarcze oraz zapewnia funkcjonalność i wysokie walory kompozycyjno-estetyczne przestrzeni.

§ 2. Każdy jest obowiązany dążyć do osiągnięcia i utrzymania ładu przestrzennego.

Art. 7. Gospodarowanie przestrzenią następuje z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju.

Art. 8. Gospodarowanie przestrzenią służy zabezpieczeniu wymogów interesu publicznego, w szczególności poprzez:

1) ochronę wartości wysoko cenionych: środowiska, w tym przyrody i krajobrazu, zabytków, dóbr kultury współczesnej i zdrowia publicznego;

- 2) tworzenie warunków realizacji i użytkowania inwestycji w sposób optymalny przestrzennie, społecznie, środowiskowo oraz ekonomicznie;
- 3) przeciwdziałanie klęskom żywiołowym i skutkom zmian klimatu oraz adaptację do skutków tych zmian;
- 4) zapewnienie obronności i bezpieczeństwa wewnętrznego państwa, w tym bezpieczeństwa energetycznego i żywnościowego oraz ochrony jego granic.

Art. 9. Gospodarując przestrzenią organy ważą interes publiczny oraz interesy prywatne, dążąc do ograniczenia konfliktów pomiędzy tymi interesami.

Art. 10. Gospodarując przestrzenią, zapewnia się minimalizowanie energochłonności, emisji zanieczyszczeń i odpadów do środowiska oraz stosowanie technologii zmniejszających zapotrzebowanie budynków na energię i zapewniających dostawę energii z instalacji odnawialnych źródeł energii, uwzględniając dążenie do stworzenia gospodarki o obiegu zamkniętym.

Art. 11. Gospodarowanie przestrzenią zapewnia jej harmonijne ukształtowanie, przy uwzględnieniu charakteru sąsiedztwa, znajdujących się w nim obiektów oraz powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i wizualnych z otoczeniem.

Art. 12. Gospodarowanie przestrzenią jest partycypacyjne i jawne.

Art. 13. Właściciele oraz użytkownicy wieczysti pokrywają całość albo część kosztów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją inwestycji, w szczególności w postaci opłaty infrastrukturalnej lub świadczeń objętych umową urbanistyczną.

Art. 14. Prawo do korzystania i pobierania pożytków z nieruchomości dotyczy jej istniejącego stanu zagospodarowania.

Art. 15. § 1. Realizacja inwestycji na obszarach urbanizacji następuje na podstawie i w granicach określonych ustaleniami obowiązującego planu miejscowego albo planu lokalizacji, z zastrzeżeniem § 2.

§ 2. Na obszarach zabudowanych realizacja inwestycji w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego następuje na podstawie przepisów urbanistycznych, w sposób zapewniający wkomponowanie inwestycji w otoczenie.

§ 3. Na obszarach innych niż określone w § 1 i 2, realizacja inwestycji innych niż:

- 1) rolne lub leśne;

2) celu publicznego

- następuje wyjątkowo, w zakresie, w jakim nie zagraża osiągnięciu i utrzymaniu ładu przestrzennego oraz nie jest sprzeczna z interesem publicznym.

§ 4. Realizacja inwestycji nie może powodować niemożności korzystania z nieruchomości sąsiedniej w jej istniejącym stanie zagospodarowania albo w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym albo planie lokalizacji.

Art. 16. Realizacja inwestycji wymaga posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne.

Art. 17. Istotne czynności w procesie gospodarowania przestrzenią powierza się osobom o wykształceniu i doświadczeniu zawodowym odpowiadającym charakterowi tych czynności, w szczególności architektowi, geodecie, inżynierowi budownictwa oraz urbaniście.

Art. 18. § 1. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa prowadzi działania informacyjne i edukacyjne promujące efektywne gospodarowanie przestrzenią, w szczególności poprzez:

- 1) opracowywanie i publikowanie wzorcowych standardów urbanistycznych;
- 2) wydawanie wytycznych i innych opracowań harmonizujących sposób prowadzenia analiz przestrzennych;
- 3) opracowywanie, rekomendowanie do stosowania oraz rozpowszechnianie wzorców, standardów, wytycznych i innych opracowań, dotyczących projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji.

§ 2. Minister właściwy do spraw zdrowia oraz minister właściwy do spraw rolnictwa, każdy w zakresie swojej właściwości, mogą opracowywać, rekomendować do stosowania oraz rozpowszechniać wzorce, standardy, wytyczne i inne opracowania, dotyczące projektowania, realizacji i użytkowania obiektów budowlanych.

Rozdział 2

Zasady planowania przestrzennego

Art. 19. Celem planowania przestrzennego jest:

- 1) wykorzystanie w sposób racjonalny, efektywny i zrównoważony obszarów istniejącej urbanizacji, w tym przeciwdziałanie ich degradacji;

- 2) podejmowanie szczególnych działań w celu racjonalnego zagospodarowania obszarów istniejącej urbanizacji wymagających przywrócenia ładu przestrzennego, w tym wtórnego wykorzystania w celach inwestycyjnych;
- 3) zapewnienie efektywności rewitalizacji poprzez tworzenie warunków kompleksowej odnowy obszarów zdegradowanych w wymiarze przestrzennym;
- 4) ograniczenie wyznaczania obszarów nowej urbanizacji wyłącznie do przypadków braku możliwości zaspokojenia potrzeb rozwojowych na obszarach istniejącej urbanizacji;
- 5) kształtowanie przestrzeni w sposób uwzględniający ochronę środowiska oraz zapewniający ochronę i efektywne wykorzystanie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności poprzez dążenie do ograniczenia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 6) zapewnienie równoprawnego dostępu do przestrzeni osób o ograniczonej sprawności, w tym osób starszych, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

Art. 20. § 1. Określenie zasadniczych celów, kierunków i ograniczeń polityki przestrzennej następuje w ramach zintegrowanej polityki rozwoju wiążącej planowanie przestrzenne z planowaniem społeczno-gospodarczym.

§ 2. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa współpracuje z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego w kształtowaniu rozwiązań prawnych określonych w § 1.

Art. 21. § 1. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym i iteracyjnym, zapewniającym koordynację działań wszystkich podmiotów oraz efektywne przekazywanie istotnych ustaleń przestrzennych pomiędzy poziomami krajowym, wojewódzki oraz gminnym, z uwzględnieniem kompetencji planistycznych dotyczących obszarów niepokrywających się z zasadniczym podziałem administracyjnym państwa.

§ 2. Planowanie przestrzenne opiera się na rzetelnych i realistycznych analizach oraz prognozach, pozyskanych lub sporządzonych z wykorzystaniem mierzalnych, obiektywnych i weryfikowalnych kryteriów i metod badawczych.

Art. 22. Ochronę środowiska oraz skuteczne przeciwdziałanie skutkom zmian klimatu i zapewnianie adaptacji do skutków tych zmian realizuje się w planowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez:

- 1) minimalizowanie potencjalnych strat związanych z występowaniem katastrof naturalnych, w szczególności powodzi, suszy i naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 2) kształtowanie odpowiednich warunków nasłonecznienia i przewietrzania obszarów urbanizacji;
- 3) kształtowanie systemu przyrodniczego w sposób ograniczający jego fragmentację oraz zapewniający jego odpowiednią powierzchnię, ciągłość i dostępność, przy wykorzystaniu elementów zielonej infrastruktury, dla osiągnięcia korzyści ekologicznych, ekonomicznych i społecznych, w szczególności w zakresie gospodarowania wodami, zapewnienia odpowiedniej jakości powietrza, regulowania klimatu, warunków dla wypoczynku.

Art. 23. Planowanie przestrzenne zapewnia ochronę walorów krajobrazowych terenu, w tym panoram, osi widokowych, ciągów widokowych, punktów widokowych, zespołów zieleni i starodrzewów, w szczególności w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, oraz ich odtworzenie gdy jest to możliwe i uzasadnione.

Art. 24. Przestrzeń kształtuje się harmonizując planowaną i istniejącą zabudowę, a także realizując dominanty przestrzenne wyłącznie w przypadku, gdy wynika to z przyjętych zasad kompozycji urbanistycznej.

Art. 25. Planowanie przestrzenne tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w szczególności zapewniając możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych przez podmioty publiczne, spółdzielnie mieszkaniowe oraz inne podmioty nie działające w celu osiągnięcia zysku, a także podmioty realizujące inwestycje kierowane do osób o niskich dochodach - w ramach zorganizowanego budownictwa lub indywidualnych inicjatyw mieszkaniowych.

Art. 26. Strukturę przestrzenną kształtuje się w sposób sprzyjający integracji społecznej, w szczególności poprzez kształtowanie systemu przestrzeni publicznych, zapewniając ich dostępność, powiązanie funkcjonalne z terenami sąsiednimi oraz powiązania komunikacyjne z innymi przestrzeniami publicznymi.

Art. 27. Ochronę zdrowia publicznego w planowaniu przestrzennym realizuje się w szczególności poprzez zapewnienie:

- 1) odpowiedniej jakości elementów środowiska, w tym powietrza;
- 2) dostępności infrastruktury społecznej;
- 3) odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 28. § 1. Planowanie przestrzenne tworzy warunki dla zapewnienia dostępu do uzbrojenia terenu, systemu transportowego i infrastruktury społecznej terenom inwestycji na obszarach urbanizacji. Nie wyznacza się obszarów nowej urbanizacji w przypadku braku możliwości zapewnienia obsługi terenów inwestycji na obszarze istniejącej urbanizacji przez uzbrojenie terenu, system transportowy i infrastrukturę społeczną.

§ 2. Planowanie przestrzenne tworzy warunki do lokalizowania i wykorzystywania do obsługi terenów inwestycji odnawialnych źródeł energii.

§ 3. Dostęp do infrastruktury społecznej realizuje się w szczególności poprzez lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) w sposób minimalizujący potrzebę dowozu dzieci do przedszkoli i szkół zgodnie z przepisami o systemie oświaty;
- 2) przy zapewnieniu mieszkańcom możliwości korzystania z podstawowych usług handlowych, gastronomicznych i innych nieuciążliwych usług dla mieszkańców, w szczególności realizowanych w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) przy zapewnieniu mieszkańcom możliwości korzystania z terenów zieleni publicznej oraz sportu i rekreacji.

Art. 29. § 1. Obszary urbanizacji kształtuje się jako struktury wielofunkcyjne i zwarte, w sposób minimalizujący ich transportochłonność oraz zapewniający użytkownikom możliwość optymalnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego, niezmotoryzowanego transportu indywidualnego, w tym rowerów, oraz bezpiecznego przemieszczania się pieszo, z uwzględnieniem osób z ograniczoną sprawnością ruchową.

§ 2. Wymogi określone w § 1 realizuje się w szczególności poprzez:

- 1) kształtowanie ciągłego systemu dróg pieszych i rowerowych, zapewniających bezpieczeństwo ich użytkowników;
- 2) lokalizowanie obiektów będących istotnymi generatorami ruchu, w szczególności obiektów o funkcji usługowej lub mieszkalnej o znacznej liczbie mieszkańców, na terenach obsługiwanych przez publiczny transport zbiorowy;

- 3) prowadzenie zrównoważonej polityki parkingowej, w szczególności poprzez zapewnienie stanowisk postojowych dla użytkowników inwestycji na terenie inwestycji, w tym stanowisk postojowych dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej, rowerów oraz innych pojazdów służących do indywidualnego przemieszczania;
- 4) integrację rodzajów środków transportu, w tym wykorzystanie systemów intermodalnych, optymalne lokalizowanie wspólnych przystanków i węzłów przesiadkowych oraz stosowanie systemów informacyjnych dla podróżnych;
- 5) łączenie niekolizyjnych funkcji terenów, w sposób ograniczający potrzeby transportowe, w szczególności poprzez wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z zapewnieniem terenu dla lokalizacji usług służących obsłudze tych terenów.

Rozdział 3

Inwestycje celu publicznego

Art. 30. § 1. Inwestycjami celu publicznego są inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej lub ponadlokalnej, polegające na realizacji i zapewnieniu funkcjonowania:

- 1) publicznego zasobu mieszkaniowego, a na obszarach rewitalizacji – również społecznego budownictwa czynszowego;
- 2) dróg publicznych oraz ogólnodostępnych: dróg rowerowych, dróg pieszych, pieszo-jezdnych oraz placów;
- 3) dróg wodnych;
- 4) portów i przystani morskich i rzecznych, w tym na jeziorach przepływowych;
- 5) dróg kolejowych;
- 6) lotnisk użytku publicznego oraz lotniczych urządzeń naziemnych;
- 7) innych niż wymienione w pkt 2-6 obiektów i urządzeń zapewniających funkcjonowanie systemu transportowego, w tym metra, linii tramwajowych i trolejbusowych, kolei linowych;
- 8) terenów zieleni publicznej;
- 9) sieci, a w przypadkach określonych w Kodeksie – również przyłączy;
- 10) jednostek wytwórczych centralnego dysponowania;
- 11) obiektów energetyki jądrowej;
- 12) obiektów służących do magazynowania cieczy i gazów, zaopatrzenia w wodę i jej oczyszczania oraz gromadzenia i oczyszczania ścieków;

- 13) państwowych oraz samorządowych instalacji przetwarzania odpadów;
- 14) obiektów budowlanych służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 15) obiektów budowlanych i pomieszczeń dla urzędów organów władzy publicznej, administracji, sądów i prokuratur, publicznych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury, państwowych lub samorządowych obiektów ochrony zdrowia, publicznych: obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, domów pomocy społecznej oraz placówek opiekuńczo-wychowawczych, gminnych schronisk dla zwierząt;
- 16) państwowych albo samorządowych obiektów sportowych;
- 17) obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia pocztowych usług powszechnych przez operatora wyznaczonego, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 18) obiektów budowlanych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym aresztów śledczych, zakładów karnych zakładów poprawczych oraz schronisk dla nieletnich;
- 19) cmentarzy.

§ 2. Realizacji celu publicznego służą również działania, inne niż określone w § 1, związane z:

- 1) ochroną zabytków i opieką nad zabytkami;
- 2) ochroną Pomników Zagłady;
- 3) ochroną krajobrazu i przyrody na terenach parków narodowych i rezerwatów przyrody,
- 4) poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż kopalin objętych własnością górnictwem oraz wydobywaniem kopalin z takich złóż;
- 5) poszukiwaniem lub rozpoznawaniem kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnym składowaniem dwutlenku węgla.

§ 3. Przez zapewnienie funkcjonowania należy rozumieć działania obejmujące bieżącą konserwację, remont, usuwanie awarii oraz inne działania niewymagające prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie albo przebudowie.

Art. 31. § 1. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane jedynie jeżeli inwestycja celu publicznego nie może być zrealizowana w sposób inny niż przez pozbawienie

praw do nieruchomości w niezbędnym zakresie, a praw tych nie udało się nabyć w drodze umowy.

§ 2. W przypadku, gdy cel publiczny nie wymaga wywłaszczenia, na nieruchomościach ustanawia się, w niezbędnym zakresie, publiczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, jeżeli ograniczeń tych nie udało się ustanowić w drodze umowy.

Art. 32. § 1. Inwestycje celu publicznego dzieli się na klasy - od najwyższej (I) do najniższej (III), odpowiadające ich znaczeniu dla interesu publicznego.

§ 2. Inwestycjami celu publicznego klasy I są:

- 1) obiekt służący zapewnieniu obronności państwa, ochrony granicy państwowej lub bezpieczeństwa publicznego;
- 2) droga publiczna kategorii krajowej i wojewódzkiej;
- 3) droga kolejowa oraz stacja pasażerska;
- 4) metro;
- 5) lotnisko użytku publicznego podlegające certyfikacji, o której mowa w przepisach rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 216/2008 z dnia 20 lutego 2008 r. w sprawie wspólnych zasad w zakresie lotnictwa cywilnego i utworzenia Europejskiej Agencji Bezpieczeństwa Lotniczego oraz uchylającego dyrektywę Rady 91/670/EWG, rozporządzenie (WE) nr 1592/2002 i dyrektywę 2004/36/WE (Dz. U. UE L 79 z 19.3.2008 r., str. 1-49, z późn. zm. ¹⁾) oraz lotnicze urządzenia naziemne;
- 6) budowla przeciwpowodziowa;
- 7) port morski;
- 8) sieć gazowa wysokiego ciśnienia;
- 9) magazyn gazu;
- 10) terminal skroplonego gazu ziemnego;
- 11) sieć przesyłowa albo dystrybucyjna energii elektrycznej o napięciu 110 kV lub wyższym;
- 12) rurociąg przesyłowy dalekosiężny służący do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych;
- 13) elektrownia jądrowa;
- 14) inne niż wymienione w pkt 1-13 inwestycje stanowiące Projekty Wspólnego Zainteresowania w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

¹⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia ogłoszono w Dz. Urz. UE L z 2009 r. Nr 199 poz. 6 i Nr 309 poz. 51, z 2011 r. Nr 49 poz. 54, z 2013 r. Nr 4 poz. 34, z 2016 r. Nr 3 poz. 1 oraz z 2017 r. Nr 145, poz. 27.

nr 347/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wytycznych dotyczących transeuropejskiej infrastruktury energetycznej, uchylającego decyzję nr 1364/2006/WE oraz zmieniającego rozporządzenia (WE) nr 713/2009, (WE) nr 714/2009 i (WE) nr 715/2009 (Dz. Urz. UE L 115 z 25.4.2013, str. 39-75, z późn. zm²⁾).

§ 3. Inwestycjami celu publicznego klasy II są:

- 1) droga publiczna kategorii gminnej i powiatowej,
- 2) linia tramwajowa,
- 3) droga piesza albo pieszo-jezdna,
- 4) droga rowerowa,
- 5) sieć gazowa inna niż wysokiego ciśnienia,
- 6) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej o napięciu niższym niż 110 kV,
- 7) sieć wodociągowa,
- 8) sieć kanalizacyjna,
- 9) sieć telekomunikacyjna,
- 10) inna liniowa inwestycja celu publicznego.

§ 4. Inwestycjami celu publicznego klasy III są inwestycje o nieliniowym charakterze, inne niż wymienione w § 3.

§ 5. Do celów publicznych określonych w art. 30 § 2 w zakresie nieuregulowanym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące inwestycji celu publicznego klasy III.

Art. 33. W przypadku zamierzenia inwestycyjnego złożonego z inwestycji celu publicznego zaliczanych do różnych klas, zamierzenie to realizuje się na podstawie przepisów dotyczących klasy inwestycji głównej, a jeżeli nie da się jej ustalić - na podstawie przepisów dotyczących inwestycji należącej do najwyższej klasy.

Rozdział 4

Teren inwestycji

Oddział 1

Wyznaczenie terenu inwestycji

Art. 34. § 1. Teren inwestycji stanowi obszar, na którym realizuje i użytkuje się inwestycję, obejmujący działkę albo działki.

²⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia ogłoszono w Dz. Urz. UE L z 2013 r. Nr 349, poz. 1 oraz z 2016 r. Nr 19 poz. 1.

§ 2. W przypadku:

- 1) obiektu liniowego, lub
- 2) gdy ustalenia aktu planowania przestrzennego określają dla części działki odmienne przeznaczenie

– teren inwestycji wyznacza się na części działki lub części działek.

§ 3. Jeden teren inwestycji wyznacza się dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej.

Art. 35. 1. Na obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym teren inwestycji wyznacza się zgodnie z ustaleniami planu.

2. Jeżeli istniejąca struktura własności nieruchomości uniemożliwia zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu, w planie miejscowym ustala się porządek gruntowy.

Art. 36. § 1. Terenem inwestycji w zakresie dróg publicznych jest pas drogowy, a w zakresie linii kolejowej – droga kolejowa.

§ 2. Terenem inwestycji w zakresie obiektów liniowych, innych niż droga publiczna, linia kolejowa albo przyłącze, jest pas technologiczny, obejmujący obiekt liniowy oraz teren niezbędny do prawidłowego użytkowania obiektu liniowego.

§ 3. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, minimalną szerokość pasów technologicznych dla poszczególnych obiektów liniowych, mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania oraz minimalizacji negatywnego oddziaływania obiektu liniowego na tereny sąsiednie.

Oddział 2

Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej

Art. 37. Terenom inwestycji obejmującym budynki przeznaczone na pobyt ludzi zapewnia się dostęp do drogi publicznej:

- 1) bezpośredni – zjazdem;
- 2) pośredni – utwardzoną drogą wewnętrzną, zapewniającą nieograniczony dostęp do terenu inwestycji oraz zgodną z warunkami ochrony przeciwpożarowej.

Art. 38. Terenom inwestycji:

- 1) obejmującym budynki z funkcją mieszkalną jednorodziną na obszarach nowej urbanizacji,

- 2) obejmującym budynki usługowe o powierzchni całkowitej większej niż 2.000 m²
– zapewnia się bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Art. 39. § 1. Minimalna szerokość utwardzonej powierzchni drogi wewnętrznej wynosi:

- 1) w przypadku terenów inwestycji obejmujących budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe lub produkcyjne, w tym produkcji rolnej - 6 metrów;
- 2) w przypadku terenów inwestycji obejmujących budynki mieszkalne wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej - 8 metrów;
- 3) w przypadku pozostałych terenów inwestycji - 4,5 metra.

§ 2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z uwarunkowań fizjograficznych lub istniejącej zabudowy, plan miejscowy może określać inną szerokość, przy czym szerokość utwardzonej powierzchni nie może być pomniejszona o więcej niż 2 m od wartości ustalonych w § 1. Szerokość utwardzonej powierzchni drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 4 m.

Art. 40. Na terenie inwestycji zapewnia się dojście lub dojazd do każdego z budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dojazd do garaży i stanowisk postojowych, zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych.

Art. 41. Rozbudowa albo przebudowa zjazdu należy do inwestora drogowego, na jego koszt, jeżeli następuje w ramach inwestycji drogowej. W pozostałych przypadkach budowa albo przebudowa zjazdu należy do właściciela nieruchomości obsługiwanej przez ten zjazd – na jego koszt.

Art. 42. § 1. Budowa zjazdu wymaga określenia jego lokalizacji przez zarządcę drogi.

§ 2. Określenie lokalizacji zjazdu następuje poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego albo wydanie decyzji administracyjnej.

§ 3. Zarządca drogi odmawia określenia lokalizacji zjazdu w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wymogami wynikającymi z warunków technicznych.

§ 4. Określając lokalizację zjazdu zarządca drogi określa także jego parametry techniczne.

Art. 43. § 1. W przypadku, gdy dostęp do drogi publicznej zapewniony jest przez drogę wewnętrzną, zgody inwestycyjnej udziela się pod warunkiem, że droga wewnętrzna istnieje oraz inwestor posiada tytuł prawny do korzystania z niej.

§ 2. Warunek, o którym mowa w § 1, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmuje budowę drogi wewnętrznej albo droga ta została objęta inną zgodą inwestycyjną.

Art. 44. Zabrania się użytkowania obiektów budowlanych na terenie inwestycji nieposiadającym wymaganego dostępu do drogi publicznej.

Art. 45. § 1. Właściciel nieruchomości obciążonej służebnością drogi koniecznej może w drodze podziału wydzielić część nieruchomości wykorzystywaną jako służebność, a następnie żądać od właściciela nieruchomości władnącej nabycia tej nieruchomości oraz odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wynikający z wydzielenia części nieruchomości obejmującej służebność - w przypadku, gdy obie nieruchomości znajdują się w strefie funkcjonalnej w studium przewidującej możliwość realizacji inwestycji polegających na budowie budynku i w wyniku podziału zagospodarowanie działki pomniejszonej zgodnie z ustaleniami studium dla tej strefy funkcjonalnej stało się niemożliwe.

§ 2. Spory w sprawach określonych w § 1 rozstrzygają sądy powszechne.

Oddział 3

Uzbrojenie terenu

Art. 46. § 1. Terenom inwestycji obejmującym budynki przeznaczone na pobyt ludzi, zapewnia się dostęp do uzbrojenia terenu służącego zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu ścieków oraz można zapewnić dostęp do uzbrojenia terenu służącego zaopatrzeniu w gaz, ciepło i telekomunikację.

§ 2. Zastosowanie indywidualnego urządzenia zastępującego sieć wodociągową lub kanalizacyjną możliwe jest wyłącznie w przypadku gdy innego rodzaju uzbrojenie terenu nie przyniosłoby korzyści dla środowiska lub spowodowałoby rażące zwiększenie kosztów zapewnienia terenowi inwestycji dostępu do tego uzbrojenia.

§ 3. Indywidualne urządzenie zastępujące sieć, służące odprowadzaniu ścieków w postaci zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, nie jest dopuszczalne dla inwestycji obejmujących budynki:

- 1) mieszkalne wielorodzinne,
- 2) zamieszkania zbiorowego,
- 3) usługowe o powierzchni całkowitej powyżej 70 m²,
- 4) produkcyjne albo

5) inne – jeżeli ilość ścieków przekracza 5 m³ na dobę.

Art. 47. Jeżeli istnieje możliwość przyłączenia terenu inwestycji do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (sanitarnej lub ogólnospławnej) albo ciepłowniczej, nie stosuje się indywidualnych urządzeń zastępujących sieci.

Art. 48. Przepisu art. 46 § 2 i 3 oraz art. 47 nie stosuje się do ścieków stanowiących wody opadowe lub roztopowe.

Art. 49. Zbiorników bezodpływowych nie stosuje się:

- 1) na obszarach rezerwatów, parków narodowych, parków krajobrazowych albo ich otulin;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w przypadku zasklepienia przekraczającego 50% terenu inwestycji.

Art. 50. Terenom inwestycji obejmującym szpitale lub sanatoria zapewnia się, poza wymogami określonymi w art. 46-49, dodatkowe własne ujęcie wody oraz dodatkowe własne źródło energii elektrycznej i ciepłej.

Art. 51. § 1. Operator sieci jest obowiązany, na wniosek inwestora, do rozpatrzenia wniosku inwestora w przedmiocie warunków przyłączenia terenu inwestycji do sieci

§ 2. Rozpatrzenie wniosku następuje w terminie:

- 1) 14 dni od dnia otrzymania wniosku – dla terenów inwestycji położonych na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy;
- 2) 30 dni od dnia otrzymania wniosku – dla pozostałych nieruchomości.

§ 3. Operator nie może odmówić wydania warunków przyłączenia jeżeli przyłączany teren inwestycji znajduje się w odległości co najmniej 50 m od istniejącej albo przewidzianej w planie rozwoju sieci oraz określona we wniosku ilość mediów jakie mają być dostarczane lub odbierane z sieci jest zgodna z dokumentem zawierającym zasady rozwoju sieci.

§ 4. Operator sieci nie może odmówić określenia technicznych warunków przyłączenia, w przypadku, gdy uzgodnił projekt planu miejscowego przewidujący obsługę terenu inwestycji z sieci.

§ 5. Warunki przyłączenia zachowują ważność przez okres w nich określony, nie krótszy niż 3 lata.

Art. 52. Operatorzy sieci mają obowiązek zawarcia umowy obejmującej przyłączenie oraz świadczenie usług zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia.

Art. 53. § 1. Na wniosek inwestora operator sieci jest obowiązany do wykonania przyłącza zgodnie z uprzednio wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia, w terminie 45 dni od dnia złożenia wniosku. Koszt wykonania przyłączenia ponosi inwestor.

§ 2. Przepis § 1 nie wyłącza możliwości wykonania przyłącza, za zgodą operatora sieci, przez inwestora.

Art. 54. W przypadku, gdy dostęp terenu inwestycji do uzbrojenia terenu zapewniony będzie poprzez przyłączenie do sieci, zgody inwestycyjnej udziela się jeżeli wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmuje budowę przyłącza lub sieci albo inwestycje te zostały objęte inną zgodą inwestycyjną. W takim przypadku do użytkowania inwestycji przystąpić można po wybudowaniu przyłącza lub sieci.

Art. 55. W przypadku, gdy dostęp do sieci wymaga przeprowadzenia przyłącza przez inne tereny niż teren inwestycji, zgody inwestycyjnej udziela się, jeżeli inwestor posiada tytuł prawny do tych terenów obejmujący możliwość budowy tego przyłącza.

Art. 56. Zabrania się użytkowania obiektów budowlanych na terenie inwestycji nieposiadającym wymaganego dostępu do uzbrojenia terenu.

Oddział 4

Zapewnienie retencji i naturalnej vegetacji roślin na terenie inwestycji

Art. 57. § 1. Na terenie inwestycji zapewnia się w powierzchnię biologicznie czynną.

§ 2. W przypadku, gdy powierzchnia biologicznie czynna nie zapewnia odpowiedniej retencji wód opadowych i roztopowych, teren inwestycji:

- 1) przyłącza się do kanalizacji deszczowej albo ogólnospławnej, lub
- 2) wyposaża się w urządzenia zapewniające retencję oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych.

§ 3. Zastosowanie rozwiązań, o których mowa w § 1 i 2 nie może powodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie inwestycji oraz na nieruchomościach sąsiednich.

§ 4. Za wymaganą powierzchnię biologicznie czynną uznaje się:

- 1) 100% terenu, położonego poza zewnętrznym obrysem podziemnych i nadziemnych kondygnacji budynku, pokrytego gruntem zapewniającym naturalną vegetację roślin,
- 2) 100% terenu pokrytego naturalnymi wodami powierzchniowymi, które zapewniają naturalną vegetację roślin,

- 3) 10% powierzchni ogrodów wertykalnych umieszczonych na zewnętrznych elewacjach obiektu budowlanego, o ile powierzchnia tego ogrodu jest nie mniejsza niż 10 m², lub
- 4) w przypadku tarasów i stropodachów, o ile ich zwarta powierzchnia pokryta substratem jest nie mniejsza niż 10 m²:
 - a) 70% powierzchni zapewniającej wegetację drzew i krzewów, w przypadku grubości warstwy substratu nie mniejszej niż 80 cm,
 - b) 50% powierzchni zapewniającej wegetację krzewów, w przypadku grubości warstwy substratu nie mniejszej niż 40 cm i mniejszej niż 80 cm,
 - c) 30% powierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin, w przypadku grubości warstwy substratu nie mniejszej niż 20 cm i mniejszej niż 40 cm,
 - d) 20% powierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin, w przypadku grubości warstwy substratu mniejszej niż 20 cm.

Rozdział 5

Kategorie inwestycji

Art. 58. § 1. Inwestycje dzieli się na kategorie, od najniższej (1) do najwyższej (6), odpowiadające ich wpływowi na przestrzeń oraz poziomowi skomplikowania technicznego.

§ 2. Zasady oraz tryb projektowania i realizacji inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego, zależą od przypisania inwestycji do kategorii.

§ 3. Kategorie inwestycji oraz szczegółowe zasady zaliczania inwestycji do kategorii określa załącznik do Kodeksu.

Art. 59. § 1. W przypadku realizacji zamierzenia inwestycyjnego złożonego z inwestycji różnych kategorii, stosuje się przepisy właściwe dla inwestycji najwyższej kategorii.

§ 2. Ilekroć w Kodeksie jest mowa o obiekcie budowlanym kategorii 1 - 6 należy przez to rozumieć odpowiednio budynki wymienione w lp. 1.1 oraz budowle wymienione w lp. 2.1 załącznika.

Rozdział 6

Funkcje obiektów budowlanych

Art. 60. Ze względu na pełnione funkcje obiekty budowlane dzieli się na:

- 1) mieszkalne–budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych: jednorodzinne albo wielorodzinne;

- 2) produkcyjne – obiekty budowlane służące wykonywaniu działalności produkcyjnej, w tym produkcji rolnej, w szczególności fabryka, montownia, wytwórnia, rzeźnia, drukarnia;
- 3) zamieszkania zbiorowego – budynki służące całodobowemu pobytowi ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, obiekt agroturystyczny, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, dom dziecka, dom pomocy społecznej, hospicjum i dom zakonny;
- 4) usługowe - obiekty budowlane służące świadczeniu usług w tym usług o charakterze publicznym, w szczególności sklep, centrum handlowe, bar, restauracja, kawiarnia, stacja benzynowa, myjnia samochodowa, hala targowa, budynek administracji publicznej, dom kultury, obiekt kultu religijnego, żłobek, przedszkole, szkoła, uniwersytet, przychodnia, szpital, stadion, boisko, skocznia, basen, dworzec kolejowy, budynek biurowy;
- 5) letniskowe – obiekty budowlane służące zaspokajaniu sezonowych potrzeb związanych z rekreacją i wypoczynkiem indywidualnym;
- 6) inwentarskie – budynki służące do chowu i hodowli zwierząt inwentarskich;
- 7) infrastrukturalne – budowle służące transportowi lub będące elementem sieci, w szczególności obiekt liniowy i sieć telekomunikacyjna;
- 8) pomocnicze – służące celom innym, niż wymienione w pkt 1-7, w szczególności magazyn lub garaż.

Art. 61. § 1. Obiekty budowlane o funkcjach, o których mowa w art. 60 pkt 1-5 stanowią obiekty przeznaczone na pobyt ludzi.

§ 2. Budynki o funkcjach, o których mowa w art. 60 pkt 1-4 stanowią budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Art. 62. § 1. Jeżeli obiekt budowlany jest wielofunkcyjny, stosuje się do niego wymagania techniczne dotyczące każdej z tych funkcji, chyba że wydzielono części budynku spełniające różne funkcje, w szczególności lokale lub pomieszczenia.

§ 2. Do budynku stosuje się wymagania dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, jeżeli:

- 1) posiada nie więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 2) do 30% powierzchni całkowitej budynku użytkowane jest jako funkcja usługowa oraz posiada nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy albo

- 3) do 30% powierzchni całkowitej użytkowane jest jako obiekt agroturystyczny zlokalizowany w zabudowie zagrodowej.

Rozdział 7

Zasady realizacji inwestycji

Art. 63. Oceny zgodności inwestycji z przepisami prawa dokonuje się według stanu faktycznego i prawnego:

- 1) w odniesieniu do inwestycji realizowanych na podstawie zgody inwestycyjnej – na dzień udzielenia tej zgody albo jej zmiany;
- 2) w odniesieniu do inwestycji realizowanych bez zgody inwestycyjnej – na dzień zakończenia albo wstrzymania realizacji inwestycji.

Art. 64. § 1. W przypadku, gdy przesłanką rozstrzygnięcia jest parametr techniczny istniejącego obiektu budowlanego, rozstrzygnięcie następuje z pominięciem obiektu budowlanego zrealizowanego niezgodnie z przepisami prawa.

§ 2. Nie stanowi naruszenia prawa przekroczenie na etapie budowy obiektu budowlanego jego dopuszczalnej wysokości, szerokości lub długości, lub usytuowania, w zakresie nie większym niż 10 cm.

Art. 65. § 1. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich funkcji oraz przewidywanego okresu użytkowania.

§ 2. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje w sposób odpowiadający warunkom technicznym oraz zasadom wiedzy technicznej w szczególności dotyczącym:

- 1) nośności i stateczności konstrukcji;
- 2) bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 3) higieny i zdrowia;
- 4) ochrony środowiska, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu;
- 5) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów;
- 6) ochrony przed hałasem;
- 7) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

Art. 66. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje zapewniając odpowiednią nośność przez cały okres ich użytkowania oraz zapobiegając:

- 1) zawaleniu się całości lub części obiektu budowlanego;
- 2) przemieszczeniom i odkształceniom o niedopuszczalnej wielkości;

- 3) uszkodzeniom części obiektu, urządzeń lub zainstalowanego wyposażenia w wyniku znacznych odkształceń elementów konstrukcji;
- 4) zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, w stopniu nieproporcjonalnym do jej przyczyny.

Art. 67. § 1. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje w sposób zapewniający w razie pożaru szybką i bezpieczną ewakuację ludzi z obiektu, oraz sprawne i bezpieczne przeprowadzenie akcji ratowniczej.

§ 2. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje w sposób zapewniający utrzymanie w czasie pożaru nośności konstrukcji przez okres na jaki została zaprojektowana, nie krótszy, niż okres potrzebny na ewakuację ludzi z obiektu.

§ 3. Z obiektów budowlanych powinna być zapewniona możliwość ewakuacji w bezpieczne miejsce na zewnątrz budynku bezpośrednio lub poprzez inną część obiektu posiadającą odpowiednie elementy oddzielenia przeciwpożarowego.

Art. 68. § 1. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje ograniczając rozprzestrzenianie się ognia na inne obiekty budowlane, w szczególności poprzez zastosowanie odpowiedniej odległości pomiędzy obiektami budowlanymi albo zastosowanie rozwiązań technicznych zwiększających ich odporność pożarową.

§ 2. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje, stosownie do ich funkcji i wielkości, w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się ognia i dymu wewnątrz obiektu.

Art. 69. Inwestycję projektuje się i wykonuje w sposób umożliwiający bezpośredni i niezakłócony dostęp na teren inwestycji i do obiektów budowlanych służb ratowniczych.

Art. 70. § 1. Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi wyposaża się w:

- 1) odpowiednią liczbę urządzeń sanitarnych, w szczególności toalet oraz urządzenia służące do gromadzenia i usuwania ścieków;
- 2) dostęp do wody nadającej się do spożycia.

§ 2. Pomieszczenia w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi projektuje się i wykonuje zapewniając odpowiednie oświetlenie naturalne, a w uzasadnionych przypadkach oświetlenie sztuczne. Wielkość i wysokość tych pomieszczeń projektuje się, stosownie do ich funkcji, w sposób niewpływający niekorzystnie na zdrowie i samopoczucie ludzi.

§ 3. Obiekty budowlane wyposaża się, stosownie do ich funkcji, w:

- 1) urządzenia do gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

- 2) urządzenia i instalacje wentylacyjne, klimatyzacyjne i ogrzewcze;
- 3) instalacje elektryczne;
- 4) urządzenia dźwigowe.

§ 4. Spaliny z palenisk należy odprowadzać na zewnątrz, z uwzględnieniem rodzaju paleniska i paliwa, w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu ludzi oraz nie powodujący nadmiernego zanieczyszczenia środowiska.

§ 5. Przegrody obiektów budowlanych należy, stosownie do ich funkcji, trwale zabezpieczyć przed przenikaniem i gromadzeniem się wody i wilgoci.

Art. 71. § 1. Inwestycja nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności poprzez przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w tym infradźwięków, drgań, substancji szkodliwych w powietrzu, glebie i wodzie, natężenia pola elektromagnetycznego, uciążliwości odorowych oraz promieniowania jonizującego. Wyjątki od wymogu określonego w zdaniu pierwszym określają przepisy o ochronie środowiska.

§ 2. Minister właściwy do spraw zdrowia może określić, w drodze rozporządzenia, dopuszczalne stężenia i natężenia czynników szkodliwych dla zdrowia wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania tych budynków.

§ 3. Minister właściwy do spraw rolnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, może określić, w drodze rozporządzenia, dopuszczalne stężenia i natężenia czynników szkodliwych w pomieszczeniach przeznaczonych dla zwierząt, mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania tych pomieszczeń.

Art. 72. Ochronę środowiska oraz przeciwdziałanie skutkom zmian klimatu i zapewnianie adaptacji do skutków tych zmian zapewnia się przy realizacji inwestycji w szczególności poprzez:

- 1) ograniczanie zasklepienia gleb, zastosowanie rozwiązań służących zwiększeniu retencji wód oraz zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami opadów nawałnych;
- 2) stosowanie rozwiązań biologicznie czynnych służących poprawie warunków termicznych i wilgotności powietrza;
- 3) stosowanie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu;

- 4) ograniczenie możliwości powstawania strat w środowisku, a w sytuacji gdy ich powstanie jest nieuniknione, kompensację przyrodniczą;
- 5) warunki utrzymania lub przywrócenia równowagi przyrodniczej, prawidłowych warunków życia, racjonalnej gospodarki zasobami środowiska;
- 6) oszczędne korzystanie z terenu.

Art. 73. § 1. Inwestycja nie może powodować negatywnego oddziaływania wizualnego na otoczenie oraz negatywnie oddziaływać na krajobraz.

§ 2. Na obszarach krajobrazu priorytetowego oraz innych, na których ochronie podlegają zabytki oraz dobra kultury współczesnej, harmonijne ukształtowanie przestrzeni na etapie realizacji inwestycji zapewnia się w szczególności poprzez spełnienie poniższych warunków:

- 1) forma budynków uwzględnia charakterystyczne cechy zabudowy regionalnej, lokalnej lub zabudowy w otoczeniu planowanej zabudowy, w tym proporcję i kształt bryły, proporcję pomiędzy wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki a wysokością dachu oraz poziomem posadowienia parteru, wielkość i proporcję otworów okiennych i drzwiowych oraz podcieni;
- 2) materiały wykończeniowe, zewnętrzne elementy konstrukcyjne i detale oraz kolorystyka elewacji i pokrycia dachowego nawiązują do tradycji zabudowy regionalnej, lokalnej lub do zabudowy w otoczeniu planowanej zabudowy.

Art. 74. W przypadku inwestycji, których przedmiotem jest obiekt zabytkowy, obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, inwestycji realizowanych na obszarach zabytkowych albo w ich sąsiedztwie, realizacja inwestycji oraz jej użytkowanie przebiega w sposób ograniczający negatywne oddziaływanie na zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Art. 75. § 1. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia wypadków w trakcie ich użytkowania.

§ 2. Budynki stosownie do ich funkcji, projektuje się i wykonuje zgodnie z zasadami ergonomii, zapewniając odpowiednie wysokości i szerokości drzwi, korytarzy i schodów.

§ 3. Budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w instalację telekomunikacyjną umożliwiającą przyłączenie do publicznych sieci telekomunikacyjnych.

Art. 76. § 1. Obiekty budowlane stosownie do ich funkcji projektuje się i wykonuje, uwzględniając zasady projektowania uniwersalnego oraz zapewniając możliwość korzystania z obiektów przez osoby z niepełnosprawnościami, osoby starsze oraz dzieci.

§ 2. Projektując i wykonując obiekt budowlany należy zapewnić takie same zasady z jego korzystania dla wszystkich użytkowników, w możliwie największym stopniu.

Art. 77. Teren inwestycji wraz z projektowanymi na nim obiektami budowlanymi stosownie do ich funkcji urządza się w sposób zapewniający możliwość samodzielnego i bezpiecznego użytkowania, w szczególności poprzez likwidację barier architektonicznych.

Art. 78. § 1. Obiekty budowlane projektuje się i wykonuje, stosownie do ich funkcji, w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się hałasu wewnątrz i na zewnątrz budynku.

§ 2. Obiekty budowlane lub ich części, w których powstają wibracje wywoływane przez urządzenia techniczne lub inne czynniki, projektuje się i wykonuje w sposób zapobiegający przenoszeniu wibracji na inne części tego obiektu lub na inne obiekty budowlane.

§ 3. Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi lub zwierząt projektuje się i wykonuje w sposób ograniczający przenikanie hałasu do ich wnętrza.

§ 4. Budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi projektuje się i wykonuje w sposób zapewniający komfort akustyczny.

Art. 79. Budynki i ich instalacje powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający spełnienie minimalnych wymagań dotyczących:

- 1) zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną;
- 2) izolacyjności cieplnej przegród;
- 3) wyposażenia technicznego budynku.

Art. 80. Obiekt budowlany wykonuje się z wyrobów budowlanych o właściwościach użytkowych umożliwiających, w przypadku prawidłowo zaprojektowanego i wykonanego obiektu budowlanego, spełnienie podstawowych wymagań, o których mowa w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.³⁾).

³⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia ogłoszono w Dz. Urz. UE L z 2013 r. Nr 103, poz. 10 oraz z 2014 r. Nr 157, poz. 76 i Nr 159, poz. 41

Art. 81. Inwestycje obejmujące obiekty liniowe spełniają następujące wymagania:

- 1) ograniczenie negatywnego wpływu na powiązania przestrzenno-funkcjonalne innych obiektów, poprzez zapewnienie ciągłości innych obiektów liniowych, w szczególności lokalnej sieci drogowej oraz zapobieganie izolacji przestrzennej terenów przyległych;
- 2) ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności poprzez zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych i możliwości migracji zwierząt oraz ochronę walorów krajobrazowych;
- 3) oszczędne korzystanie z przestrzeni, w szczególności poprzez:
 - a) lokalizowanie wielu obiektów liniowych w korytarzach inwestycyjnych, chyba że powoduje to istotne problemy techniczne, istotny wzrost kosztów realizacji i użytkowania inwestycji lub negatywnie wpływa na bezpieczeństwo ich użytkowania,
 - b) minimalizację ograniczeń w możliwości zagospodarowania nieruchomości, przez które przebiega obiekt liniowy nie wymagający dokonania wywłaszczenia, w szczególności poprzez lokalizowanie nowych obiektów liniowych w strefach bezpieczeństwa istniejących obiektów liniowych, chyba, że powoduje to istotne problemy techniczne lub negatywnie wpływa na bezpieczeństwo ich użytkowania.

Art. 82. § 1. Rozbiórkę obiektu budowlanego, w szczególności przeprowadzoną metodą wybuchową, wykonuje się w sposób niestwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz niepowodujący uszkodzenia lub zniszczenia obiektów i przedmiotów znajdujących się w otoczeniu rozbieranego obiektu budowlanego, a także niekorzystnych, trwałych zmian w środowisku.

§ 2. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa może określić w drodze rozporządzenia szczegółowe warunki i sposób przeprowadzania rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową oraz tryb postępowania w tych sprawach - mając na względzie spełnienie wymogów bezpieczeństwa przy stosowaniu tej metody rozbiórki.

Rozdział 8

Szczegółowe warunki techniczne obiektów budowlanych

Art. 83. § 1. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki techniczne

budynków. W rozporządzeniu, o którym mowa w zdaniu pierwszym mogą zostać określone szczegółowe warunki techniczne budowli pełniących funkcje użytkowe budynków.

§ 2. Szczegółowe warunki techniczne obiektów budowlanych mogą określić, w drodze rozporządzeń:

- 1) minister właściwy do spraw energii – dla sieci i obiektów infrastrukturalnych energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej, dwutlenku węgla i innych paliw;
- 2) minister właściwy do spraw gospodarki morskiej – dla morskich obiektów hydrotechnicznych oraz obiektów budowlanych sytuowanych w portach i przystaniach morskich;
- 3) minister właściwy do spraw gospodarki wodnej – dla śródlądowych obiektów hydrotechnicznych oraz obiektów budowlanych sytuowanych w portach i przystaniach śródlądowych;
- 4) minister właściwy do spraw gospodarki złożami kopalin – dla obiektów budowlanych związanych z wydobywaniem kopalin;
- 5) minister właściwy do spraw kultury fizycznej – dla sportowych obiektów budowlanych;
- 6) minister właściwy do spraw informatyzacji – dla sieci telekomunikacyjnych;
- 7) minister właściwy do spraw obrony narodowej – dla obiektów budowlanych służących obronności i ochronie państwa;
- 8) minister właściwy do spraw oświaty i wychowania – dla obiektów budowlanych służących kształceniu, wychowaniu i nauczaniu;
- 9) minister właściwy do spraw rolnictwa – dla obiektów budowlanych służących gospodarce rolnej;
- 10) minister właściwy do spraw sprawiedliwości – dla obiektów budowlanych służących wykonywaniu kar, ośrodków wychowawczych lub poprawczych;
- 11) minister właściwy do spraw środowiska – dla sieci i obiektów infrastrukturalnych wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 12) minister właściwy do spraw transportu – dla transportowych obiektów budowlanych, w szczególności dróg publicznych, dróg wewnętrznych zapewniających obsługę komunikacyjną terenom inwestycji, linii kolejowych, a także obiektów budowlanych sytuowanych na lotniskach cywilnych;
- 13) minister właściwy do spraw rodziny – dla obiektów budowlanych służących opiece nad dzieckiem do lat trzech;

- 14) minister właściwy do spraw zdrowia – dla obiektów budowlanych służących ochronie zdrowia i lecznictwu uzdrowiskowemu oraz cmentarzy;
- 15) Rada Ministrów - dla obiektów budowlanych wykorzystywanych na potrzeby obronności i ochrony granicy państwowej, zapewnienia bezpieczeństwa państwa, a także aresztów śledczych i zakładów karnych.

§ 3. Szczegółowe warunki techniczne, o których mowa w § 1 - 2, określa się, mając na względzie konieczność zapewnienia:

- 1) nośności i stateczności konstrukcji,
- 2) bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- 3) higieny, zdrowia i ochrony środowiska,
- 4) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- 5) ochrony przed hałasem,
- 6) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej

– a dla przepisów dotyczących użytkowania określając termin dostosowania do nich użytkowanych obiektów budowlanych.

§ 4. W przepisach wykonawczych, o których mowa w § 1 – 2, mogą zostać określone szczegółowe warunki dotyczące sytuowania obiektów budowlanych, mając na względzie:

- 1) potrzebę zapewnienia ochrony życia i zdrowia ludzkiego;
- 2) potrzebę ochrony środowiska;
- 3) funkcję obiektu budowlanego;
- 4) rodzaj przechowywanych w obiekcie substancji, ze szczególnym uwzględnieniem substancji niebezpiecznych;
- 5) potrzebę zapewnienia obronności i ochrony granicy państwowej;
- 6) potrzebę bezpieczeństwa państwa.

Art. 84. § 1. Jeżeli wymogów ochrony obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub usytuowanego na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nie da się pogodzić z zastosowaniem warunku technicznego zawartego w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 83, stosowanie tych przepisów może być wyłączone w drodze decyzji organu administracji inwestycyjnej.

§ 2. Do wniosku o wydanie decyzji dołącza się opinię techniczną sporządzoną przez projektanta wskazującą równoważne rozwiązanie zamienne.

Art. 85. § 1. Wymagania określone w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 83 mogą być spełnione, w przypadkach określonych w tych przepisach, poprzez zastosowanie rozwiązań zamiennych, zapewniających równoważny poziom użyteczności i bezpieczeństwa.

§ 2. W przypadku dopuszczenia w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 83 zastosowania rozwiązania zamiennego wobec określonego warunku technicznego, w przepisie wykonawczym przewiduje się obowiązek spełnienia jednego z następujących wymogów:

- 1) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta;
- 2) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta, a następnie potwierdzenia go opinią projektanta sprawdzającego lub ekspertyzą właściwego rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowej lub do spraw sanitarno-higienicznych;
- 3) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta, a następnie zatwierdzenia go przez organ wskazany w przepisie wykonawczym;
- 4) opracowania rozwiązania zamiennego przez projektanta, a następnie potwierdzenia go opinią projektanta sprawdzającego lub ekspertyzą właściwego rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowej lub do spraw sanitarno-higienicznych i zatwierdzenia go przez organ wskazany w przepisie wykonawczym.

Art. 86. § 1. Potwierdzenie rozwiązania zamiennego sporządzonego przez projektanta następuje poprzez opatrzenie opisu tego rozwiązania podpisem projektanta sprawdzającego lub rzeczoznawcy oraz wskazanie daty potwierdzenia i numeru uprawnień projektanta sprawdzającego lub rzeczoznawcy.

§ 2. Kopię potwierdzonego rozwiązania zamiennego, zawierającą informacje o których mowa w § 1, projektant sprawdzający lub rzeczoznawca przekazuje w terminie 7 dni od dnia potwierdzenia do właściwego okręgowego inspektora nadzoru budowlanego.

Art. 87. § 1. Do wniosku o zatwierdzenie rozwiązania zamiennego, w przypadkach o których mowa w art. 85 § 2 pkt 3, dołącza się opis rozwiązania zamiennego, a w razie potrzeby także szkice i rysunki.

§ 2. Do wniosku o zatwierdzenie rozwiązania zamiennego, w przypadkach o których mowa w art. 85 § 2 pkt 4, dołącza się opinię sporządzoną przez projektanta sprawdzającego lub ekspertyzę techniczną wykonaną przez właściwego rzeczoznawcę oraz opis rozwiązania zamiennego, a w razie potrzeby także szkice i rysunki.

§ 3. Zatwierdzenie rozwiązania zamiennego następuje w drodze decyzji.

Art. 88. Szczegółowe warunki techniczne określone w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 83 wiążą również – w zakresie wykonywanych robót budowlanych - przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 89. Przy odbudowie obiektu budowlanego dopuszczalne jest niestosowanie warunków technicznych zawartych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 83. W takim przypadku odbudowy dokonuje się zgodnie z przepisami technicznymi, na podstawie których obiekt budowlany został wybudowany.

Rozdział 9

Sytuowanie inwestycji

Oddział 1

Zasady ogólne

Art. 90. § 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się w przypadku braku odmiennych ustaleń aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do sytuowania urządzeń budowlanych.

Art. 91. § 1. Jeżeli przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej, odległości obiektów budowlanych od granicy terenu inwestycji lub innych obiektów budowlanych mierzy się w poziomie w miejscu ich najmniejszego oddalenia, przy uwzględnieniu obrysu obiektu wyznaczonego przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi części nadziemnej obiektu na powierzchnię terenu, z wyłączeniem balkonów oraz elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys obiektu budowlanego takich jak schody, rampy, okapy, gzymsy, daszki. W przypadku obiektów budowlanych posiadających ruchome elementy konstrukcyjne, w tym ruchome ściany zewnętrzne, przyjmuje się największy możliwy do uzyskania obrys.

§ 2. Jeżeli przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej, dla istniejących obiektów budowlanych przyjmuje się odległości, o których mowa w § 1 bez uwzględnienia grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, a także pochylni i innych urządzeń przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, przy czym nie dotyczy to elementów wystających poza granicę terenu inwestycji.

Oddział 2

Sytuowanie budynków

Art. 92. Budynków nie sytuuje się w sposób istotnie ograniczający możliwość zagospodarowania przyległych nieruchomości, zgodnie z zasadami ich zagospodarowania określonymi w aktach planowania przestrzennego.

Art. 93. § 1. Budynek sytuuje się w taki sposób, aby odległość mierzona w poziomie między każdym punktem tego budynku, a najbliższym punktem położonym na granicy terenu inwestycji, wynosiła nie mniej niż:

- 1) na obszarze zabudowy śródmiejskiej - $1/3$,
- 2) na pozostałych obszarach - $1/2$

– różnicy rzędnych pomiędzy tymi punktami.

§ 2. W przypadku, gdy teren inwestycji graniczy z pasem drogowym, drogą kolejową lub pasem technologicznym odległość, o której mowa w § 1 mierzy się do najbliższego punktu położonego na osi pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej. Przepisy o strefach bezpieczeństwa stosuje się.

§ 3. W przypadku, gdy teren inwestycji znajduje się w przy skrzyżowaniu pasów albo dróg, o których mowa w § 2, odległość o której mowa w § 1, mierzy się od osi szerszego pasa na długości nie większej niż $1,5$ szerokości węższego pasa licząc od skrzyżowania. Przepisy o strefach bezpieczeństwa stosuje się.

§ 4. W przypadku budynków o wysokości powyżej 36 m, odległość, o której mowa w § 1, przyjmuje się jak obliczaną dla budynków o wysokości 36 m.

§ 5. Przy obliczaniu różnicy rzędnych, o której mowa w § 1-4:

- 1) nie uwzględnia się urządzeń budowlanych, kominów, maszynowni dźwigów i innych elementów nieznacznie wystających ponad zasadniczą bryłę budynku;
- 2) uwzględnia się, obudowy wyjść klatek schodowych oraz zlokalizowane nad ostatnią kondygnacją budynku kotłownie.

Art. 94. § 1. Budynek sytuuje się w taki sposób, aby:

- 1) odległość ściany budynku bez okien oraz drzwi zwróconej do granicy terenu inwestycji, od tej granicy, wynosiła nie mniej niż 3 m;
- 2) odległość ściany budynku z oknami lub drzwiami zwróconej do granicy terenu inwestycji, od tej granicy, wynosiła nie mniej niż 4 m.

§ 2. Balkony oraz elementy takie jak schody, rampy, okapy, gzymsy, daszki sytuuje się w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy terenu inwestycji.

§ 3. Pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych można sytuować bezpośrednio przy granicy terenu inwestycji.

§ 4. W przypadku, gdy teren inwestycji graniczy z drogą publiczną, drogą kolejową lub pasem technologicznym budynek sytuuje się, wobec tych terenów, bez zachowania odległości, o której mowa w § 1 i 2. Przepisy o strefach bezpieczeństwa stosuje się.

Art. 95. § 1. Budynek sytuuje się w taki sposób, aby zapewnić czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7:00-17:00 pokojom mieszkalnym, przy czym w mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie tego wymagania co najmniej do jednego pokoju, natomiast w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

§ 2. Pomieszczeniom do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej zapewnia się czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8:00-16:00.

Art. 96. Warunki określone w art. 92-95 podlegają łącznemu spełnieniu.

Art. 97. § 1. Odległości o których mowa w art. 93 mogą być zmniejszone:

- 1) do 1/4 różnicy rzędnych pomiędzy punktami – na obszarze zabudowie śródmiejskiej,
- 2) do 1/3 różnicy rzędnych pomiędzy punktami – na pozostałych obszarach

– w przypadku inwestycji dotyczącej budynku istniejącego.

§ 2. Budynek można sytuować bezpośrednio przy granicy terenu inwestycji ścianą bez okien oraz drzwi zwróconą do granicy terenu inwestycji:

- 1) w zabudowie o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i siedlisku - gdy teren inwestycji ma szerokość nie większą niż 16 m w miejscu sytuowania,
- 2) w zabudowie o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i siedlisku - w przypadku sytuowania budynków o funkcji pomocniczej o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 35 m²
- 3) w zabudowie pierzejowej, albo
- 4) gdy budynek będzie przylegał swoją ścianą do ściany istniejącego lub projektowanego budynku sąsiedniego dla którego została udzielona zgoda inwestycyjna.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w § 2 pkt 1-2 wysokość budynku nie może przekraczać 8 metrów.

Art. 98. § 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rozbudowę lub nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego w sposób naruszający przepisy art. 93-97.

§ 2. Zgody na rozbudowę lub nadbudowę budynku udziela organ administracji inwestycyjnej w zgodzie inwestycyjnej lub w odrębnej decyzji. Zgoda nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz powodować pogorszenia warunków przeciwpożarowych, higieniczno-sanitarnych i użytkowych

§ 3. Wyrażenie zgody wymaga uprzedniego uzyskania upoważnienia udzielonego przez ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa. Do wniosku o wydanie odrębnej decyzji udzielającej zgody należy dołączyć plan sytuacyjny oraz szczegółowe uzasadnienie konieczności udzielenia zgody.

§ 4. W toku postępowania organ administracji inwestycyjnej oraz minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa mogą wezwać inwestora do uzupełnienia wniosku o:

- 1) ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych lub do spraw sanitarno-higienicznych określającą zagrożenia związane z planowanym usytuowaniem budynku oraz wskazującą rozwiązania zamienne, zapewniające równoważny poziom bezpieczeństwa;
- 2) opinię wskazanego organu lub podmiotu.

§ 5. Udzielając zgody na rozbudowę lub nadbudowę budynku organ administracji inwestycyjnej nakłada na inwestora obowiązek zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w ekspertyzie, o której mowa w § 4 pkt 1 lub określonych w upoważnieniu ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa.

Art. 99. § 1. Warunków o których mowa w art. 93-97, nie stosuje się do podziemnych części budynków.

§ 2. Przepisy dotyczące sytuowania budynków stosuje się odpowiednio do budowli o wysokości przekraczającej 2,20 m posiadających dach.

Oddział 3

Sytuowanie obiektów liniowych

Art. 100. § 1. Dla inwestycji wymienionych w niniejszym rozdziale ustala się strefy bezpieczeństwa.

§ 2. Strefa bezpieczeństwa stanowi obszar wokół pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej, w którym występują ograniczenia i zakazy w realizacji inwestycji.

Art. 101. § 1. Zarządca pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej może wyrazić zgodę na odstąpienie od zakazów i ograniczeń ustanowionych dla strefy bezpieczeństwa, jeżeli nie spowoduje to utrudnień w użytkowaniu obiektu liniowego oraz nie spowoduje istotnego zwiększenia ryzyka powstania zagrożenia dla zdrowia ludzi.

§ 2. Wyrażenie zgody następuje poprzez:

- 1) uzgodnienie projektu planu miejscowego,
- 2) uzgodnienie projektu inwestycyjnego lub planu sytuacyjnego albo
- 3) uzgodnienie projektu decyzji udzielającej zgody inwestycyjnej.

§ 3. Odmowa wyrażenia zgody w zakresie określonym w § 1 nie podlega zaskarżeniu.

§ 4. Zarządca pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej nie może pobierać od inwestora opłat za wyrażenie zgody na odstąpienie od zakazów i ograniczeń ustanowionych dla strefy bezpieczeństwa.

Art. 102. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla drogi publicznej wynosi:

- 1) na obszarze urbanizacji:
 - a) dla autostrad i dróg ekspresowych – 20 m,
 - b) dla dróg krajowych innych niż autostrady i drogi ekspresowe oraz dla dróg wojewódzkich – 6 m,
 - c) dla dróg powiatowych i gminnych – 4 m;
- 2) na obszarze niezurbanizowanym:
 - a) dla autostrad i dróg ekspresowych – 40 m,
 - b) dla dróg krajowych innych niż autostrady i drogi ekspresowe oraz dla dróg wojewódzkich – 20 m,
 - c) dla dróg powiatowych i gminnych – 10 m

– licząc od zewnętrznych krawędzi pasa drogowego.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1 pkt 1, zabrania się budowy budynków oraz budowli zaliczanych do kategorii 4 – 6 innych niż obiekty liniowe.

§ 3. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1 pkt 2, zabrania się budowy budynków, budowli zaliczanych do kategorii 4 – 6 innych niż obiekty liniowe oraz umieszczania reklam.

Art. 103. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla linii kolejowej wynosi 20 m na obszarze urbanizacji oraz 35 m na obszarze nieurbanizowanym licząc od zewnętrznych krawędzi drogi kolejowej.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się budowy budynków oraz budowli zaliczanych do kategorii 4 – 6 innych niż obiekty liniowe oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów.

Art. 104. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla gazociągu o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa wynosi dla gazociągów o średnicy:

- 1) do DN 150 – 1 m,
- 2) powyżej DN 150 do DN 300 - 2 m,
- 3) powyżej DN 300 do DN 500 - 3 m,
- 4) powyżej DN 500 – 5 m

– licząc od zewnętrznych krawędzi pasa technologicznego.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się budowy obiektów budowlanych innych niż telekomunikacyjne obiekty liniowe, zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów.

Art. 105. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla dalekosiężnego rurociągu przesyłowego służącego do transportu ropy naftowej i produktów naftowych wynosi dla rurociągu o średnicy:

- 1) do 400 mm - 5 m,
- 2) powyżej 400 mm do 600 mm - 7 m,
- 3) powyżej 600 mm - 9 m

– licząc od zewnętrznych krawędzi pasa technologicznego.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się budowy obiektów budowlanych innych niż telekomunikacyjne obiekty liniowe, zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów.

Art. 106. § 1. Strefa bezpieczeństwa dla elektroenergetycznej linii napowietrznej wynosi dla linii o napięciu:

- 1) 110 kV – 10 m,
- 2) powyżej 110 kV do 400 kV – 20 m,
- 3) powyżej 400 kV - 30 m

– licząc od zewnętrznych krawędzi pasa technologicznego.

§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w § 1, zabrania się budowy budynków oraz budowli zaliczanych do kategorii 4 – 6 innych niż obiekty liniowe oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów.

Oddział 4

Sytuowanie pozostałych inwestycji

Art. 107. § 1. Cmentarze lokalizuje się na terenie odpowiednim pod względem sanitarnym, biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, przepuszczalność gleby, lokalizację ujęć wody oraz poziom wód gruntowych.

§ 2. Cmentarze oraz budynki mieszkalne sytuuje się we wzajemnej odległości 100 m, licząc od granicy terenu cmentarza.

§ 3. Lokalizację cmentarza albo budynku mieszkalnego w planie miejscowym organ inspekcji sanitarnej może uzgodnić bez zachowania odległości określonej w § 2, jeżeli nie spowoduje to pogorszenia warunków sanitarnych.

§ 4. Minister właściwy do spraw zdrowia może określić, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania dotyczące terenów lokalizacji cmentarzy, mając na względzie potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego oraz możliwości niezakłóconego użytkowania cmentarza w okresie jego funkcjonowania.

Art. 108. § 1. Na obszarach innych niż obszary morskie:

- 1) elektrownie wiatrowe nie będące mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii oraz budynki mieszkaniowe, sytuuje się we wzajemnej odległości co najmniej 10-krotności wysokości elektrowni;
- 2) elektrownie wiatrowe nie będące mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii sytuuje się w odległości co najmniej 3-krotności wysokości elektrowni od dróg publicznych, linii kolejowych, naziemnych sieci elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów oraz sieci przesyłowych dwutlenku węgla.

§ 2. Lokalizację elektrowni wiatrowej albo budynku mieszkalnego w planie miejscowym w odległości mniejszej niż określona w § 1 pkt 1, do 5-krotności wysokości elektrowni organ inspekcji sanitarnej może uzgodnić, jeżeli nie spowoduje to pogorszenia warunków sanitarnych, w szczególności w przypadku, gdy ukształtowanie terenu ogranicza negatywny wpływ elektrowni wiatrowej na zdrowie ludzi.

Art. 109. Inwestycje w zakresie obiektów produkcyjnych, w szczególności uciążliwej produkcji rolniczej lub budynków o funkcji inwentarskiej, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, oraz

- 1) budynki o funkcji mieszkalnej, inne niż w zabudowie zagrodowej,
- 2) budynki o funkcji zamieszkania zbiorowego,
- 3) budynki o funkcji letniskowej,
- 4) inwestycje w zakresie urządzenia terenów sportu i rekreacji

– sytuuje się we wzajemnej bezpiecznej odległości.

Art. 110. § 1. Minister właściwy do spraw rolnictwa, określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy sposób ustalania bezpiecznej odległości, o której mowa w art. 109,
- 2) sposób zaliczania inwestycji do inwestycji uciążliwej produkcji rolniczej oraz budynków do budynków o funkcji inwentarskiej, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej

– mając na względzie potrzebę zapewnienia wysokiego poziomu ochrony ludzi i środowiska, w szczególności przed uciążliwością zapachową.

§ 2. Minister właściwy do spraw ochrony środowiska określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób ustalania bezpiecznej odległości, o której mowa w art. 109, dla obiektów produkcyjnych, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej,
- 2) sposób zaliczania obiektów do obiektów produkcyjnych, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej

– mając na względzie potrzebę zapewnienia wysokiego poziomu ochrony ludzi i środowiska, w szczególności przed uciążliwością zapachową.

§ 3. Określając bezpieczną odległość uwzględnia się:

- 1) rodzaje inwestycji;
- 2) skalę inwestycji, rozumianą jako, w przypadku chowu lub hodowli:
 - a) zwierząt gospodarskich - minimalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
 - b) obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 2132) – minimalną liczbę matek lub sztuk (z wyjątkiem ryb oraz skorupiaków);

- 3) wzajemne proporcje skali inwestycji i wielkości zajmowanego terenu, mieszczącego się w obrębie jednego sołectwa;
- 4) powiązania z innymi inwestycjami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć;
- 5) przypadki, gdy zmiany dokonywane w obiektach w szczególności takie jak rozbudowę, przebudowę lub montaż powodują taką zmianę parametrów inwestycji nie będącej intensywną produkcją rolniczą, która skutkuje zaliczeniem jej do intensywnej produkcji rolniczej.

§ 4. Określając sposób zaliczania inwestycji do inwestycji uciążliwej produkcji rolniczej, budynków do budynków inwentarskich, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej oraz obiektów do obiektów produkcyjnych, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, uwzględnia się w szczególności:

- 1) chów lub hodowlę zwierząt, w tym zwierząt obcych rodzimej faunie, innych niż gospodarskie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich;
- 2) inwestycje, budynki i obiekty służące do:
 - a) garbowania lub uszlachetniania skór,
 - b) produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220) o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej,
 - c) produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
 - d) przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - e) produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - f) produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - g) uboju zwierząt,
 - h) pozyskiwania skrobi,

- i) produkcji tranu lub mączki rybnej,
 - j) pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - k) przetwarzania alkoholu etylowego oraz wytwarzania napojów alkoholowych, w tym gorzelnie;
- 3) cukrownie;
 - 4) grzebowiska zwłok zwierzęcych;
 - 5) browary lub słodownie, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok.

Rozdział 10

Zasady realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym albo planem lokalizacji

Oddział 1

Przepisy ogólne

Art. 111. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy albo plan lokalizacji.

Art. 112. Realizacja inwestycji w przypadkach określonych w niniejszym rozdziale następuje w sposób zapewniający harmonijne wpisanie inwestycji w najbliższe otoczenie oraz w krajobraz.

Art. 113. W przypadku, gdy realizacja inwestycji w istotny sposób zagraża interesowi publicznemu organ administracji inwestycyjnej może odmówić udzielenia zgody inwestycyjnej.

Oddział 2

Przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego

Art. 114. Przepisy niniejszego oddziału stosuje się do obszaru zabudowanego, dla którego obowiązują przepisy urbanistyczne, o których mowa w art. 172 § 1.

Art. 115. Na obszarze zabudowanym objętym przepisami urbanistycznymi dopuszcza się realizację inwestycji obejmujących uzupełnianie istniejącej zabudowy, w szczególności budowę obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami urbanistycznymi, przepisami Kodeksu oraz przepisami odrębnymi.

Art. 116. § 1. Harmonijne wpisanie inwestycji w otoczenie obejmuje w szczególności powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem oraz kontynuację cech zabudowy istniejącej albo planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym na przyległych nieruchomościach oraz w obrębie kwartału zabudowy.

§ 2. Harmonijne wpisanie inwestycji w najbliższe otoczenie zapewnia się poprzez dostosowanie do przeważającego typu zabudowy w obszarze analizowanym następujących charakterystycznych parametrów zewnętrznych inwestycji, obejmujących:

- 1) w zakresie nieprzekraczającym parametrów i wskaźników określonych w przepisach urbanistycznych:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy budynków,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) minimalną i maksymalną wysokość oraz wysokość całkowitą budynków,
 - e) liczbę stanowisk postojowych;
 - 2) kolorystykę obiektów budowlanych;
 - 3) linie zabudowy, w tym usytuowanie obiektów budowlanych wobec sąsiadujących terenów inwestycji;
 - 4) kształt i geometrię dachu
- w zakresie nieprzekraczającym parametrów i wskaźników określonych w przepisach urbanistycznych.

Art. 117. § 1. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości od granicy terenu inwestycji nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, oraz nie większej niż sześciokrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie większej jednak niż 200 metrów, w sposób pozwalający na ustalenie spełnienia warunków i określenie parametrów, o których mowa w art. 116.

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

§ 3. Obszarem analizowanym obejmuje się wyłącznie nieruchomości położone w całości na obszarze zabudowanym.

Oddział 3

Przepisy urbanistyczne dla zabudowy zagrodowej

Art. 118. Przepisy niniejszego oddziału stosuje się do strefy funkcjonalnej rolnej z zabudową zagrodową, dla której obowiązują przepisy urbanistyczne, o których mowa w art. 172 § 2.

Art. 119. § 1. W strefie funkcjonalnej rolnej z zabudową zagrodową objętej przepisami urbanistycznymi dopuszcza się realizację inwestycji na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej, w szczególności budowę obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami urbanistycznymi, przepisami Kodeksu oraz przepisami odrębnymi.

§ 2. Zmiana zagospodarowania terenu w istniejącej zabudowie zagrodowej może nastąpić na obszarze wyznaczonym przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących tę zabudowę.

§ 3. Inwestycje, o których mowa w § 1, nie obejmują przedsięwzięć mogących zawsze albo potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Oddział 4

Pozostałe obszary

Art. 120. Przepisy niniejszego oddziału stosuje się do obszaru, na którym nie obowiązują przepisy urbanistyczne dla obszaru zabudowanego albo dla zabudowy zagrodowej.

Art. 121. § 1. Dopuszcza się realizację inwestycji nieprowadzących do zasadniczej zmiany bryły obiektu budowlanego, sposobu jego użytkowania oraz kolorystyki zewnętrznej, w postaci:

- 1) remontu;
- 2) przebudowy;
- 3) wykonania urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz przyłączy;
- 4) robót budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
 - a) przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) poprawy bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) poprawy warunków sanitarnych,
 - d) zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,

- e) zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,
 - f) zapewnienia usług telekomunikacyjnych;
- 5) odbudowy.

§ 2. Wobec obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków, poza inwestycjami określonymi w § 1, dopuszcza się realizację inwestycji polegającej na rozbudowie lub nadbudowie albo na zmianie sposobu jego użytkowania zgodnie z charakterystyką strefy funkcjonalnej określonej w studium oraz na warunkach określonych w rozstrzygnięciu organu ochrony zabytków.

KSIĘGA III

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

DZIAŁ I

Zakres przedmiotowy

Art. 122. Przepisów księgi nie stosuje się do planowania przestrzennego obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej.

DZIAŁ II

Władztwo planistyczne

Art. 123. § 1. Planowanie przestrzenne na obszarze gminy stanowi jej zadanie własne.

§ 2. W zakresie niezastrzeżonym dla gminy, planowanie przestrzenne:

- 1) w zakresie kształtowania krajowej polityki przestrzennej – stanowi zadanie ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa, ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego oraz wojewody;
- 2) na obszarze województwa - stanowi zadanie własne województwa;
- 3) na obszarze związku metropolitalnego - stanowi zadanie własne związku metropolitalnego.

§ 3. Planowanie przestrzenne na obszarze zastrzeżonym stanowi zadanie organu zarządzającego tym obszarem.

Art. 124. § 1. Jeżeli w wyniku zmiany granic administracyjnych obszaru nastąpi zmiana organu właściwego do uchwalenia albo wydania aktu planowania przestrzennego dla tego

obszaru, akt ten zachowuje moc obowiązującą przez 6 miesięcy od zmiany właściwości organu.

§ 2. Przed upływem terminu, o którym mowa w § 1, organ który stał się właściwy do uchwalenia albo wydania aktu planowania przestrzennego, może w drodze uchwały utrzymać ten akt w mocy.

§ 3. W przypadku upływu terminu określonego w § 1 bez podjęcia uchwały, o której mowa w § 2, wojewoda, w drodze obwieszczenia publikowanego w dzienniku urzędowym województwa, potwierdza wygaśnięcie albo utratę mocy obowiązującej aktu planowania przestrzennego.

§ 4. W przypadku planu miejscowego, gmina która stała się właściwa do jego uchwalenia wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki majątkowe gminy, która utraciła właściwość - w zakresie finansowych skutków wejścia w życie tego planu.

Art. 125. § 1. Gminy mogą zawierać porozumienia w celu przekazania jednej z gmin, powiatowi albo województwu zadań z zakresu kształtowania i realizacji polityki przestrzennej, innych niż uchwalanie aktów planowania przestrzennego i prowadzenie postępowań administracyjnych.

§ 2. Zadania, o których mowa w § 1, mogą w szczególności dotyczyć:

- 1) sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego;
- 2) wspólnego wykonywania czynności analitycznych z zakresu planowania przestrzennego, w tym oceny polityki przestrzennej;
- 3) ustanowienia wspólnej komisji urbanistycznej.

Art. 126. § 1. W przypadku powstania sporu pomiędzy organami wykonawczymi jednostek samorządu terytorialnego, organami administracji rządowej oraz inwestorami inwestycji celu publicznego, w zakresie ustaleń aktów planowania przestrzennego, strony, których interesów dotyczy spór mogą wystąpić z wnioskiem o przeprowadzenie mediacji planistycznej.

§ 2. Mediacja kończy się rozstrzygnięciem niewiążącym stron postępowania i niepodlegającym zaskarżeniu.

Art. 127. § 1. Mediację prowadzi Komisja Mediacyjna powoływana przez Radę do rozpoznania danej sprawy.

§ 2. Członkowie Komisji Mediacyjnej powoływani są spośród członków Rady.

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

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

Art. 128. § 1. Wniosek o przeprowadzenie mediacji planistycznej strona wnosi do Rady za pośrednictwem ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa, przedstawiając opis istoty sporu oraz stanowisko w zakresie sposobu jego rozwiązania.

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

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

§ 4. Mediacja trwa do 6 miesięcy. W tym okresie może być zakończona albo przedłużona na zgodny wniosek stron.

§ 5. Wniesienie wniosku o mediację dotyczącą projektu aktu planowania przestrzennego uprawnia organ prowadzący postępowanie w przedmiocie aktu do jego zawieszenia.

Art. 129. § 1. Przewodniczący Komisji Mediacyjnej wyznacza czas i miejsce posiedzeń Komisji, powiadamiając strony w terminie 14 dni przed wyznaczonym dniem posiedzenia.

§ 2. Mediacja planistyczna kończy się sporządzeniem protokołu, zawierającego opis jej przebiegu i ustalone między stronami rozstrzygnięcie.

§ 3. Mediacja planistyczna jest jawna. Jawność obejmuje prawo wstępu na posiedzenie Komisji.

§ 4. Dokumentacja z przeprowadzonej mediacji planistycznej, w tym protokół mediacji, podlegają publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa.

§ 5. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb postępowania mediacyjnego, mając na względzie potrzebę zapewnienia możliwości pełnego przedstawienia argumentacji stron mediacji oraz zachowanie sprawności postępowania.

DZIAŁ III

Komisja urbanistyczna

Art. 130. Komisja urbanistyczna jest organem doradczym jednostki samorządu terytorialnego w sprawach dotyczących planowania przestrzennego.

Art. 131. § 1. Komisja urbanistyczna liczy co najmniej 5 członków.

§ 2. Członkami komisji są osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem z zakresu planowania przestrzennego, architektury, ochrony środowiska, kształtowania krajobrazu lub ochrony zabytków, w tym co najmniej dwóch urbanistów.

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

§ 4. Organ uchwałodawczy jednostki samorządu terytorialnego może ustalić szczegółowe wymagania dla członków komisji urbanistycznej.

§ 5. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego ustala sposób wyboru członków komisji, tryb jej działania oraz powołuje jej członków.

§ 6. Komisja podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów.

§ 7. Prace komisji urbanistycznej są jawne oraz dostępne dla publiczności. Uchwały komisji zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej organu, przy którym działają.

Art. 132. Członkom komisji urbanistycznej za wykonywane obowiązki przysługuje wynagrodzenie oraz świadczenia przysługujące pracownikowi delegowanemu. Organ uchwałodawczy jednostki samorządu terytorialnego określa, w drodze uchwały, zasady przyznawania wynagrodzenia członkom komisji urbanistycznej.

DZIAŁ IV

Partycypacja społeczna

Art. 133. Uwarunkowania wynikające z interesów prywatnych uwzględnia się w planowaniu przestrzennym poprzez przysługujące każdemu prawo do uczestnictwa w kształtowaniu polityki przestrzennej, zwane dalej „partycypacją społeczną”, obejmujące co najmniej:

- 1) w postępowaniach w przedmiocie aktu planowania przestrzennego albo innych postępowaniach prowadzonych z udziałem społeczeństwa - składanie wniosków, uwag lub udział w dyskusji publicznej;
- 2) w pozostałych przypadkach - składanie wniosków dotyczących polityki przestrzennej, w szczególności wszczęcia postępowania w przedmiocie aktu planowania przestrzennego.

Art. 134. § 1. Dokumenty wytworzone w procesie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej stanowią informację publiczną, z wyłączeniem zawartych w nim danych stanowiących dane osobowe, tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę państwową.

§ 2. Jawność w zakresie wniosków i uwag obejmuje ich treść oraz w przypadku:

- 1) osób fizycznych - imię i nazwisko;
- 2) pozostałych osób - nazwę i adres siedziby.

Art. 135. Prawo wnoszenia wniosków, uwag oraz uczestnictwa w dyskusji publicznej przysługuje każdemu, kto posiada zdolność do czynności prawnych. W przypadku osób ze zdolnością ograniczoną, prawo to przysługuje bez zgody przedstawiciela ustawowego.

Art. 136. § 1. Organy władzy publicznej zapewniają możliwość wnoszenia wniosków i uwag co najmniej:

- 1) ustnie do protokołu;
- 2) pisemnie w formie papierowej;
- 3) pisemnie w formie elektronicznej opatrzonej albo nieopatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

§ 2. Wnioski i uwagi wraz z uzasadnieniem wnosi się podając imię i nazwisko albo nazwę podmiotu oraz adres do korespondencji, którym może być adres poczty elektronicznej.

§ 3. Organy władzy publicznej mają prawo nie nadawać dalszego biegu wnioskowi i uwagom wniesionym po terminie lub zawierającym braki formalne w zakresie danych, o których mowa w § 2.

§ 4. Organy władzy publicznej nie mają obowiązku podejmowania działań prowadzących do uwzględnienia każdego wniosku i uwagi.

§ 5. Jeżeli Kodeks nie stanowi inaczej, termin składania wniosków albo uwag wynosi 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o umożliwieniu składania tych wniosków albo uwag.

Art. 137. § 1. Podanie do publicznej wiadomości następuje poprzez:

- 1) publikację w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 2) zamieszczenie w Rejestrze;
- 3) publikację na stronie internetowej organu władzy publicznej, jeżeli jest ona prowadzona niezależnie od Biuletynu Informacji Publicznej;
- 4) udostępnienie do publicznego wglądu w urzędzie obsługującym organ władzy publicznej;

- 5) publikację informacji o miejscu zapoznania się z treścią podlegającą podaniu do publicznej wiadomości oraz – w przypadku uwag i wniosków – o terminie wnoszenia tych uwag i wniosków, poprzez:
- a) obwieszczenie w prasie lokalnej,
 - b) obwieszczenie w urzędzie gminy,
 - c) obwieszczenie na tablicach ogłoszeniowych i w obiektach usługowych, w szczególności, w przypadku lokalnych aktów planowania przestrzennego, w publicznych budynkach oświaty i opieki zdrowotnej, zlokalizowanych w obrębie lub najkrótszej odległości dla dojścia pieszego od obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do uchwalenia lub zmianie aktu planowania przestrzennego,
 - d) w inny sposób zwyczajowo przyjęty, jeżeli został on określony w statucie gminy – w sposób umożliwiający zapoznanie się z ich treścią wszystkim zainteresowanym, w tym osobom o ograniczonej sprawności.

§ 2. Informacje podlegające podaniu do publicznej wiadomości w sposób określony w § 1 pkt 1-4 oraz pkt 5 lit. b i c pozostają dostępne w miejscach ich podania przez okres składania wniosków i uwag, jeżeli dotyczą tych wniosków i uwag.

Art. 138. § 1. Terminy, miejsca oraz sposoby przeprowadzenia dyskusji publicznych określa się w sposób umożliwiający udział w nich szerokiego kręgu osób, w tym o ograniczonej sprawności, w szczególności organizując dyskusje publiczne po powszechnie przyjętych godzinach pracy oraz w miejscach położonych na obszarze, którego dotyczy dyskutowany projekt, albo w najbliższym sąsiedztwie tego obszaru, w którym możliwe jest przeprowadzenie dyskusji.

§ 2. Podanie do publicznej wiadomości informacji o terminie i miejscu dyskusji publicznej następuje na co najmniej 7 dni przed tym terminem.

§ 3. Miejsce przeprowadzenia dyskusji publicznej jest dostępne dla osób o ograniczonej sprawności.

§ 4. Na żądanie osób o ograniczonej sprawności zapewnia się im możliwość wzięcia udziału w dyskusji za pomocą odpowiednich środków technicznych.

Art. 139. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag wnoszonych w postępowaniach w sprawie aktu planowania przestrzennego nie podlega zaskarżeniu oraz nie może być przedmiotem skargi w rozumieniu działu VIII Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 140. Organy władzy publicznej mogą zapewniać partycypację społeczną w planowaniu przestrzennym w zakresie szerszym niż określony w niniejszym dziale, w szczególności wykorzystując metody partycypacji takie jak spacery badawcze, debaty i gry symulacyjne.

DZIAŁ V

Ocena polityki przestrzennej

Art. 141. § 1. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa i organy wykonawcze gminy, związku metropolitalnego oraz województwa dokonują oceny polityki przestrzennej, obejmującej, zgodnie z ich właściwością:

- 1) ocenę zmian stanu zagospodarowania przestrzennego, w tym aktualności i stanu realizacji aktów planowania przestrzennego, oraz analizę pozyskanych danych;
- 2) ocenę aktualności uchwał w przedmiocie przystąpienia do sporządzania albo zmiany aktu planowania przestrzennego;
- 3) analizę uwarunkowań mających wpływ na politykę przestrzenną;
- 4) gromadzenie i analizę wniosków, o których mowa w art. 133 pkt 2;
- 5) okresowe sporządzanie oraz przyjmowanie raportu o polityce przestrzennej.

§ 2. Z dokonanej oceny, o której mowa w § 1 sporządza się raport o polityce przestrzennej.

Art. 142. Raport, o którym mowa w art. 141 § 2, zawiera w szczególności:

- 1) analizę aktualności i stopnia realizacji aktów planowania przestrzennego oraz uchwał w przedmiocie przystąpienia do ich sporządzania albo zmiany;
- 2) analizę stopnia realizacji standardów urbanistycznych;
- 3) analizę dynamiki zmian stanu zagospodarowania przestrzennego, w tym zmian dokonywanych z naruszeniem przepisów prawa;
- 4) analizę wniosków, o których mowa w art. 133 pkt 2;
- 5) wnioski w zakresie aktualności aktów, o których mowa w pkt 1 oraz kierunków zmian polityki przestrzennej.

Art. 143. § 1. Raport, o którym mowa w art. 141 § 2 organ wykonawczy gminy, związku metropolitalnego oraz województwa sporządza i przedstawia organowi uchwałodawczemu w pierwszym roku kadencji.

§ 2. Po sporządzeniu projektu raportu organ wykonawczy gminy, związku metropolitalnego oraz województwa kolejno:

- 1) podaje projekt raportu do publicznej wiadomości oraz ogłasza o terminie wnoszenia uwag;
- 2) modyfikuje projekt raportu po rozpatrzeniu uwag - w zakresie wynikającym z tych uwag oraz podaje go do publicznej wiadomości;
- 3) przedstawia projekt raportu organowi uchwałodawczemu jednostki samorządu terytorialnego.

§ 3. Organ uchwałodawczy jednostki samorządu terytorialnego przyjmuje raport w drodze uchwały, w której może zobowiązać organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego do podjęcia działań – w terminie w niej określonym.

§ 4. Przepisy § 1-3 stosuje się odpowiednio do ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa, który – współdziałając z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego - przedstawia raport Radzie Ministrów.

DZIAŁ VI

Lokalne (gminne) planowanie przestrzenne

Rozdział 1

Zgodność lokalnych aktów planowania przestrzennego

Art. 144. § 1. Dla lokalnych aktów planowania przestrzennego wymagana jest zgodność z ustaleniami aktów albo rozstrzygnięć ustanawiających:

- 1) formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody;
- 2) obszary ogrodów botanicznych i zoologicznych, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody;
- 3) obszary obrębów ochronnych obwodu rybackiego, o których mowa w przepisach o rybactwie śródlądowym;
- 4) obszary ograniczonego użytkowania, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska;
- 5) obszary stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód powierzchniowych i podziemnych oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach regulujących gospodarowanie wodami;
- 6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w przepisach regulujących gospodarowanie wodami;

- 7) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zawarte w rejestrze, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska;
- 8) obszary uzdrowisk i obszary stref ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w przepisach o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 9) obszary pasa nadbrzeżnego oraz portów i przystani morskich, o których mowa w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 10) obszary i tereny górnicze, o których mowa w przepisach geologicznych i górniczych;
- 11) obszary udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów, wyznaczonych na podstawie przepisów geologicznych i górniczych;
- 12) tereny zajmowane przez zakłady przemysłowe o zwiększonym i dużym ryzyku awarii, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska;
- 13) obszary zastrzeżone i ich strefy ochronne;
- 14) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 15) obszary Pomników Zagłady i ich stref ochronnych wyznaczonych na podstawie przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 16) obszary ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z funkcjonowaniem lotnisk.

§ 2. Gmina sporządzając i uchwalając lokalny akt planowania przestrzennego związana jest ponadto ponadlokalnymi aktami planowania przestrzennego w zakresie określonym w przepisach dotyczących tych aktów.

Rozdział 2

Studium rozwoju przestrzennego gminy

Art. 145. Studium określa politykę przestrzenną gminy dla całego jej obszaru.

Art. 146. § 1. Studium zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) obszarów istniejącej urbanizacji, w tym obszarów zabudowanych;
- 2) obszarów nowej urbanizacji;
- 3) obszarów niezurbanizowanych;
- 4) obszarów zabudowy śródmiejskiej;

- 5) obszarów zorganizowanego inwestowania;
- 6) stref funkcjonalnych, w tym zasad ich zagospodarowania;
- 7) standardów urbanistycznych;
- 8) systemu transportowego, infrastruktury społecznej i technicznej, w tym rozmieszczenie lokalnych inwestycji celu publicznego;
- 9) kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) ochrony środowiska, w tym przyrody i krajobrazu;
- 11) obszarów wymagających remediacji;
- 12) kształtowania krajobrazu;
- 13) ochrony obszarów uzdrowiskowych;
- 14) ochrony powierzchni ziemi w związku z prowadzoną lub planowaną działalnością górniczą;
- 15) adaptacji do skutków zmian klimatu i mitygacji tych skutków;
- 16) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym parków kulturowych;
- 17) planu wykonania studium.

§ 2. Studium może określać obszary, dla których uchwała się jeden plan miejscowy.

Art. 147. W studium oznacza się:

- 1) obszary gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) obszary gruntów leśnych objętych zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- 3) obszary, tereny i formy, o których mowa w art. 144 § 1;
- 4) filary ochronne złoża kopaliny;
- 5) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego objętych planami rezerwacji i planami lokalizacji.

Art. 148. § 1. Obszary istniejącej urbanizacji tworzą, określony na podstawie faktycznego stanu zagospodarowania, zwarty układ przestrzenny, składający się z:

- 1) obszarów zabudowanych;
- 2) terenów zajętych pod inwestycje służące obsłudze obszarów o skupionej zabudowie, w szczególności terenów infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej, systemu transportowego, wód płynących oraz ogrodów działkowych;

- 3) pozostałych terenów o charakterze zabudowanym, nie zaliczonych do obszaru zabudowanego, oraz terenów niezabudowanych, przylegających bezpośrednio do obszarów zabudowanych i powiązanych przestrzennie z obszarami zabudowanymi.

§ 2. Jako obszarów istniejącej urbanizacji nie wyznacza się obszarów zastrzeżonych.

Art. 149. § 1. Obszary zabudowane wyznacza się jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając stopień:

- 1) zwartości struktury zabudowy, rozumiany rozumianą jako istnienie przeważającej liczby nieruchomości zabudowanych oraz parametry istniejącej zabudowy, w szczególności intensywność zabudowy, pozwalające na uznanie obszaru za cechujący się w skali gminy zwartym charakterem,
- 2) wykształcenia struktury funkcjonalnej, rozumianego jako możliwość określenia funkcji dominującej w ramach wydzielonych z obszaru jednostek urbanistycznych,
- 3) wykształcenia sieci dróg publicznych, w tym gęstość tej sieci oraz możliwość zapewnienia dostęp terenów inwestycji do dróg publicznych,
- 4) zapewnienia dostępu do sieci uzbrojenia terenu odpowiednich do funkcji obszaru,
- 5) zapewnienia obsługi obszaru przez publiczny transport zbiorowy,
- 6) dostępu do infrastruktury społecznej

– z uwzględnieniem kryteriów określonych w standardach urbanistycznych.

§ 2. Za minimalny stopień zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej uznaje się możliwość wpisania obszaru zabudowanego w teren wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości 50-100 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m, o ile jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków, niebędących budynkami o funkcji pomocniczej.

§ 3. Spełnienie warunków, o których mowa w § 1 i 2 wykazuje się w toku analiz prowadzonych przy użyciu obiektywnych, mierzalnych i weryfikowalnych kryteriów, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

§ 4. Obszary zabudowane wyznacza się po granicach działek, a w przypadku, gdy kształt lub powierzchnia działki uzasadnia objęcie wyłącznie jej części obszarem zabudowanym - w niezbędnym zakresie bez uwzględnienia tych granic.

§ 5. Podstawą wyznaczenia obszaru zabudowanego jest wyłącznie faktyczny stan zagospodarowania nieruchomości oraz istniejący stan elementów, o których mowa w § 1 pkt

1-6, z uwzględnieniem inwestycji będących w realizacji, wydanych pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowlanych, od których organ nie wniósł sprzeciwu w ustawowym terminie.

§ 6. Z obszaru zabudowanego wyznaczonego w sposób określony w § 1-5 wyłącza się:

- 1) grunty stanowiące użytki rolne klas I-IIIb;
- 2) grunty leśne;
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) obszary osuwiskowe zawarte w rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

Art. 150. § 1. Obszary nowej urbanizacji wyznacza się, jeżeli chłonność obszarów istniejącej urbanizacji nie pokrywa maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

§ 2. Jako obszar nowej urbanizacji można wyznaczyć tereny, położone poza obszarem urbanizacji, przeznaczone na cele inwestycyjne w obowiązujących planach miejscowych.

§ 3. Obszary nowej urbanizacji można wyznaczyć na terenach powiązanych funkcjonalno-przestrzennie z obszarami istniejącej urbanizacji, a ponadto spełniających w możliwie najwyższym stopniu kryteria:

- 1) istniejące budynki, w tym obiekty i tereny wskazane do ochrony istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego i historycznego, tereny wymagające rewitalizacji lub tereny zdegradowane wymagające przekształceń,
- 2) dostęp do drogi publicznej,
- 3) dostęp do istniejącej niezbędnej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej;
- 4) możliwość finansowania przez gminę realizacji systemu transportowego, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, stanowiących zadania własne gminy,
- 5) grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, których warunki geomorfologiczne, w tym stosunki wodne oraz nośność gruntu są korzystne dla realizacji inwestycji, w szczególności budowy obiektu budowlanego, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności dla produkcji rolniczej lub leśnej, w szczególności klas V-VI,
- 6) uzasadniona ekonomicznie możliwość zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury społecznej, systemu transportowego, zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, gaz oraz dostępu do usług telekomunikacyjnych

oraz posiadających najmniej ograniczeń, do których należą w szczególności:

- 7) objęcie ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oraz o lasach,
- 8) objęcie ochroną wynikającą z raportu krajobrazowego lub z określenia przez raport krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- 9) objęcie ochroną wynikającą z ponadlokalnych aktów planowania przestrzennego dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazu,
- 10) ograniczenia związane z przeznaczeniem terenu lub terenów sąsiednich w ponadlokalnych aktach planowania przestrzennego pod zabudowę związaną ze zwierzęcą produkcją rolniczą,
- 11) cechy środowiska, wskazujące na szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu,
- 12) cechy terenu związane z występowaniem niekorzystnych warunków fizjograficznych, w tym obszary i tereny górnicze,
- 13) ograniczenia związane z istniejącym zagospodarowaniem terenu, w tym z oddziaływaniem elementów zagospodarowania terenu takich jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, cmentarze, obiekty przemysłowe (strefy uciążliwości, obszary ograniczonego użytkowania),
- 14) ograniczenia związane z koniecznością ochrony istniejących elementów zagospodarowania jak: ujęcia wód, obszary uzdrowiskowe, dobra kultury współczesnej,
- 15) inne ograniczenia wynikające z aktów oraz rozstrzygnięć, o których mowa w art. 144.

§ 4. Granice obszaru nowej urbanizacji nie obejmują terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów zastrzeżonych.

Art. 151. § 1. Ustalenie stref funkcjonalnych w studium następuje dla obszaru całej gminy z wyłączeniem obszarów zastrzeżonych.

§ 2. W jednej strefie funkcjonalnej dopuszcza się wyznaczenie funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających, o ile funkcje te nie kolidują ze sobą, przy czym łączny udział funkcji uzupełniających nie może być większy niż 40% powierzchni strefy funkcjonalnej.

§ 3. Strefy funkcjonalne odpowiadają podstawowym funkcjom terenu:

- 1) na obszarach urbanizacji:
 - a) wielofunkcyjne śródmieście, a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich - wielofunkcyjna,
 - b) mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) mieszkaniowa wielorodzinna,

- d) magazynowo-produkcyjna (produkcji nieuciążliwej),
 - e) zabudowy zagrodowej o skupionej strukturze,
 - f) usługowa;
- 2) poza obszarami urbanizacji:
- a) rolna - bez zabudowy zagrodowej,
 - b) rolna - z zabudową zagrodową,
 - c) uciążliwej produkcji rolniczej;
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 1 i 2:
- a) infrastruktury technicznej i usług infrastrukturalnych,
 - b) produkcyjna (produkcji uciążliwej),
 - c) leśna,
 - d) letniskowa,
 - e) ogrodów działkowych,
 - f) sportu i rekreacji,
 - g) transportu,
 - h) wód śródlądowych,
 - i) powierzchniowego wydobycia kopalin,
 - j) zieleni nieurządzonej,
 - k) zieleni urządzonej,
 - l) cmentarzy.

Art. 152. § 1. Standardy urbanistyczne określają wymogi zagospodarowania przestrzennego niezbędne do zapewnienia zgodności lokalnej polityki przestrzennej z zasadami planowania przestrzennego.

§ 2. Standardy urbanistyczne obejmują ustalenia dotyczące co najmniej:

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

§ 3. Standardy urbanistyczne wyraża się w szczególności za pomocą wskaźników odnoszących się do strefy funkcjonalnej oraz za pomocą innych ustaleń.

Art. 153. § 1. Plan wykonania studium określa sposób realizacji polityki przestrzennej gminy zawartej w studium, w zakresie kolejności uchwalania planów miejscowych dla poszczególnych obszarów oraz ram finansowych realizacji tych planów w zakresie zadań własnych gminy, w tym możliwości uwzględnienia wydatków spowodowanych wejściem w życie i realizacją planu miejscowego w budżecie oraz wieloletniej prognozie finansowej.

§ 2. Dopuszcza się przystąpienie do sporządzenia oraz uchwalenie planu miejscowego wbrew ustaleniom planu wykonania studium w przypadku, gdy plan nie przewiduje konieczności poniesienia przez gminę wydatków na realizację zadań własnych lub gdy plan dotyczy obszaru zorganizowanego inwestowania.

Rozdział 3

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Art. 154. § 1. Plan miejscowy określa zasady zagospodarowania terenu, w tym dopuszczalność oraz zasady realizacji inwestycji.

§ 2. Dla planu miejscowego wymagana jest zgodność ze studium.

§ 3. W przypadku kolizji ustaleń studium oraz aktów lub rozstrzygnięć, o których mowa w art. 144, wymagana jest zgodność z tymi aktami lub rozstrzygnięciami.

§ 4. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Art. 155. § 1. Plan miejscowy można uchwalić wyłącznie w przypadku, gdy inwestycje celu publicznego:

- 1) przewidziane w tym planie,
- 2) których realizacja warunkuje zgodność planu miejscowego ze standardami urbanistycznymi, również jeżeli położone są poza obszarem objętym planem – mają zapewnione finansowanie w sposób umożliwiający ich realizację w terminie określonym w art. 200.

§ 2. Przez zapewnienie finansowania rozumie się:

- 1) umieszczenie zadania inwestycyjnego w wieloletniej prognozie finansowej;
- 2) objęcie inwestycji umową o dofinansowanie ze środków innych niż środki budżetu gminy;
- 3) umieszczenie inwestycji w kontrakcie terytorialnym albo programie rządowym;
- 4) ustalenie obowiązku zawarcia umowy urbanistycznej.

Art. 156. Inwestycje:

- 1) kategorii 6,
- 2) stanowiące instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, inne niż mikroinstalacje i małe instalacje, a w przypadku elektrowni wiatrowych - inne niż mikroinstalacje,
- 3) stanowiące obiekty handlowe o powierzchni całkowitej w części przeznaczonej do sprzedaży detalicznej nie mniejszej niż 2 000 m², a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich – 1 000 m²,
- 4) stanowiące zakłady stwarzające ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 5) stanowiące dominanty krajobrazowe określone w ustaleniach wiążących województwa,
- 6) których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej,
- 7) inne niż określone w pkt 1-5, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – nie będące inwestycjami celu publicznego, mogą być zlokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Art. 157. Plan miejscowy obejmuje obszar pozwalający na kompleksową regulację zagadnień funkcjonalno-przestrzennych, wskazany w studium. W przypadku, gdy w studium nie wskazano obszaru wymaganego do objęcia jednym planem miejscowym, plan obejmuje obszar stanowiący co najmniej:

- 1) strefę funkcjonalną,
- 2) obszar zorganizowanego inwestowania, lub
- 3) teren inwestycji wraz ze strefą bezpieczeństwa lub innymi obszarami, na których ustanowione są ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości w związku z inwestycją.

Art. 158. § 1. Plan miejscowy dzieli obszar nim objęty na tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

§ 2. W uzasadnionych przypadkach podział, o którym mowa w § 1, może nastąpić niezgodnie z granicami ewidencyjnymi działek.

Art. 159. Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów;
- 2) terenów inwestycji;
- 3) zagospodarowania terenów inwestycji:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w tym dopuszczalne sposoby zapewnienia tej powierzchni,
 - d) wysokość obiektów budowlanych,
 - e) miejsca postojowe, w tym dla osób z niepełnosprawnością,
 - f) kolorystyka obiektów budowlanych;
 - g) geometria dachów,
 - h) na terenach położonych w strefie funkcjonalnej mieszkaniowej wielorodzinnej, wielofunkcyjnego śródmieścia oraz wielofunkcyjnej w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich – procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni urządzonej i placów zabaw w odniesieniu do liczby lokali mieszkalnych;
- 4) zagospodarowania terenów nie przeznaczonych na cele inwestycyjne;
 - 5) zasad wyznaczania terenów inwestycji w przypadku, gdy plan nie wyznaczył tych terenów: minimalną powierzchnię terenów, szerokość frontu terenu oraz sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 6) zasad podziału nieruchomości, jeżeli jest dopuszczalny: minimalną powierzchnię działki, szerokość frontu działki, kąt położenia granicy działki do drogi oraz sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 7) usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, w tym linie zabudowy;
 - 8) ograniczenia w realizacji inwestycji, w tym zakaz ich realizacji;
 - 9) porządku gruntowego jeżeli jest ustalany, w tym geodezyjne projekty podziałów nieruchomości oraz wykazy zmian danych ewidencyjnych dotyczących działek, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po ustaleniu porządku gruntowego;
 - 10) obsługi komunikacyjnej terenów inwestycji, w tym dostępu do drogi publicznej;
 - 11) sposób obsługi terenów inwestycji przez uzbrojenie terenu;
 - 12) ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 13) ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania i ochrony krajobrazu;
 - 14) przeciwdziałania zmianom i adaptacji do zmian klimatu, w tym udział powierzchni umożliwiającej wchłanianie wody do gruntu;

- 15) lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z określeniem ograniczeń dla innych terenów, w tym stref bezpieczeństwa;
- 16) kształtowania i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenie i sytuowanie zieleni;
- 17) zagospodarowania obszarów, terenów i obiektów, o których mowa w art. 65/;
- 18) zagospodarowania innych obszarów podlegających ochronie.

Art. 160. Plan miejscowy może ustalać odmienne przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu, w zakresie przestrzeni położonej pod i nad jego poziomem, w szczególności na różnych kondygnacjach.

Art. 161. Plan miejscowy może zawierać ustalenia w zakresie:

- 1) opłaty infrastrukturalnej: obszar ulepszenia, zakres inwestycji objętych opłatą, szacunkowy koszt realizacji inwestycji, stawkę opłaty, ulgę w opłacie, liczbę rat rocznych;
- 2) zagospodarowania terenu inwestycji:
 - a) dopuszczalna liczba budynków,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych lub podziemnych,
 - c) gabaryty obiektów budowlanych;
- 3) kompozycji przestrzennej nowej zabudowy oraz harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- 4) charakterystycznych cech elewacji i dachów budynków, w tym rodzaju wyrobów budowlanych;
- 5) usytuowania obiektów budowlanych na terenie inwestycji, w tym linii zabudowy;
- 6) zakazów i ograniczeń dotyczących działalności usługowej, w tym maksymalna powierzchnia całkowita obiektów handlowych oraz obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni całkowitej i ich dopuszczalna liczba;
- 7) dla terenów inwestycji wieloobektowych, przeznaczonych na pobyt ludzi - zasady zapewnienia obsługi komunikacyjnej budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, w szczególności szerokość ciągów pieszo-jezdných;
- 8) realizacji inwestycji tymczasowych, w tym sezonowych, obiektów budowlanych oraz innego tymczasowego zagospodarowania terenu;

- 9) zasady realizacji inwestycji tymczasowych przed realizacją docelowego zagospodarowania, w tym maksymalny termin ich dopuszczalnej realizacji użytkowania;
- 10) wygaśnięcia zgód inwestycyjnych dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego w zakresie niezgodnym z ustaleniami tego planu, jeżeli realizacja inwestycji, wobec których udzielono zgody, w sposób istotny utrudni realizację ustaleń planu, a do dnia jego wejścia w życie nie rozpoczęto realizacji tych inwestycji.

Art. 162. § 1. Plan miejscowy dla terenu górniczego bądź jego fragmentu, w przypadku gdy w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji, wydanej na podstawie przepisów o geologii i górnictwie, przewiduje się istotne skutki dla środowiska, zawiera ustalenia zapewniające integrację działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania działalności określonej w koncesji;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1, może określić:

- 1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów oraz zakres ich ochrony;
- 2) obszary wyłączone z zabudowy w związku z działalnością objętą koncesją;
- 3) wymogi niezbędne do spełnienia w celu realizacji inwestycji na obszarze.

§ 3. Koszty spełnienia wymogów, o których mowa w § 2 pkt 3, ponosi przedsiębiorca na rzecz którego wydano koncesję.

Art. 163. § 1. Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie jest przewidziana w planie miejscowym, dopuszcza się jej realizację, jeżeli nie narusza to ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń, o ile te zakazy lub ograniczenia nie wykluczają możliwości realizacji tej inwestycji.

§ 2. Plan miejscowy może wykluczać realizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na obszarze niezurbanizowanym w strefach funkcjonalnych innych niż rolna z zabudową zagrodową, produkcyjną albo lotniskową.

Art. 164. Przeznaczenie terenu na cele kultu religijnego, w tym ustalenie lokalizacji cmentarzy wyznaniowych, następuje na wniosek właściwej władzy kościelnej określonej w przepisach regulujących stosunek Rzeczypospolitej Polskiej do kościołów.

Art. 165. § 1. W celu zapewnienia racjonalnych warunków zagospodarowania terenu, w tym realizacji i użytkowania inwestycji, w planie miejscowym w niezbędnym zakresie ustala się porządek gruntowy.

§ 2. Ustalenie porządku gruntowego następuje poprzez podział nieruchomości, lub scalenie i podział nieruchomości.

§ 3. Ustalenie porządku gruntowego w celu stworzenia korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie przeprowadza się w trybie przepisów o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 166. § 1. Dopuszcza się odstępnie od ustalenia porządku gruntowego wobec całości albo części obszaru objętego planem miejscowym w przypadku, gdy obszar ten ma strukturę gruntową spełniającą wymagania Kodeksu oraz planu miejscowego dotyczące terenów inwestycji, w tym zasad ich podziału, dostępu do drogi publicznej oraz obsługi przez uzbrojenie terenu.

§ 2. Ustalenie porządku gruntowego nie obejmuje terenów wód.

§ 3. Plan miejscowy dla obszaru zorganizowanego inwestowania może nie ustalać porządku gruntowego, nakładając na właścicieli nieruchomości obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału na ich zgodny wniosek.

Art. 167. § 1. Ustaleniem porządku gruntowego obejmuje się niezabudowane nieruchomości lub ich części, a zabudowane nieruchomości lub ich części - za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego, wyrażoną przed przystąpieniem do sporządzania albo zmiany planu miejscowego. Cofnięcie zgody jest możliwe do dnia podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego.

§ 2. Zgodę oraz jej cofnięcie wyraża się w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym.

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

z wnioskiem o wyrażenie zgody na objęcie tej nieruchomości ustaleniem porządku gruntowego.

§ 4. Orzeczenie sądu, o którym mowa w § 3, zastępuje zgodę właściciela nieruchomości oraz użytkownika wieczystego, o której mowa w § 1.

Art. 168. § 1. Ustanowione na nieruchomościach ograniczone prawa rzeczowe podlegają przeniesieniu na nowo wydzielone nieruchomości.

§ 2. Służebności gruntowe, z wyłączeniem służebności przesyłu, ustanowione na nieruchomościach podlegają zniesieniu, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości. Rozstrzygnięcie w przedmiocie zniesienia służebności zawiera się w planie miejscowym.

§ 3. Jeżeli właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką przysługuje odszkodowanie lub dopłata w ramach rozliczenia, o którym mowa w art. 169 § 3 lub art. 171 § 1, na wierzytelności z tego tytułu jego wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.

Art. 169. § 1. Powierzchnię każdej nieruchomości objętej ustaleniem porządku gruntowego pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych ustaleniem oraz do ogólnej powierzchni nieruchomości wydzielonych pod inwestycje celu publicznego.

§ 2. W zamian za nieruchomości objęte ustaleniem porządku gruntowego każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej zgodnie z § 1.

§ 3. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się rozliczeń pieniężnych z gminą. Spory w zakresie opisanym w zdaniu pierwszym rozstrzyga sąd powszechny.

§ 4. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego:

- 1) działki gruntu wydzielone pod inwestycje celu publicznego, przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego;

2) ustanowione na działkach, o których mowa w pkt 1, prawo użytkowania wieczystego wygasa.

§ 5. Wójt składa wnioszek do sądu o ujawnienie w księdze wieczystej, a jeżeli nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów, wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego planu lokalizacji.

§ 6. Wpis w księdze wieczystej oraz założenie księgi wieczystej są wolne od opłat.

Art. 170. Jeżeli w wyniku ustalenia porządku gruntowego wydzielone mają zostać nieruchomości przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego nie stanowiących zadania własnego gminy, a w miastach na prawach powiatu – nie stanowiących zadania własnego gminy albo powiatu, wójt przed skierowaniem projektu planu miejscowego do rady gminy zawiera z wojewodą, odpowiednią jednostką samorządu terytorialnego albo zarządcą drogi porozumienie określające warunki przekazania tych nieruchomości oraz zasady i tryb wypłaty odszkodowania, o którym mowa w art. 171. Do takich nieruchomości przepis art. 169§ 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 171. § 1. Odszkodowanie przysługuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości od gminy za:

- 1) utracone w wyniku ustalenia porządku gruntowego:
 - a) obiekty budowlane,
 - b) urządzenia, w tym urządzenia budowlane niemożliwe do odłączenia od gruntu,
 - c) drzewa i krzewy,
 - d) uprawy, zasiewy i plantacje kultur wieloletnich;
- 2) części nieruchomości wydzielone pod inwestycje celu publicznego.

§ 2. Odszkodowanie, o którym mowa w § 1 gmina wypłaca, z zastrzeżeniem § 2, w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a właściwym organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego lub starostą.

§ 3. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w § 1 pkt 2, ustala się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości przed ustaleniem porządku gruntowego, a wartością rynkową nieruchomości utworzonej w wyniku tego ustalenia. W przypadku, gdy wynik obliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jest ujemny, odszkodowania nie ustala się.

§ 4. W przypadku niemożności ustalenia odszkodowania w drodze negocjacji, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości w związku z realizacją inwestycji celu publicznego III klasy.

§ 5. Do negocjacji stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu praw do nieruchomości.

Rozdział 4

Przepisy urbanistyczne

Art. 172. § 1. W celu określenia zasad uzupełniania zabudowy na obszarach zabudowanych, rada gminy uchwała przepisy urbanistyczne dla tych obszarów.

§ 2. W celu określenia zasad inwestowania w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej, rada gminy uchwała przepisy urbanistyczne dla strefy funkcjonalnej rolnej z zabudową zagrodową.

§ 3. Przepisy urbanistyczne stosuje się na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy albo plan lokalizacji. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego albo planu lokalizacji przepisy urbanistyczne w tracą moc w całości albo w części, w jakiej dotyczą obszaru objętego planem.

Art. 173. § 1. Dla przepisów urbanistycznych wymagana jest zgodność ze studium.

§ 2. W przypadku kolizji ustaleń studium oraz aktów lub rozstrzygnięć, o których mowa w art. 144, wymagana jest zgodność z tymi aktami lub rozstrzygnięciami.

§ 3. Przepisy urbanistyczne stanowią akt prawa miejscowego.

§ 4. Przepisy urbanistyczne mogą zawierać odmienne ustalenia dla stref funkcjonalnych albo fragmentów tych stref oraz inne zróżnicowania ustaleń zależnie od wymagań ładu przestrzennego.

Art. 174. § 1. Przepisy urbanistyczne dla obszarów zabudowanych zawierają ustalenia w zakresie:

- 1) wskaźnika powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy budynków,
- 3) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) minimalnej i maksymalnej wysokości oraz wysokości całkowitej obiektów budowlanych,
- 5) liczby stanowisk postojowych.

§ 2. W przepisach urbanistycznych określa się ponadto podział gminy na strefy funkcjonalne.

Art. 175. Przepisy urbanistyczne dla strefy funkcjonalnej rolnej z zabudową zagrodową zawierają ustalenia w zakresie:

- 1) wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy budynków w podziale na funkcje obiektów budowlanych;
- 3) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalnej i maksymalnej wysokości oraz wysokość całkowitą obiektów budowlanych;
- 5) zasad wyznaczania terenów inwestycji dla zabudowy zagrodowej, w tym minimalną wielkość tego terenu albo - w formie graficznej - wyznaczenie granic istniejącej zabudowy zagrodowej, w ramach których dopuszcza się realizację inwestycji;
- 6) kolorystyki obiektów budowlanych.

Rozdział 5

Uchwała reklamowa

Art. 176. § 1. W celu określenia zasad sytuowania i ekspozycji reklam w przestrzeni rada gminy przyjmuje uchwałę reklamową dla obszaru całej gminy.

§ 2. Uchwała zawiera ustalenia w zakresie zasad sytuowania i ekspozycji reklam, w tym gabarytów i standardów jakościowych, z jakich mogą być wykonane widoczne z przestrzeni dostępnych publicznie nośniki reklamy oraz reklamy eksponowane bez użycia nośnika reklamy.

Art. 177. § 1. Uchwała reklamowa nie ma zastosowania do upowszechniania informacji trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia oraz informacji o charakterze religijnym, związanym z działalnością kościołów lub związków wyznaniowych, jeżeli nośnik reklamy sytuowany jest w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej oraz cmentarzy.

§ 2. W uchwale w odniesieniu do szyldów wskazuje się ustalenia w zakresie ich sytuowania, gabarytów oraz liczby szyldów, które mogą być umieszczone na nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność.

§ 3. Uchwała nie może wprowadzać całkowitego zakazu sytuowania nośników reklamy lub reklam eksponowanych bez użycia nośnika reklamy na całym obszarze gminy, z wyłączeniem gmin o statusie uzdrowiska lub gmin w całości objętych parkiem kulturowym.

§ 4. Dopuszcza się objęcie uchwałą:

- 1) plakatów i ogłoszeń wyborczych;

- 2) reklam zamieszczonych na pojazdach, w szczególności lawetach, zaparkowanych na terenie gminy dłużej niż 24 godziny w taki sposób, iż reklama jest widoczna z miejsc dostępnych publicznie;
- 3) w przypadku terenu objętego parkiem kulturowym – wystaw i ekspozycji zamieszczonych w oknach parterów budynków usługowych lub handlowych, w odległości 30 cm od wewnętrznej szyby a także w przestrzeni pomiędzy granicą działek, na których usytuowane są te budynki, od strony głównego wejścia lub wjazdu a frontami tych budynków.

§ 5. Uchwała może dzielić obszar gminy na jednostki terenowe i zawierać odmienne ustalenia dla poszczególnych jednostek zależnie od wymagań ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie poszczególnych części i kondygnacji budynków oraz odmienne ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych.

Art. 178. § 1. Uchwałą określa termin dostosowania istniejących w dniu ich wejścia w życie nośników reklamy i reklam eksponowanych bez użycia nośnika reklamy - nie krótszy niż 12 miesięcy i nie dłuższy niż 5 lat od dnia wejścia w życie uchwały oraz może określić warunki tego dostosowania.

§ 2. Terminy dostosowania mogą być zróżnicowane, w szczególności z uwagi na:

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

§ 3. Obowiązki dostosowawcze określone zgodnie z § 1 i 2 nie zwalniają z obowiązku realizacji inwestycji zgodnie z przepisami Kodeksu.

Rozdział 6

Postępowanie w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego

Art. 179. § 1. Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia lokalnego aktu planowania przestrzennego podejmuje rada gminy.

§ 2. Załącznik do uchwały określa granice obszaru nią objętego, a w przypadku planu miejscowego ustanawiającego porządek gruntowy – granice obszaru objętego tym

porządkiem. Załącznik sporządza się w formie graficznej, z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

§ 3. Uzasadnienie do uchwały zawiera opis celu, zakresu merytorycznego, przewidywanych podstawowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych aktu oraz - w przypadku planu miejscowego:

- 1) wykazanie zgodności przewidywanych rozwiązań ze studium, w tym w zakresie planu wykonania studium;
- 2) informację o zawartych umowach urbanistycznych dotyczących obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) wstępną ocenę skutków regulacji.

§ 4. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w uzasadnieniu mogą być przedstawione w formie wizualizacji.

Art. 180. § 1. W uchwale, o której mowa w art. 179, rada gminy może wprowadzić, na okres nie dłuższy niż 2 lata, liczone od dnia podjęcia tej uchwały:

- 1) prawo pierwokupu na rzecz gminy wszystkich nieruchomości położonych na obszarze objętym uchwałą w sprawie przystąpienia do uchwalenia albo zmiany planu miejscowego;
- 2) zakaz udzielania zgód inwestycyjnych – w przypadku, gdy inwestycja objęta wnioskiem o wydanie zgody może w sposób istotny utrudnić realizację projektowanych ustaleń planu miejscowego.

§ 2. Ustalenia, o których mowa w § 1, wygasają z dniem wejścia w życie planu miejscowego.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w § 1 pkt 2 organ administracji inwestycyjnej zawiesza wszczęte postępowania w sprawie wydania zgody inwestycyjnej na czas określony w uchwale.

§ 4. Jeżeli obszar zorganizowanego inwestowania wyznaczono na wniosek Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, Krajowy Zasób Nieruchomości jest podmiotem uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa.

Art. 181. § 1. Przed sporządzeniem projektu uchwały, o której mowa w art. 179 § 1 wójt analizuje wnioski, o których mowa w art. 133 pkt 2.

§ 2. Po sporządzeniu projektu uchwały, o której mowa w art. 179 § 1, wójt kolejno:

- 1) podaje projekt do publicznej wiadomości wyznaczając termin składania wniosków dotyczących aktu planowania przestrzennego;
- 2) rozpatruje wnioski, a następnie modyfikuje projekt w zakresie wynikającym z tych wniosków;
- 3) przedstawia radzie gminy projekt uchwały wraz z raportem z konsultacji społecznych.

Art. 182. § 1. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania lokalnego aktu planowania przestrzennego, wójt kolejno:

- 1) podaje ją do publicznej wiadomości, oraz doręcza właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych ustaleniem porządku gruntowego;
- 2) zawiadamia o jej podjęciu podmioty właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu aktu oraz uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, jeżeli jest sporządzana;
- 3) sporządza projekt aktu;
- 4) w przypadku studium – uzyskuje w niezbędnym zakresie zgodę na zmianę przeznaczenia użytków rolnych lub gruntów leśnych odpowiednio na cele nierolnicze lub nieleśne;
- 5) przedstawia projekt aktu z wykazem uzyskanych wniosków do zaopiniowania komisji urbanistycznej;
- 6) rozpatruje opinię komisji urbanistycznej, a następnie modyfikuje projekt aktu w zakresie wynikającym z tej opinii i podaje projekt aktu wraz z dokumentami, o których mowa w pkt 1-3 do publicznej wiadomości, oraz:
 - a) ogłasza o terminie wnoszenia uwag,
 - b) doręcza właścicielom oraz użytkownikom nieruchomości objętych ustaleniem porządku gruntowego geodezyjny projekt podziałów ewidencyjnych działek gruntu oraz rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po ustaleniu porządku gruntowego, informując o terminie wnoszenia uwag,
 - c) organizuje dyskusję publiczną, w tym w zakresie ustalenia porządku gruntowego;
- 7) rozpatruje uwagi i modyfikuje projekt aktu w zakresie wynikającym z uwzględnionych uwag oraz sporządza i podaje do publicznej wiadomości raport z konsultacji publicznych;

- 8) występuje o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu aktu, a następnie sporządza wykaz opinii i uzgodnień oraz modyfikuje projekt aktu po rozpatrzeniu tych opinii i uwzględnieniu uzgodnień - w zakresie wynikającym z tych opinii i uzgodnień;
- 9) podaje do publicznej wiadomości projekt aktu i dokumentami, o których mowa w pkt 1-6, ogłasza o terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu aktu oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 10) rozpatruje uwagi, w tym wniesione w toku dyskusji publicznej, a następnie modyfikuje projekt aktu w zakresie wynikającym z tych uwag oraz sporządza i podaje do publicznej wiadomości raport z konsultacji publicznych;
- 11) przedstawia projekt aktu wraz z raportem, o którym mowa w pkt 9, radzie gminy.

§ 2. Jeżeli na etapie, o którym mowa w § 1 pkt 7 i 10, projekt aktu podlegał modyfikacji w zakresie objętym uzgodnieniami lub opiniowaniem, wójt występuje o zmianę zgody, o której mowa w § 1 pkt 3 oraz ponawia procedurę opisaną w § 1 pkt 7-10 w zakresie objętym modyfikacjami. W przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie rozpatruje się uwag dotyczących ustaleń projektu, które nie uległy modyfikacji, o której mowa w § 1 pkt 10.

§ 3. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie aktu, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu aktu zawartych w raporcie, o którym mowa w § 1 pkt 11, czynności, o których mowa w § 1, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Art. 183. Do doręczeń dokonywanych właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych ustaleniem porządku gruntowego stosuje się przepisy o zgodzie inwestycyjnej.

Art. 184. § 1. W przypadku:

- 1) zmiany planu miejscowego dokonywanej wyłącznie w celu wprowadzenia zmian wynikających z przepisów prawa albo wydanych na ich podstawie rozstrzygnięć,
- 2) uchwalenia planu miejscowego zawierającego wyłącznie ustalenia zgodne z istniejącym stanem zagospodarowania terenu - dla strefy funkcjonalnej rolnej bez zabudowy zagrodowej lub leśnej,
- 3) uchwalenia lokalnego aktu planowania przestrzennego przez sejmik województwa;
- 4) uchwalenia albo zmiany lokalnego aktu planowania przestrzennego na obszarze kłęski żywiłowej,

- 5) zmiany studium w zakresie granic obszaru porządku przestrzennego, uchwalenia albo zmiany przepisów urbanistycznych,
- 6) uchwalenia albo zmiany planu miejscowego dla obszaru zorganizowanego inwestowania;
- 7) uchwalenia albo zmiany planu, o którym mowa w art. 216 § 2;
- 8) zmiany planu miejscowego, polegającej na:
 - a) zmianie przebiegu linii zabudowy do 2 m,
 - b) zmianie, usunięciu albo dodaniu ustalenia fakultatywnego

– wójt może zastosować postępowanie uproszczone.

§ 2. Postępowanie uproszczone nie może zostać zastosowane w przypadku zmiany planu miejscowego w zakresie ustalenia porządku gruntowego.

§ 3. W postępowaniu uproszczonym wójt kolejno:

- 1) uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, jeżeli jest sporządzana,
- 2) podaje do publicznej wiadomości projekt aktu, przekazuje projekt do uzgadniania i opiniowania, w tym komisji urbanistycznej, oraz ogłasza o terminie wnoszenia uwag;
- 3) modyfikuje projekt aktu w zakresie wynikającym z uzgodnień i opinii, następnie rozpatruje uwagi wniesione w toku konsultacji publicznych w zakresie niesprzecznym z opiniami i uzgodnieniami;
- 4) modyfikuje projekt aktu w zakresie wynikającym z uwag oraz sporządza raport z konsultacji publicznych;
- 5) podaje do publicznej wiadomości projekt aktu wraz z raportem z konsultacji publicznych oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 6) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt aktu po rozpatrzeniu uwag wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag;
- 7) przedstawia projekt aktu radzie gminy.

Art. 185. § 1. Projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego uzgadnia się z:

- 1) organami ustanawiającymi obszary zastrzeżone - w zakresie zagospodarowania stref ochronnych tych obszarów;
- 2) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie zagospodarowania terenów lotniska, powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do terenów lokalizacji lotniczych urządzeń naziemnych;

- 3) Prezesem Państwowej Agencji Atomistyki - w zakresie lokalizacji obiektów jądrowych i przechowywania odpadów promieniotwórczych;
- 4) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w zakresie zagospodarowania obszarów, którym został nadany status uzdrowiska albo status ochrony uzdrowiskowej;
- 5) organem nadzoru górniczego - w zakresie zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) starostą - w zakresie zagospodarowania terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi;
- 7) organem administracji geologicznej - w zakresie zagospodarowania obszarów udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych składowisk odpadów;
- 8) organem administracji wodnej - w zakresie:
 - a) zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - b) zagospodarowania stref ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych,
 - c) zagospodarowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 9) dyrektorem parku narodowego - w zakresie zagospodarowania obszaru parku narodowego i jego otuliny;
- 10) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w zakresie pozostałych form ochrony przyrody oraz zagospodarowania obszarów ograniczonego użytkowania i ich otulin;
- 11) organem inspekcji ochrony środowiska - w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących;
- 12) organem ochrony zabytków - w zakresie obiektów i obszarów zabytkowych;
- 13) organem administracji morskiej - w zakresie zagospodarowania pasa nadbrzeżnego oraz morskich portów i przystani;
- 14) wojewodą - w zakresie zagospodarowania obszarów Pomników Zagłady i ich obszarów ochronnych;
- 15) organem państwowej inspekcji sanitarnej - w zakresie lokalizacji cmentarzy, elektrowni wiatrowych oraz zagospodarowania ich stref ochronnych;
- 16) zarządcą drogi publicznej - w zakresie zagospodarowania pasa drogowego oraz strefy bezpieczeństwa, a w przypadku planu miejscowego - również w zakresie możliwości zapewnienia terenom inwestycji dostępu do drogi publicznej przez zjazd;
- 17) zarządcami obiektów liniowych innych niż drogi publiczne, posiadających strefy bezpieczeństwa - w zakresie zagospodarowania tych stref;

- 18) wojewodą, marszałkiem województwa oraz organem wykonawczym śląskiego związku metropolitalnego - w zakresie ustaleń przestrzennych województwa;
- 19) organem Państwowej Straży Pożarnej - w zakresie:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii oraz zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących, wskazanych w programie zapobiegania awariom,
 - b) lokalizacji budynków mieszkalnych lub przeznaczenia terenu umożliwiającego taką lokalizację, lokalizacji obiektów usługowych, budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii w odległości mniejszej lub równej niż bezpieczna odległość, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska,
 - c) potrzeb ochrony przeciwpożarowej;

– w przypadku, gdy przedmiot uzgodnienia występuje na obszarze objętym aktem, jest objęty jego ustaleniami lub gdy mimo położenia poza obszarem objętym aktem wywiera wpływ na ustalenia aktu.

§ 2. Projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego podlega zaopiniowaniu przez:

- 1) wójta gminy sąsiedniej;
- 2) organ wykonawczy związku metropolitalnego - w przypadku gdy gmina należy do tego związku;
- 3) regionalnego dyrektora ochrony środowiska - w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) dyrektora ogrodu zoologicznego lub botanicznego - w zakresie zagospodarowania terenów tych ogrodów;
- 5) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego - w zakresie nadzoru sanitarnego;
- 6) zarządcę obszaru kolejowego - w zakresie zagospodarowania tego obszaru;
- 7) komisję uzdrowiskową - w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 8) władze kościelne lub zarządem wspólnoty religijnej - w zakresie cmentarzy
- 9) zarządcę Specjalnej Strefy Ekonomicznej - w zakresie zagospodarowania tej Strefy;
- 10) Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości - w zakresie zagospodarowania nieruchomości gospodarowanych przez Zasób;

- 11) starostę działającego jako organ administracji inwestycyjnej;
- 12) radę sportu w gminie - w zakresie zagospodarowania obiektów i obszarów sportu i rekreacji.

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

§ 4. Wójt może zwrócić się o opinie do podmiotów innych niż wymienione w § 2.

Art. 186. § 1. Podmioty, o których mowa w art. 185 w zakresie swojej właściwości, opiniują i uzgadniają, na swój koszt, projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego wraz z załącznikami, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Uzgodnienie albo odmowa uzgodnienia następuje w drodze postanowienia. W przypadku odmowy uzgodnienia wskazuje się warunki, na których uzgodnienie może nastąpić wraz z ich podstawą prawną i merytoryczną.

§ 2. Wójt ustala termin dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii, nie krótszy niż 30 dni od dnia udostępnienia projektu aktu wraz z załącznikami i uzasadnieniem.

§ 3. Organ albo podmiot uzgadniający albo opiniujący może w uzasadnionych przypadkach jednorazowo poinformować wójta przed upływem terminu, o którym mowa w § 2, o jego zmianie i przedstawić opinię albo dokonać uzgodnienia w okresie nie dłuższym niż 14 dni liczonych od dnia upływu tego terminu.

§ 4. Nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w § 1, w terminie, o którym mowa w § 2 albo 3, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu, za wyjątkiem organów opiniujących projekt aktu wraz z załącznikami i uzasadnieniem w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

§ 5. Na postanowienie w sprawie uzgodnienia projektu aktu gminie służy zażalenie, wnoszone do organu wyższego stopnia nad organem dokonującym uzgodnienia, za pośrednictwem organu uzgadniającego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia.

§ 6. W przypadku uzgodnienia przez podmiot inny niż organ, na postanowienie w sprawie uzgodnienia projektu aktu gminie służy zażalenie do wojewody.

§ 7. Organ wyższego stopnia wydaje postanowienie w terminie 30 dni od dnia otrzymania zażalenia.

§ 8. Organ wyższego stopnia wydaje postanowienie, w którym:

- 1) utrzymuje w mocy zaskarżone postanowienie albo

- 2) uchyla zaskarżone postanowienie w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo uchylając to postanowienie – umarza postępowanie pierwszej instancji w całości albo w części albo
- 3) uchyla zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi uzgadniającemu wskazując, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, gdy postanowienie zostało wydane z naruszeniem przepisów prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie albo
- 4) umarza postępowanie odwoławcze.

§ 9. W przypadku, o którym mowa w § 9 pkt 3, bieg terminu na przedstawienie stanowiska przez organ uzgadniający rozpoczyna się z dniem doręczenia temu organowi postanowienia organu wyższego stopnia.

Art. 187. § 1. Wyznaczenie obszaru zabudowanego następuje za zgodą:

- 1) organu administracji górniczej – w przypadku terenów górniczych;
- 2) organu administracji wodnej – w przypadku obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) ministra właściwego do spraw zdrowia – w przypadku strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 4) organu ochrony zabytków – w przypadku parków kulturowych i pomników historii;
- 5) wojewody – w przypadku Pomników Zagłady ze strefami ochronnymi;
- 6) regionalnego dyrektora ochrony przyrody - w przypadku obszaru objętego ochroną krajobrazową w parkach narodowych albo rezerwatach przyrody.

§ 2. Uzgodnienie w zakresie określonym w § 1 nie podlega zaskarżeniu.

Art. 188. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dopuszczalne jest w przypadku projektu zmiany aktu stanowiącego zmianę w zakresie, o którym mowa w art. 184 § 1 albo projektu aktu przyjmowanego dla obszaru zabudowanego mniejszego niż 0,5 hektara.

Art. 189. Wójt przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt lokalnego aktu planowania przestrzennego wraz z raportem z konsultacji publicznych, zawierającym listę zgłoszonych i rozpatrzonych wniosków i uwag.

Art. 190. § 1. Jeżeli wójt lub rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie lokalnego aktu planowania przestrzennego,

czynności, o których mowa w art. 182 albo art. 184 § 2, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian w zakresie treści podlegających tym zmianom.

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

§ 3. Uwagi wniesione w toku konsultacji publicznych oraz uzgodnienia i opinie właściwych organów wykraczające poza zakres niezbędnych zmian, o których mowa w § 1, nie podlegają dalszemu procedowaniu.

Art. 191. Lokalny akt planowania przestrzennego uchwała rada gminy. Jeżeli wskutek wyłączenia radnych rada gminy stała się niezdolna, z braku wymaganej liczby radnych, do uchwalenia planu miejscowego, plan ten może, na wniosek przewodniczącego rady gminy, uchwalić sejmik województwa.

Art. 192. § 1. Niezależnie od przepisów o samorządzie gminnym, z procedury uchwalania planu miejscowego wyłącza się radnego:

- 1) który jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 2) którego małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia, jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość budowy obiektu budowlanego;
- 3) gdy osoba związana z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 4) który jest członkiem organu zarządzającego lub nadzorczego, likwidatorem, pełnomocnikiem albo prokurentem osoby prawnej, będącej właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego, lub gdy choć jedna z osób wymienionych w pkt 1 – 3 jest takim członkiem lub prokurentem;
- 5) który jest uprawnionym do jej reprezentowania wspólnikiem spółki lub likwidatorem, pełnomocnikiem albo prokurentem, lub gdy choć jedna z osób wymienionych w pkt 1 – 3 jest uprawniona do reprezentowania spółki lub jest prokurentem, w spółce osobowej, jeżeli ta spółka jest właścicielem nieruchomości, na której w części lub w całości, plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji obiektu budowlanego;
- 6) który jest powiązany kapitałowo ze spółką, o której mowa w pkt 4 lub 5;

7) który jest powiązany kapitałowo ze spółką należącą do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów, co spółka, o której mowa w pkt 4 lub 5.

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

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

Art. 193. Niezwłocznie po uchwaleniu lokalnego aktu planowania przestrzennego wójt:

- 1) sporządza, podaje do publicznej wiadomości oraz przekazuje organom właściwym podsumowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy ocenowej, jeżeli przeprowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko;
- 2) powiadamia o uchwaleniu planu miejscowego właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych ustaleniem porządku gruntowego.

Art. 194. § 1. Zmiana lokalnego aktu planowania przestrzennego następuje w trybie właściwym dla jego sporządzenia, z zastrzeżeniem art. 184 § 1.

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

Art. 195. § 1. Dopuszcza się jednoczesne sporządzanie planu miejscowego albo jego zmiany i zmiany studium. W takim przypadku:

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

§ 2. Etapy postępowania, o których mowa w art. 182 albo 184 przeprowadza się łącznie dla projektu planu miejscowego oraz projektu zmiany studium.

§ 3. Uchwalenie planu miejscowego może nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wniesienie rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody wobec studium.

Art. 196. Postępowanie w przedmiocie zmiany studium oraz związanej z nią zmiany przepisów urbanistycznych, w szczególności w zakresie zmiany strefy funkcjonalnej,

prowadzi się jednocześnie. Przepis art. 195 stosuje się odpowiednio, z tym że uchwalenie studium oraz przepisów urbanistycznych następuje łącznie.

Art. 197. § 1. Lokalny akt planowania przestrzennego, wobec którego nie wydano rozstrzygnięcia nadzorczego, podlega ogłoszeniu.

§ 2. W przypadku wydania rozstrzygnięcia nadzorczego w odniesieniu do części lokalnego aktu planowania przestrzennego, akt ten podlega ogłoszeniu w zakresie nieobjętym rozstrzygnięciem.

§ 3. Wojewoda ogłasza lokalny akt planowania przestrzennego niezwłocznie po upływie terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego.

§ 4. Wojewoda może ogłosić lokalny akt planowania przed upływem terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego. W przypadku takim rozstrzygnięcia nadzorczego nie wydaje się.

§ 5. Jeżeli w sprawie aktu przed jego ogłoszeniem orzekał sąd administracyjny, wojewoda ogłasza lokalny akt planowania przestrzennego niezwłocznie po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Art. 198. § 1. Tereny, dla których plan miejscowy albo przepisy urbanistyczne zawierają odmienne od dotychczas obowiązujących ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tego planu albo przepisów.

§ 2. Przez wykorzystanie w sposób dotychczasowy należy rozumieć:

- 1) korzystanie z nieruchomości w jej istniejącym stanie zagospodarowania;
- 2) realizację inwestycji zgodnej z ostateczną zgodą inwestycyjną;
- 3) realizację inwestycji, o których mowa w art. 121.

Art. 199. § 1. Plan miejscowy ustalający porządek gruntowy stanowi podstawę:

- 1) wpisu w księdze wieczystej;
- 2) ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków;
- 3) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic działek gruntu powstałych w wyniku dostosowania;
- 4) faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie.

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

§ 3. Wpis w księdze wieczystej oraz założenie księgi wieczystej są wolne od opłat.

Art. 200. § 1. Gmina zapewnia realizację inwestycji zlokalizowanych w planie miejscowym, stanowiących jej zadania własne, w terminie określonym w tym planie, nie dłuższym niż 8 lat od dnia wejścia w życie planu.

§ 2. Inwestycje, o których mowa w § 1, uznaje się za zrealizowane z dniem, w którym możliwe stało się przystąpienie do ich użytkowania.

§ 3. W przypadku, gdy gmina w zakresie dróg publicznych kategorii gminnej oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej naruszono termin, o którym mowa w § 2, w okresie naruszenia dozwolone jest wyłącznie uchwalanie albo zmiana planów miejscowych nie nakładających na gminę obowiązków realizacji inwestycji stanowiących jej zadania własne.

DZIAŁ VII

Ponadlokalne planowanie przestrzenne

Rozdział 1

Krajowe planowanie przestrzenne

Art. 201. Określenie zasadniczych celów, kierunków i ograniczeń krajowej polityki przestrzennej następuje na podstawie przepisów o zintegrowanej polityce rozwoju.

Rozdział 2

Wojewódzkie planowanie przestrzenne

Oddział 1

Przepisy ogólne

Art. 202. Określenie zasadniczych celów, kierunków i ograniczeń wojewódzkiej polityki przestrzennej następuje na podstawie przepisów o zintegrowanej polityce rozwoju.

Oddział 2

Ustalenia przestrzenne województwa

Art. 203. Sejmik województwa przyjmuje, w drodze uchwały, ustalenia przestrzenne województwa określające:

- 1) obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii większych niż mała instalacja w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 5 000 m²;

- 3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze;
- 4) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów rolniczego chowu i hodowli zwierząt, stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) lokalizację obszarów krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy;
- 6) lokalizację obszarów kształtowania krajobrazu oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych obszarów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Art. 204. Ustalenia przestrzenne województwa wiążą:

- 1) gminę oraz związek metropolitalny - przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium oraz studium ramowego;
- 2) gminę - przy sporządzaniu oraz uchwalaniu planów miejscowych, przepisów urbanistycznych oraz uchwały reklamowej.

Art. 205. Do postępowania w przedmiocie uchwalenia ustaleń przestrzennych województwa stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu uproszczonym w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego.

Oddział 3

Raport krajobrazowy

Art. 206. § 1. Sejmik województwa przyjmuje, w drodze uchwały, nie rzadziej niż raz na 10 lat, raport krajobrazowy.

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

§ 3. Raport krajobrazowy, uwzględniając występujące na obszarze województwa formy ochrony przyrody oraz formy ochrony zabytków, w szczególności:

- 1) wskazuje:
 - a) lokalizacje obszarów krajobrazów priorytetowych,
 - b) lokalizacje obszarów kształtowania krajobrazu;
- 2) wskazuje lokalizację i granice obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO;

- 3) wskazuje:
- a) zagrożenia dla zachowania wartości krajobrazów położonych na obszarach, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz wartości krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2,
 - b) rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2, w szczególności poprzez wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249, 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 132, 1074 i 1595),
 - c) lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b.

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

§ 5. Raport krajobrazowy może wskazywać:

- 1) obszary, objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają analizy zasadności ich dalszej ochrony - wraz ze wskazaniem terminu na wykonanie tej analizy;
- 2) obszary, które ze względu na swoje walory, powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, innych niż wymienione w § 3 pkt 3 lit. b;
- 3) rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony obszarów kształtowania krajobrazu, w tym warunki i zakazy w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu, w szczególności wysokości zabudowy, zagospodarowania rolniczego, lokalnych form architektoniczne zabudowy;
- 4) dla danego obszaru – rodzaje lub cechy obiektów, które ze względu na swoje cechy lub częstość występowania stanowią element o wiodącym oddziaływaniu wizualnym, zakłócający lub degradujący krajobraz (dominant krajobrazowych) wraz z rekomendacjami i wnioskami dotyczącymi zmniejszenia ich występowania lub niwelowania negatywnego oddziaływania na krajobraz;

- 5) dla danego obszaru – obiektów, które ze względu na swoje cechy lub częstość występowania stanowią element o wiodącym oddziaływaniu wizualnym, wzmacniający walory estetyczno-widokowe, harmonizujący kompozycję i wzmacniający cechy charakterystyczne stanowiące o wartości danego krajobrazu (atrybuty krajobrazu) lub cechy tych obiektów, wraz z rekomendacjami i wnioskami dotyczącymi ich ochrony lub zwiększania pozytywnego oddziaływania na krajobraz.

Art. 207. Raport krajobrazowy wiąże organy województwa przy sporządzaniu i uchwalaniu ustaleń przestrzennych województwa.

Art. 208. § 1. Projekt raportu krajobrazowego sporządza zarząd województwa.

§ 2. Do uchwalenia raportu krajobrazowego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu w przedmiocie ustaleń przestrzennych województwa, z tym, że opinię o projekcie raportu wyrażają wyłącznie:

- 1) regionalny dyrektor ochrony środowiska,
- 2) dyrektorzy parków narodowych położonych w granicach województwa,
- 3) organ ochrony zabytków,
- 4) rady gmin położonych na terenie województwa.

Art. 209. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy sposób sporządzania raportu krajobrazowego, w tym:

- 1) szczegółowy sposób oceny zidentyfikowanych krajobrazów oraz wskazywania krajobrazów priorytetowych,
- 2) szczegółowy sposób uwzględniania w raporcie krajobrazowym obiektów, w tym krajobrazów, wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO, parków narodowych, rezerwatów i innych form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, obiektów wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

– mając na względzie konieczność zapewnienia właściwej ochrony krajobrazów i możliwości ich kształtowania oraz konieczność zachowania krajobrazów będących źródłem tożsamości narodu polskiego, a także mając na uwadze, by krajobraz był oceniany z punktu widzenia jego przyrodniczego, estetycznego i kulturowego znaczenia, częstości występowania na obszarze kraju oraz stanu zachowania.

Rozdział 3

Planowanie przestrzenne związku metropolitalnego

Art. 210. § 1. Ramowe studium rozwoju przestrzennego związku metropolitalnego, zwane dalej „studium ramowym” jest aktem planowania przestrzennego związku metropolitalnego.

§ 2. Studium ramowe sporządza się dla całego obszaru związku metropolitalnego.

§ 3. Dla studium ramowego wymagana jest zgodność z ustaleniami przestrzennymi województwa.

Art. 211. § 1. Studium ramowe może określać:

- 1) zasady i obszary rozwoju systemu transportowego, infrastruktury technicznej oraz społecznej, w tym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu metropolitalnym;
- 2) zasady zapewniania powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy obszarami urbanizacji położonymi w różnych gminach;
- 3) zasady i obszary ochrony środowiska, w tym przyrody i krajobrazu, ponadregionalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych, ochrony uzdrowisk oraz zabytków i dóbr kultury współczesnej, mających znaczenie dla obszaru metropolitalnego;
- 4) ustalenia wynikające z zasad rozwoju i ochrony obszarów, o których mowa w pkt 1 i 2, położonych w granicach obszaru metropolitalnego;
- 5) maksymalne dopuszczalne chłonności zabudowy dla wszystkich albo wybranych stref funkcjonalnych z podziałem na gminy;
- 6) ramowe wskaźniki standardów urbanistycznych.

§ 2. Ustalenia, o których mowa w § 1, wiążą organy gminy przy sporządzeniu i uchwalaniu studium.

Art. 212. § 1. Do uchwalenia studium ramowego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu uproszczonym w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego, z tym, że:

- 1) opinia o projekcie studium metropolitalnego jest wyrażana przez gminne i powiatowe komisje urbanistyczne gmin wchodzących w skład związku metropolitalnego;
- 2) podanie do publicznej wiadomości i dyskusja publiczna następują w każdej z gmin wchodzących w skład związku metropolitalnego.

§ 2. Do jednoczesnej zmiany studium i studium ramowego przepisy o jednoczesnej zmianie studium i planu miejscowego stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Planowanie przestrzenne związku międzygminnego

Art. 213. § 1. Gminy wchodzące w skład związku międzygminnego mogą powierzyć wykonywanie zadań z zakresu kształtowania polityki przestrzennej związkowi międzygminnemu.

§ 2. W przypadku określonym w § 1 organ uchwałodawczy związku międzygminnego uchwała studium rozwoju przestrzennego związku międzygminnego.

§ 3. Do uchwalenia studium rozwoju przestrzennego związku międzygminnego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu w przedmiocie studium, z tym, że czynności postępowania z zakresu partycypacji społecznej przeprowadza się we wszystkich gminach.

DZIAŁ VIII

Lokalizacja inwestycji celu publicznego

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 214. Lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje w planie miejscowym albo w planie lokalizacji

Art. 215. Nie wymagają lokalizacji inwestycje celu publicznego:

- 1) polegające na remoncie albo przebudowie,
- 2) polegające na budowie na obszarze porządku przestrzennego obiektu budowlanego innego niż obiekt liniowy
– jeżeli nie wymagają uzyskania praw do nieruchomości albo prawa te nabyto w drodze umowy;
- 3) dotyczące obiektów małej architektury;
- 4) dotyczące obiektu liniowego, w tym na obszarze porządku przestrzennego, jeżeli nie posiada strefy bezpieczeństwa albo posiada strefę bezpieczeństwa, która w całości mieści się w strefie bezpieczeństwa obiektu liniowego istniejącego albo zlokalizowanego;
- 5) realizowane na obszarze zastrzeżonym

- 6) obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) inne niż mogące zawsze albo potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) o wysokości nie przekraczającej 6 metrów.

Rozdział 2

Plan lokalizacji

Art. 216. § 1. Plan lokalizacji wydaje się w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego klasy I, a w przypadku inwestycji celu publicznego klasy II, jeżeli przewidywana lokalizacja albo oddziaływanie inwestycji wykracza poza obszar jednej gminy.

§ 2. W przypadkach innych niż określone w § 1 w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego klasy II albo klasy III poza obszarami zabudowanymi, rada gminy uchwała plan miejscowy w celu lokalizacji tej inwestycji.

§ 3. Do planu miejscowego, o którym mowa w § 2 stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego, z wyłączeniem art. 157.

§ 4. Do postępowania w przedmiocie planu miejscowego obejmującego wyłącznie lokalizację inwestycji, o których mowa w § 2, stosuje się przepisy o postępowaniu uproszczonym w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego

Art. 217. § 1. Plan lokalizacji wydaje wojewoda na wniosek inwestora.

§ 2. W przypadku inwestycji mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wobec której stwierdzono konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, plan lokalizacji wydaje wojewoda oraz regionalny dyrektor ochrony środowiska.

Art. 218. § 1. Plan lokalizacji jest aktem prawa miejscowego.

§ 2. W postępowaniu w przedmiocie wydania planu lokalizacji przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 3. Ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, stanowiącą część postępowania w sprawie wydania planu lokalizacji przeprowadza regionalny dyrektor ochrony środowiska

Art. 219. § 1. Plan lokalizacji dokonuje lokalizacji inwestycji, określając przeznaczenie oraz wyznaczając teren inwestycji oraz zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) rodzaju i parametrów inwestycji:

- 2) utraty mocy obowiązującej planów miejscowych w zakresie sprzecznym z ustaleniami planu lokalizacji;
- 3) ochrony środowiska;
- 4) wskazanym w art. 82 ustawy ocenowej w przypadku inwestycji wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

§ 2. Plan lokalizacji może zawierać ustalenia w zakresie terminu wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenów objętych planem do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem art. 233 § 1.

§ 3. W przypadku inwestycji stanowiących przedsięwzięcie niewymagające przeprowadzenia postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, plan w szczególności zawiera ustalenia, o których mowa w § 1 pkt 1 i wskazane w art. 84 ustawy ocenowej

§ 4. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do uzasadnienia planu lokalizacji.

Art. 220. Jeżeli teren inwestycji objęty jest obowiązującym planem miejscowym i planem lokalizacji, w przypadku kolizji między ustaleniami tych planów, stosuje się ustalenia planu lokalizacji.

Art. 221. § 1. W przypadku, gdy lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy I albo II zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nie jest możliwa, albo wiązałaby się z:

- 1) istotnymi negatywnymi skutkami dla środowiska, zabytków albo dóbr kultury współczesnej,
 - 2) istotnym zwiększeniem kosztów realizacji i użytkowania inwestycji
- dopuszcza się wydanie planu lokalizacji niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

§ 2. W przypadku, gdy wniosek o wydanie planu lokalizacji przewiduje jego niezgodność z planem miejscowym, przed wydaniem planu lokalizacji organ ocenia wpływ inwestycji na ład przestrzenny, w tym na istniejące oraz planowane zagospodarowanie przestrzenne oraz analizuje zakres zmian niezbędnych do dokonania w planie miejscowym w wyniku lokalizacji inwestycji.

Art. 222. § 1. Plan lokalizacji można uchwalić dla więcej niż jednej inwestycji, w szczególności dla inwestycji liniowych przebiegających we wspólnym korytarzu.

§ 2. Plan lokalizacji obejmuje teren inwestycji oraz strefę bezpieczeństwa.

§ 3. Plan lokalizacji wydaje się dla inwestycji celu publicznego albo jej części, w szczególności odcinka obiektu liniowego, obiektu budowlanego lub zespołu obiektów mogącego samodzielnie funkcjonować zgodnie z jego funkcją.

Art. 223. Wniosek o wydanie planu lokalizacji zawiera:

- 1) wariant lokalizacji inwestycji przedstawiony na mapie sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, obejmującej przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać inwestycja;
- 2) w przypadku inwestycji liniowych - analizę powiązania z innymi inwestycjami, w szczególności infrastrukturą techniczną, zawierającą w szczególności określenie niezbędnych zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu;
- 3) w przypadku inwestycji innych niż liniowe – analizę powiązania z infrastrukturą techniczną oraz analizę dostępu do drogi publicznej, zawierającą w szczególności określenie niezbędnych zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu, układzie komunikacyjnym oraz uzbrojeniu terenu;
- 4) w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku gdy wnioskodawca wystąpił o ustalenie zakresu raportu w trybie art. 69 ustawy ocenowej - kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 5) w przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 6) w odniesieniu do działek objętych wnioskiem - wskazanie ich według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona dla nieruchomości;
- 7) wykaz działek przewidzianych do prowadzenia prac przygotowawczych;
- 8) opinie, o których mowa w art. 204/;
- 9) w przypadku dróg publicznych stanowiących część transeuropejskiej sieci drogowej - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi;
- 10) w przypadku obiektu energetyki jądrowej:
 - a) dokumenty potwierdzające posiadanie przez inwestora obiektu energetyki jądrowej siedziby w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - będącym stroną umowy

o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz oświadczenie inwestora lub podmiotu powiązanego z nim kapitałowo o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 394 § 3,

- b) raport lokalizacyjny, o którym mowa w art. 35b ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 576 i 935), wraz z wyprzedzającą opinią Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki, o której mowa w art. 36a tej ustawy, dotyczącą planowanej lokalizacji obiektu energetyki jądrowej będącego równocześnie obiektem jądrowym.

Art. 224. § 1. Do wniosku o wydanie planu lokalizacji dołącza się opinie organów, o których mowa w art. 163 § 1.

§ 2. Opiniowaniu podlega wniosek wraz z załącznikami.

§ 3. Właściwy organ lub podmiot wydaje opinię na wniosek inwestora, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania wniosku, a w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku. Przepisy art. 164 stosuje się odpowiednio.

Art. 225. § 1. Wydając plan lokalizacji po przeprowadzeniu postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ bierze pod uwagę:

- 1) wyniki uzgodnień i opinii, w tym o których mowa w art. 77 ust. 1 ustawy ocenowej;
- 2) ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa;
- 4) wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

§ 2. W przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzania postępowania, o którym mowa w § 1 organ wydaje plan lokalizacji bez przeprowadzania postępowania, o którym mowa w § 1, biorąc pod uwagę elementy określone w § 1 pkt 1 i 3 oraz stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Art. 226. § 1. Plan lokalizacji umożliwia wystąpienie o wydanie zgody inwestycyjnej w okresie w nim wskazanym, wynoszącym maksymalnie:

- 1) 6 lat od dnia wejścia w życie - w przypadku inwestycji celu publicznego klasy I,
- 2) 4 lat od dnia wejścia w życie - w przypadku inwestycji celu publicznego klasy II.

§ 2. Na wniosek inwestora dopuszcza się przedłużenie okresu, o którym mowa w § 1, o maksymalnie 4 lata, w przypadku gdy realizacja inwestycji przebiega etapowo oraz aktualne są środowiskowe warunki realizacji inwestycji określone w planie lokalizacji.

§ 3. Po upływie okresu, o którym mowa w § 1 albo 2, plan lokalizacji traci moc, chyba że był podstawą uzyskania zgody inwestycyjnej. Utratę mocy potwierdza wojewoda w drodze zarządzenia ogłaszanego w dzienniku urzędowym województwa.

Art. 227. Po otrzymaniu wniosku inwestora organ kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości projekt planu lokalizacji oraz ogłasza o terminie wnoszenia uwag;
- 2) rozpatruje uwagi wniesione w toku konsultacji publicznych, o których mowa w pkt 1, modyfikuje projekt planu lokalizacji w powyższym zakresie oraz sporządza raport z konsultacji publicznych;
- 3) podaje do publicznej wiadomości projekt planu lokalizacji wraz z raportem z konsultacji publicznych oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 4) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt planu lokalizacji po rozpatrzeniu uwag wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag.

Art. 228. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy tryb współpracy między wojewodą i regionalnym dyrektorem ochrony środowiska prowadzeniu sprawach dotyczących postępowań w przedmiocie wydania planu lokalizacji mając na względzie konieczność przeprowadzenia kompleksowej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i ład przestrzenny oraz zachowanie sprawności postępowania..

Art. 229. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, do postępowania w przedmiocie planu lokalizacji stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu uproszczonym w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego.

Art. 230. § 1. Z dniem wejścia w życie planu lokalizacji, plany miejscowe wskazane w planie lokalizacji tracą moc na czas określony w planie lokalizacji - w całości albo w zakresie ustaleń wskazanych w planie lokalizacji.

§ 2. Utratę mocy obowiązującej w zakresie określonym w § 1 potwierdza wojewoda w drodze obwieszczenia ogłaszanego w dzienniku urzędowym województwa.

Art. 231. § 1. Plan lokalizacji, w którym wskazano działki niezbędne do przeprowadzenia prac przygotowawczych, uprawnia inwestora do nieodpłatnego wejścia na

teren, na którym zlokalizowana jest inwestycja, celem wykonania prac polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań archeologicznych lub geologicznych, a także przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

§ 2. Wycinki drzew i krzewów wraz z ich uprzątnięciem Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe dokonuje w terminie ustalonym w odrębnym porozumieniu między nim a inwestorem. .

§ 3. Porozumienie, o którym mowa w § 3, zawiera się w terminie 60 dni od dnia przedstawienia przez inwestora proponowanych warunków porozumienia. Porozumienie można zawrzeć przed wydaniem planu lokalizacji.

§ 4. W przypadku inwestycji celu publicznego I klasy wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia wraz z karpiną Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe dokonuje nieodpłatnie, przy czym drewno pozyskane z tej wycinki staje się własnością Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

§ 5. Przeprowadzenie badań archeologicznych może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia organu ochrony zabytków, wydawanego na podstawie przepisów odrębnych.

Art. 232. § 1. Z dniem wejścia w życie planu lokalizacji, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji:

- 1) w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - nie mogą być one przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, pod rygorem nieważności czynności prawnej;
- 2) nie wydaje się innych planów lokalizacji oraz nie uchwała się planów miejscowych niezgodnych z ustaleniami planu lokalizacji;
- 3) nie realizuje się inwestycji, w tym objętych zgodą inwestycyjną, których realizacja nie rozpoczęła się, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji przewidzianych w innym planie lokalizacji,
 - b) liniowych inwestycji celu publicznego,
 - c) inwestycji, o których mowa w art. 121;
- 4) nie wydaje się zgód inwestycyjnych, za wyjątkiem zgód dotyczących:
 - a) inwestycji przewidzianych w innym planie lokalizacji,
 - b) liniowych inwestycji celu publicznego,

c) inwestycji, o których mowa w art. 121.

§ 2. Ograniczenia, o których mowa w § 1, obowiązują w okresie obowiązywania planu lokalizacji, przy czym zakaz realizacji inwestycji, o którym mowa w § 1 pkt 3 i 4 obowiązuje w okresie 5 lat w przypadku planu lokalizacji dla inwestycji celu publicznego klasy I albo w okresie 3 lat w przypadku planu lokalizacji dla pozostałych inwestycji, chyba że plan lokalizacji utraci wcześniej moc obowiązującą.

§ 3. Organ niezwłocznie składa wniosek do właściwego sądu o ujawnienie w księdze wieczystej wejścia w życie planu lokalizacji, a jeżeli nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wejściu w życie planu lokalizacji.

§ 4. Wpis w księdze wieczystej oraz założenie księgi wieczystej są wolne od opłat.

§ 5. W przypadku zbycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości co do której złożono wniosek o wydanie planu lokalizacji albo wydano ten plan, notariusz zgłasza organowi imiona i nazwiska oraz adresu zamieszkania lub nazwy i siedziby nowego właściciela lub użytkownika wieczystego. W przypadku braku dokonania powyższego zgłoszenia, prowadzenie postępowania w przedmiocie decyzji zintegrowanej bez udziału nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania w przedmiocie decyzji zintegrowanej.

§ 6. W przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości § 5 stosuje się odpowiednio.

Art. 233. § 1. Gmina obowiązana jest dostosować plan miejscowy do ustaleń planu lokalizacji w zakresie, w jakim plan lokalizacji nie spowodował utraty mocy planu miejscowego albo jego niektórych ustaleń. Jeżeli dostosowanie planu miejscowego wymaga uprzedniego dostosowania studium, postępowanie w przedmiocie obu aktów prowadzi się w trybie określonym w art. 184.

§ 2. Koszty dostosowania planu miejscowego lub studium do ustaleń planu lokalizacji oraz skutki finansowe wejścia w życie planu miejscowego uchwalonego w wyniku dostosowania ponosi inwestor.

§ 3. Pokrycie kosztów sporządzenia planu miejscowego lub studium nie powoduje powstania roszczenia o zawarcie w nim określonych ustaleń.

Rozdział 3

Rezerwacja terenu

Art. 234. § 1. Na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego klasy I, która nie została zlokalizowana, na wniosek inwestora można dokonać rezerwacji terenu.

§ 2. Rezerwacji terenu dokonuje się w niezbędnym zakresie, w przypadku gdy jej brak powoduje istotne zagrożenie dla interesu publicznego, w szczególności dla lokalizacji inwestycji celu publicznego i jej terminowej realizacji.

§ 3. Rezerwacja terenu może być dokonana przez:

- 1) ustanowienie zakazu realizacji wszystkich albo wskazanych rodzajów inwestycji, w tym objętych zgodą inwestycyjną, których realizacja nie rozpoczęła się;
- 2) ustanowienia prawa pierwokupu na rzecz j.s.t. albo Skarbu Państwa;
- 3) wygaszenie zgód inwestycyjnych dotyczących inwestycji, których realizacja nie rozpoczęła się.

Art. 235. § 1. Rezerwacji terenu dokonuje się na czas określony, wynoszący nie więcej niż 4 lata.

§ 2. Rezerwacji można dokonać wbrew ustaleniom planu miejscowego. W przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, przepisów planu miejscowego nie stosuje się.

Art. 236. Rezerwacji terenu dokonuje się w planie rezerwacji terenu, stanowiącym akt prawa miejscowego.

Art. 237. Plan rezerwacji określa obszar rezerwacji terenu oraz może zawierać ustalenia w zakresie:

- 1) zakazu realizacji inwestycji;
- 2) podmiotu właściwego do wykonania prawa pierwokupu;
- 3) zgód inwestycyjnych podlegających wygaszeniu.

Art. 238. Plan rezerwacji terenu:

- 1) wydaje wojewoda - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 2) uchwała sejmik województwa - w odniesieniu do pozostałych inwestycji celu publicznego.

Art. 239. § 1. Po wpływie wniosku inwestora wojewoda albo marszałek województwa kolejno:

- 1) podaje do publicznej wiadomości projekt planu oraz ogłasza o terminie wnoszenia uwag;
- 2) rozpatruje uwagi wniesione w toku konsultacji publicznych, modyfikuje projekt planu w powyższym zakresie oraz sporządza raport z konsultacji publicznych;
- 3) podaje do publicznej wiadomości projekt planu wraz z raportem z konsultacji publicznych oraz organizuje dyskusję publiczną;
- 4) modyfikuje i podaje do publicznej wiadomości projekt planu po rozpatrzeniu uwag wniesionych w toku dyskusji publicznej - w zakresie wynikającym z tych uwag.

§ 2. W zakresie nieuregulowanym do postępowania w przedmiocie planu rezerwacji przepisy o postępowaniu uproszczonym w przedmiocie lokalnego aktu planowania przestrzennego stosuje się odpowiednio.

Art. 240. Plan rezerwacji traci moc z dniem wejścia w życie aktu planowania przestrzennego dokonującego lokalizacji inwestycji celu publicznego. Utratę mocy potwierdza wojewoda w drodze zarządzenia ogłaszanego w dzienniku urzędowym województwa.

DZIAŁ IX

Przepisy wspólne dla aktów planowania przestrzennego

Art. 241. § 1. Akt planowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej.

§ 2. Ustalenia tekstowe aktu planowania przestrzennego, w zakresie wyrażanym liczbowo albo procentowo, mogą być sformułowane jako wartości minimalne, maksymalne, obowiązujące albo przedziały wartości, poza przypadkami określonymi w Kodeksie.

§ 3. Do aktu planowania przestrzennego sporządza się uzasadnienie. Uzasadnienie zawiera w szczególności opis:

- 1) zgodności ustaleń aktu z zasadami planowania przestrzennego, innymi aktami planowania przestrzennego oraz uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia aktu, jeżeli była podjęta;
- 2) sposobu wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego, a także wykazanie proporcjonalności zastosowanych rozwiązań w stosunku do celów aktu;
- 3) sposobu realizacji wniosków zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- 4) w przypadku studium - charakterystykę uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz ich wpływu na przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego;
- 5) w przypadku planu miejscowego - zestawienie powierzchni obszaru objętego planem miejscowym w podziale na rodzaje przeznaczenia oraz wskazanie chłonności zabudowy mieszkaniowej możliwej do realizacji na podstawie planu miejscowego;
- 6) w przypadku planu miejscowego, przepisów urbanistycznych dla obszaru zabudowanego oraz planu lokalizacji - wizualizację ustaleń o szczególności dostosowanej do wielkości obszaru objętego aktem oraz szczególności ustaleń aktu, prezentującą w formie graficznej ustalenia aktu w sposób zrozumiały dla osób nie posiadających wiedzy specjalistycznej oraz z uwzględnieniem możliwości zapoznania się z nimi osobom o ograniczonej sprawności.

§ 4. Załącznikiem do planu miejscowego jest ocena skutków regulacji, zawierająca analizę finansowych i społecznych skutków uchwalenia planu miejscowego oraz charakterystykę przedsięwzięć niezbędnych do ujęcia w wieloletniej prognozie finansowej gminy ze wskazaniem źródeł finansowania inwestycji stanowiącej zadania własne gminy, ujętych w planie miejscowym.

§ 5. Elementy określone w § 3 i 4 sporządza się i aktualizuje na każdym etapie postępowania w przedmiocie uchwalenia albo zmiany aktu planowania przestrzennego.

Art. 242. § 1. Organ właściwy do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego tworzy, aktualizuje i udostępnia zbiór danych przestrzennych aktu w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1382), zwany dalej zbiorem.

§ 2. Zbiór obejmuje:

- 1) dane dotyczące lokalizacji przestrzennej:
 - a) zasięgu obowiązywania aktu,
 - b) obszarów o różnych sposobach zagospodarowania, o ile akt planowania przestrzennego je ustala,
 - c) obiektów regulacji dodatkowych, wyrażonych przez obiekty przestrzenne zawierające dodatkowe informacje lub ograniczenia co do zagospodarowania przestrzennego wynikające z ustaleń aktu lub ustaleń wiążących organ sporządzający akt;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

- 3) część graficzną aktu stanowiącą cyfrowe opracowanie kartograficzne z nadanymi georeferencjami, tworzone na podstawie danych wymienionych w pkt 1, przedstawionych na mapie podkładowej.

§ 3. Dane, o których mowa w § 2 pkt 1 mają postać wektorową w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 4. Zbiór opisuje się metadanymi zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Organ właściwy do sporządzenia projektu aktu tworzy zbiór aktu najpóźniej w terminie 30 dni od dnia:

- 1) podjęcia rozstrzygnięcia o przystąpieniu do sporządzenia aktu, albo
- 2) podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego aktu albo jego zmiany, jeżeli jest wymagana, albo
- 3) dokonania pierwszej czynności w ramach sporządzania projektu aktu albo jego zmiany, przewidzianej prawem.

§ 6. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres informacji, format, rozdzielczość przestrzenną, sposób tworzenia, aktualizacji i udostępniania danych o aktach oraz szczegółowy zakres metadanych zagospodarowania przestrzennego, kierując się potrzebą zapewnienia interoperacyjności, o której mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Art. 243. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowe zasady sporządzania aktów planowania przestrzennego, w tym:

- 1) układ treści,
- 2) sposób zapisu ustaleń części tekstowej i graficznej,
- 3) wymaganą skalę i zawartość podkładów kartograficznych;
- 4) wzory stosowanych oznaczeń, symboli i nazewnictwa,
- 5) szczegółowy sposób szacowania chłonności obszaru istniejącej urbanizacji i sporządzania bilansu obszarów nowej urbanizacji,
- 6) podstawowe rodzaje, minimalny zakres standardów urbanistycznych oraz sposób ich określania w studium, w tym ramowe współczynniki, za pomocą których określa się standardy,
- 7) szczegółowe zasady wyznaczania oraz sporządzania charakterystyki stref funkcjonalnych w studium,

- 8) rodzaje i opis przeznaczeń terenu, jakie mogą być ustalone w lokalnym akcie planowania przestrzennego, w zależności od rodzaju strefy funkcjonalnej,
 - 9) szczegółowy zakres i formę uzasadnienia oraz oceny skutków regulacji;
 - 10) szczegółowy zakres oraz sposób sporządzania planu wykonania studium;
 - 11) wymogi dotyczące materiałów planistycznych,
 - 12) wymogi dotyczące sposobu dokumentowania prac nad sporządzeniem albo zmianą aktu planowania, w tym sposobu sporządzania raportu z konsultacji publicznych
- mając na względzie konieczność uspołnienia sposobu zapisywania ustaleń lokalnych aktów planowania przestrzennego, w tym dla potrzeb funkcjonowania Rejestru, a także zapewnienie czytelnej i pełnej informacji o celach regulacji, problemach, jakie są rozwiązywane w akcie i ich oddziaływaniu na lokalną społeczność, inwestorów oraz finanse gminy, a także mając na względzie realizację racjonalnej i efektywnej polityki przestrzennej zgodnie z zasadami planowania przestrzennego oraz wymogi w zakresie rzetelności i obiektywności dokonywanych analiz, oparcia ich o dane i dowody, a także konieczność uwzględniania lokalnych i ponadlokalnych czynników rozwojowych gmin oraz wymóg graficznego przedstawiania uwarunkowań.

Art. 244. § 1. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie aktu zmieniającego akt planowania przestrzennego organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo wojewoda wydaje tekst jednolity w drodze obwieszczenia, podlegającego ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa.

§ 2. Nie przyjmuje się tekstu jednolitego w przypadku zmiany aktu planowania przestrzennego polegającej na przyjęciu nowego brzmienia tego aktu w całości.

DZIAŁ X

Realizacja polityki przestrzennej

Rozdział 1

Finansowanie sporządzenia aktów planowania przestrzennego

Art. 245. § 1. Koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego ponosi podmiot odpowiedzialny za jego sporządzenie, chyba że Kodeks stanowi inaczej.

§ 2. Poza przypadkami określonymi w Kodeksie, zabrania się finansowania sporządzenia aktu planowania przestrzennego przez podmiot nieuprawniony.

§ 3. Nieważna jest czynność prawna, której bezpośrednim lub pośrednim skutkiem jest sfinansowanie kosztów sporządzenia aktu planowania przestrzennego poza przypadkami określonymi w Kodeksie.

Art. 246. § 1. Inwestor może zobowiązać się do poniesienia kosztów sporządzenia planu miejscowego w umowie urbanistycznej.

§ 2. Koszty sporządzenia planu miejscowego uchwalanego dla lokalizacji inwestycji celu publicznego ponosi inwestor, na wniosek którego uchwalono plan albo inwestor, który realizować będzie inwestycję objętą planem.

§ 3. Koszty sporządzenia planu miejscowego, o którym mowa w art. 162 § 1 ponosi przedsiębiorca, na rzecz którego wydano koncesję.

Art. 247. § 1. Koszty sporządzenia planu lokalizacji oraz planu rezerwacji ponosi inwestor, na wniosek którego przyjęto plan albo inwestor, który realizować będzie inwestycję objętą planem.

§ 2. W przypadku, gdy na skutek przyjęcia planu lokalizacji istnieje konieczność dostosowania innych aktów planowania przestrzennego do ustaleń tego planu, koszty dostosowania ponosi inwestor, o którym mowa w § 1.

Rozdział 2

Obowiązki inwestora oraz innych podmiotów

Art. 248. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do sieci telekomunikacyjnych.

Art. 249. § 1. Inwestor inwestycji innej niż dotycząca drogi publicznej, zmieniającej uwarunkowania w zakresie korzystania z dróg publicznych albo wykonywanego na tych drogach publicznego transportu zbiorowego, obowiązany jest na własny koszt do budowy albo przebudowy drogi publicznej, w tym infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, albo do sfinansowania tych robót budowlanych.

§ 2. Szczegółowe warunki realizacji obowiązku, o którym mowa w § 1, określa umowa urbanistyczna.

Art. 250. Zarządcy sieci mają obowiązek budowy i przebudowy sieci, zgodnie z planami rozwoju sieci przyjmowanymi na podstawie przepisów odrębnych, a także przyłączania do sieci nieruchomości i inwestycji spełniających warunki określone w tych planach.

Art. 251. § 1. Zarządca sieci jest obowiązany do rozbudowy lub przebudowy sieci, na swój koszt, w przypadku, gdy nie spełnia ona wymagań przewidzianych w planie rozwoju sieci, w zakresie niezbędnych do dostarczania albo odebrania mediów, a inwestor wystąpił o określenie warunków przyłączenia.

§ 2. Rozbudowa lub przebudowa sieci, o której mowa w § 1 powinna nastąpić w terminie 1 roku od dnia złożenia wniosku o określenie warunków przyłączenia.

§ 3. W przypadku niewykonania przez zarządcę sieci w terminie obowiązku, o którym mowa w § 1, inwestor jest uprawniony do jego wykonania na koszt zarządcy.

Art. 252. § 1. Inwestor inwestycji innej niż dotycząca sieci, zmieniającej uwarunkowania w zakresie korzystania z sieci w zakresie nieprzewidzianym w planie rozwoju sieci, w szczególności wymagającej zwiększenia jej przepustowości, obowiązany jest na własny koszt do budowy albo przebudowy sieci albo do sfinansowania tych robót budowlanych.

§ 2. Szczegółowe warunki realizacji obowiązku, o którym mowa w § 1, określa umowa urbanistyczna.

Art. 253. Inwestor może w umowie urbanistycznej zobowiązać się do realizacji innego świadczenia związanego z realizacją inwestycji.

Rozdział 3

Umowa urbanistyczna

Art. 254. § 1. Zasady oraz tryb współpracy publiczno-prywatnej w realizacji polityki przestrzennej określa umowa urbanistyczna zawierana, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

§ 2. Umowę urbanistyczną gmina zawiera z inwestorem, właścicielem albo użytkownikiem nieruchomości, lub innym podmiotem publicznym, w szczególności operatorem infrastruktury technicznej albo zarządcą drogi.

Art. 255. Gmina może uzależnić uchwalenie albo zmianę aktu planowania przestrzennego na obszarze zorganizowanego inwestowania albo na obszarze rewitalizacji od zawarcia, przed uzyskaniem zgody inwestycyjnej na podstawie ustaleń tego aktu, umowy urbanistycznej.

Art. 256. Treść umowy urbanistycznej oraz stanowisk stron prezentowanych w toku negocjacji jej treści jest jawna i podlega podaniu do publicznej wiadomości, z wyłączeniem danych osobowych oraz danych stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.

Art. 257. § 1. Przedmiotem umowy urbanistycznej może być świadczenie dotyczące realizacji polityki przestrzennej, w szczególności zobowiązanie na rzecz podmiotu publicznego do:

- 1) pokrycia kosztów odszkodowań związanych z uchwaleniem planu miejscowego;
- 2) pokrycia kosztów albo realizacji i nieodpłatnego przekazania inwestycji celu publicznego, w tym lokali mieszkalnych na cel włączenia do mieszkaniowego zasobu gminy lub lokali usługowych;
- 3) nieodpłatnego przekazania nieruchomości albo ich części przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego, przesadzeń, nasadzeń zastępczych lub nieodpłatnego ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego niezbędnego do celów realizacji tych inwestycji;
- 4) utrzymania publicznie dostępnej infrastruktury społecznej przez okres wskazany w umowie.

§ 2. Wójt może zobowiązać się w umowie urbanistycznej do opracowania i przedstawienia radzie gminy celem uchwalenia planu miejscowego zapewniającego możliwość realizacji inwestycji określonej w umowie.

§ 3. Wójt nie ponosi odpowiedzialności za nieuchwalenie planu miejscowego w brzmieniu, o którym mowa w § 1, wynikającą z niemożności sporządzenia planu zgodnie z prawem albo odmowy uchwalenia planu przez radę gminy.

§ 4. Wójt może ponadto zobowiązać się w umowie urbanistycznej do:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego stanowiących zadanie własne gminy, określonych w planie;
- 2) przejęcia inwestycji celu publicznego zrealizowanych przez inwestora;
- 3) utrzymaniu inwestycji, o których mowa w pkt 1 i 2, w stanie umożliwiającym ich użytkowanie.

Art. 258. § 1. W umowie zawiera się postanowienia dotyczące kar umownych związanych z nieterminowym lub nienależytym wykonaniem zobowiązań.

§ 2. W umowie urbanistycznej nie można zawrzeć ustaleń przewidujących stosowanie zasad lokalizacji, sytuowania albo warunków technicznych inwestycji innych niż określone w przepisach prawa.

Art. 259. Umowę urbanistyczną zawiera się po uchwaleniu aktu planowania przestrzennego stanowiącego podstawę realizacji inwestycji, których realizacja uwarunkowana jest zawarciem umowy.

Art. 260. Zakazuje się zmian istotnych postanowień umowy urbanistycznej, poza następującymi przypadkami:

- 1) zmiany zostały przewidziane w umowie w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, charakter oraz warunki wprowadzenia zmian, w szczególności możliwość zmiany przedmiotu umowy i czasu jej realizacji,
- 2) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których strony, działając z należytą starannością, nie mogły przewidzieć,
- 3) konieczność zmiany umowy wynika ze zmiany przepisów Kodeksu lub przepisów odrębnych, lub
- 4) zmiana dotyczy wejścia w prawa i obowiązki inwestora przez nowy podmiot:
 - a) na podstawie postanowień umownych, o których mowa w pkt 1,
 - b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego inwestora - o ile nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy.

Art. 261. W przypadku, gdy gmina naruszyła termin, o którym mowa w art. 200, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać zawarcia umowy urbanistycznej, w której zobowiązuje się do realizacji na koszt gminy i przekazania na rzecz gminy, gminnej jednostki organizacyjnej albo gminnej osoby prawnej, tych inwestycji.

Art. 262. W zakresie nieuregulowanym przepisami Kodeksu, do umowy urbanistycznej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań umownych.

Rozdział 4

Oplata infrastrukturalna

Art. 263. Użyte w rozdziale określenia oznaczają:

- 1) „obszar ulepszenia” - wyznaczony w planie miejscowym obszar, na którym położone są nieruchomości, w tym nieruchomości tworzone w wyniku ustalenia porządku gruntowego:
 - a) w przypadku budowy albo przebudowy drogi publicznej - połączone z tą drogą w sposób bezpośredni albo pośredni;
 - b) w przypadku budowy albo przebudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej lub gazowej - możliwe do przyłączenia do tych sieci za pomocą przyłącza oraz obsługi za pomocą tych sieci.
- 2) „koszty realizacji inwestycji” - koszty obejmujące przygotowanie i realizację inwestycji, w tym nabycie praw do nieruchomości na cele realizacji inwestycji oraz realizację przyłączy;
- 3) „właściciel” - również użytkownika wieczystego, który nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego albo wniósł jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Art. 264. § 1. Właściciel nieruchomości może być obciążony obowiązkiem zapłaty opłaty infrastrukturalnej z tytułu budowy albo przebudowy inwestycji celu publicznego, stanowiących zadania własne gminy, zapewniających obsługę jego nieruchomości.

§ 2. Obowiązkiem zapłaty opłaty infrastrukturalnej nie obciąża się właściciela nieruchomości, na której nie jest możliwa realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku.

Art. 265. Zwalnia się od obowiązku zapłaty opłaty infrastrukturalnej gminę, państwa obce, ich przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne i siły zbrojne, międzynarodowe organizacje i instytucje oraz ich oddziały i przedstawicielstwa, korzystające na podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych z przywilejów i immunitetów - na zasadzie wzajemności.

Art. 266. § 1. Oplata infrastrukturalna obejmuje koszty realizacji inwestycji w postaci sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej oraz drogi publicznej - służących obsłudze nieruchomości objętych opłatą.

§ 2. Rada gminy może rozszerzyć obowiązek zapłaty opłaty infrastrukturalnej na sieć ciepłowniczą lub gazową, jeżeli realizowana jest przez jednostki organizacyjne gminy albo gminne osoby prawne.

Art. 267. Opłata infrastrukturalna stanowi dochód gminy.

Art. 268. § 1. Opłatę infrastrukturalną ustala się w wysokości:

- 1) od 10 do 50% kosztów realizacji inwestycji z wyłączeniem przyłączy;
- 2) 100% kosztów realizacji przyłączy.

§ 2. Koszt realizacji inwestycji stanowiący podstawę ustalenia opłaty infrastrukturalnej nie może przekroczyć 110% szacunkowego kosztu realizacji inwestycji określonego w planie miejscowym.

§ 3. Wysokość łącznej opłaty infrastrukturalnej dla obszaru ulepszenia określa się na podstawie szacunkowego kosztu realizacji inwestycji.

§ 4. Opłatę infrastrukturalną oblicza się wobec każdej z nieruchomości, w ten sposób, że koszt realizacji inwestycji dzieli się według powierzchni nieruchomości, z tym że:

- 1) dla nieruchomości uzyskujących dostęp do drogi publicznej inny niż dostęp bezpośredni ich powierzchnię modyfikuje się o współczynnik 0,8;
- 2) dla nieruchomości znajdujących się w strefie funkcjonalnej rolnej z zabudową zagrodową ich powierzchnię modyfikuje się o współczynnik 0,5;
- 3) dla nieruchomości spełniających przesłanki określone w pkt 1 i 2 ich powierzchnię modyfikuje się o współczynnik 0,3.

Art. 269. Rada gminy może ustanowić ulgę w opłacie infrastrukturalnej, wynoszącą od 10 do 50% tej opłaty, wobec właścicieli nieruchomości, którzy w okresie co najmniej 5 lat przed dniem wejścia w życie planu miejscowego nieprzerwanie byli właścicielami nieruchomości i w tym okresie terminowo uiszczali należności z tytułu podatku od nieruchomości.

Art. 270. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia sposób określania szacunkowego kosztu realizacji inwestycji, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia lokalnych uwarunkowań, w tym odrębnego ustalenia kosztu dla Warszawy, miast wojewódzkich, miast na prawach powiatu i pozostałych gmin oraz uwzględniając konieczność odrębnego szacowania składników kosztu realizacji inwestycji, w szczególności kosztów nabycia praw do nieruchomości.

Art. 271. § 1. Wójt ustala obowiązek zapłaty opłaty infrastrukturalnej w drodze decyzji, w terminie do 1 roku od dnia, w którym możliwe stało się przystąpienie do użytkowania wszystkich inwestycji objętych opłatą.

§ 2. Opłatę infrastrukturalną rozkłada się na 5 do 10 rat rocznych, podlegających waloryzacji.

§ 3. W przypadku przeniesienia prawa własności nieruchomości opłata infrastrukturalna albo pozostała do zapłaty jej część staje się z mocy prawa zobowiązaniem nabywcy.

Art. 272. § 1. Gminie przysługuje hipoteka na nieruchomości, której właściciel został obciążony opłatą infrastrukturalną - z tytułu tej opłaty oraz odsetek za zwłokę.

§ 2. Wójt składa wniosek do sądu o wpisanie hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości, o których mowa w § 1.

§ 3. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 271 § 1.

§ 4. Wpis w księdze wieczystej jest wolny od opłat.

Art. 273. § 1. Opłatą infrastrukturalną nie obciąża się właściciela nieruchomości będącego stroną umowy urbanistycznej, na mocy której zobowiązał się on do realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji podlegających opłacie albo do sfinansowania ich realizacji.

§ 2. Do zwolnienia, o którym mowa w § 1, udzielanego przedsiębiorcy, stosuje się przepisy dotyczące postępowania w sprawie udzielania pomocy publicznej.

Art. 274. Do opłaty infrastrukturalnej w zakresie nieuregulowanym Kodeksem stosuje się odpowiednio przepisy o zobowiązaniach podatkowych, z tym że uprawnienia organów podatkowych przysługują wójtowi.

DZIAŁ XI

Odpowiedzialność odszkodowawcza

Rozdział 1

Zasady ogólne

Art. 275. Ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości w przypadkach określonych w niniejszym dziale następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Art. 276. Z roszczeniami, o których mowa w niniejszym dziale, można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie aktu ustanawiającego ograniczenia albo w inny sposób powodującego powstanie roszczenia.

Art. 277. W zakresie nieuregulowanym niniejszym działem, do odpowiedzialności za legalne wykonywanie władzy publicznej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Plan miejscowy i plan lokalizacji

Art. 278. Przepisy niniejszego rozdziału nie dotyczą ustaleń planu miejscowego przeznaczających nieruchomości lub jej część na cel publiczny.

Art. 279. Jeżeli plan miejscowy uchwalany dla obszaru dotychczas nieobjętego obowiązującym planem miejscowym:

- 1) przewiduje wygaśnięcie zgody inwestycyjnej - inwestorowi przysługuje od gminy odszkodowanie za nakłady poniesione na przygotowanie i realizację inwestycji;
- 2) przewiduje, dla nieruchomości znajdującej się na obszarze urbanizacji, istotne ograniczenia w realizacji inwestycji, uniemożliwiające wykorzystanie nieruchomości w jakimkolwiek celu gospodarczym - właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje od gminy odszkodowanie równe spadkowi wartości nieruchomości.

Art. 280. Jeżeli plan miejscowy uchwalany dla obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, w tym jako zmiana planu miejscowego:

- 1) przewiduje wygaśnięcie zgody inwestycyjnej - inwestorowi przysługuje od gminy odszkodowanie za nakłady poniesione na przygotowanie i realizację inwestycji;
- 2) przewiduje, dla nieruchomości znajdującej się na obszarze urbanizacji, istotne ograniczenia w realizacji inwestycji, uniemożliwiające wykorzystanie nieruchomości w jakimkolwiek celu gospodarczym - właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje od gminy odszkodowanie równe spadkowi wartości nieruchomości;
- 3) w inny sposób powoduje istotny spadek wartości nieruchomości - właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje od gminy odszkodowanie równe spadkowi wartości nieruchomości, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu.

Art. 281. W przypadkach, o których mowa w art. 279 i art. 280, zaspokojenie roszczenia może nastąpić poprzez wykup albo zamianę nieruchomości.

Art. 282. Roszczenia, o których mowa w art. 279 i art. 280, z wyłączeniem roszczenia z tytułu wygaśnięcia zgód inwestycyjnych, nie przysługują, jeżeli zmiana uchwalenie albo zmiana miejscowego poprzedzona była co najmniej 7-letnim okresem obowiązywania planu miejscowego, w czasie którego właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości nie uzyskał zgody inwestycyjnej na realizację zagospodarowania określonego w tym planie w zakresie budynku odpowiadającego przeznaczeniu terenu albo strefie funkcjonalnej.

Art. 283. Przepisów art. 279 i art. 280 nie stosuje się do ustaleń planu miejscowego będących rezultatem uwzględnienia:

- 1) wiążących gminę ustaleń dokonanych w aktach, o których mowa w rozdziale 2;
- 2) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Art. 284. Adresatem roszczeń z tytułu ograniczeń, o których mowa w art. 162 § 2 pkt 2 jest przedsiębiorca, na rzecz którego wydano koncesję.

Art. 285. Przepisy art.278-283 stosuje się odpowiednio do planu lokalizacji.

Rozdział 3

Inne akty ustanawiające ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu terenu

Art. 286. § 1. W przypadku, gdy przepisy odrębne przewidują odpowiedzialność odszkodowawczą organu władzy publicznej za zgodne z prawem ustanowienie ograniczeń w zagospodarowaniu lub użytkowaniu terenu, do tej odpowiedzialności stosuje się przepisy niniejszego rozdziału.

§ 2. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się również do rozporządzenia ustanawiającego obszar zastrzeżony wraz ze strefą ochronną.

Art. 287. § 1. Jeżeli w wyniku ograniczeń, o których mowa w art. 286 korzystanie z nieruchomości lub z jej części w jej istniejącym stanie zagospodarowania lub zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym stało się niemożliwe lub istotnie utrudnione - właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie równe spadkowi wartości nieruchomości.

§ 2. Odszkodowanie, o którym mowa w § 1, przysługuje również w przypadku istotnego spadku wartości nieruchomości.

§ 3. W przypadku określonym w § 1:

- 1) właściciel nieruchomości może żądać jej wykupienia w całości albo w części, po przeprowadzeniu podziału nieruchomości.
- 2) roszczenie przysługuje również osobom dysponującym ograniczonym prawem rzeczowym do nieruchomości, jeżeli korzystanie z tego prawa stało się niemożliwe albo istotnie ograniczone.

§ 4. Roszczenia określone w § 1-3 wygasają po upływie 3 lat od dnia wejścia w życie aktu.

Art. 288. W przypadku, gdy akt ustanawiający ograniczenia, o których mowa w art. 286 § 1 przewiduje obowiązek dostosowania stanu zagospodarowania nieruchomości do jego ustaleń, odszkodowanie przysługuje obowiązanym do dostosowania, w zakresie pokrywającym koszty tego dostosowania.

Art. 289. § 1. Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest starosta, a w przypadku strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego - wojewoda.

§ 2. Strona może w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji organu wnieść powództwo do sądu powszechnego. Droga sądowa przysługuje także w razie niewydania decyzji w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.

§ 3. Wystąpienie na drogę sądową nie wstrzymuje wykonania decyzji.

Art. 290. § 1. Obowiązanym do wypłaty odszkodowania jest organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, której akt ustanowił ograniczenie, a w przypadku aktu organu administracji rządowej - wojewoda reprezentujący Skarb Państwa.

§ 2. W przypadku, gdy akt ustanawiający ograniczenie został wydany w związku z realizacją i użytkowaniem inwestycji, obowiązanym do wypłaty odszkodowania jest inwestor.

DZIAŁ XII

Nadzór nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego

Art. 291. Przepisy niniejszego działu stosuje się do aktów planowania przestrzennego uchwalanych przez organy jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 292. Kryteria nadzoru wojewody oraz regionalnej izby obrachunkowej nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego określają przepisy odrębne.

Art. 293. § 1. Nieważność uchwały w sprawie aktu planowania przestrzennego stwierdza się w całości albo w części.

§ 2. Nieważność uchwały w sprawie aktu planowania przestrzennego stwierdza się w przypadku istotnego naruszenia zasad lub trybu jego sporządzania, w tym zasad finansowania aktu oraz zasad wyłączenia radnych.

Art. 294. § 1. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w terminie 7 dni od dnia ich podjęcia, przedkłada wojewodzie w celu oceny ich zgodności z prawem:

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

§ 2. Wójt przedkłada regionalnej izbie obrachunkowej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie 7 dni od dnia jej podjęcia – w celu oceny jej zgodności z prawem.

Art. 295. § 1. Wojewoda lub regionalna izba obrachunkowa mogą stwierdzić nieważność aktu - w terminie 60 dni od dnia jego doręczenia w przypadku wojewody oraz w terminie 45 dni od dnia jego doręczenia w przypadku regionalnej izby obrachunkowej.

§ 2. Regionalna izba obrachunkowa niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §1 przesyła wojewodzie:

- 1) rozstrzygnięcie nadzorcze,
- 2) uchwałę wskazującą nieprawidłowości oraz sposób i termin ich usunięcia,
- 3) stwierdzenie braku podstaw do stwierdzenia nieważności aktu.

§ 3. W okresie zawieszenia biegu terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, spowodowanego wydaniem uchwały, o której mowa w § 2 pkt 1, zawieszeniu ulega również termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego przez wojewodę.

§ 4. Wojewoda, w przypadku, o którym mowa w § 2 pkt 3, może stwierdzić - w drodze zarządzenia - brak podstaw do stwierdzenia nieważności aktu.

§ 5. Po ogłoszeniu aktu rozstrzygnięcia nadzorczego nie wydaje się.

Art. 296. Postępowanie nadzorcze w sprawie studium oraz przepisów urbanistycznych prowadzi się łącznie. W sprawie tych aktów wydaje się jedno rozstrzygnięcie nadzorcze.

Art. 297. § 1. Uprawnionym do wniesienia skargi do sądu administracyjnego na akt planowania przestrzennego jest każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez wydanie aktu, a także prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, wojewoda, gmina przez którą akt był opiniowany albo uzgadniany oraz organizacja społeczna

§ 2. Naruszenie interesu prawnego albo uprawnienia dotyczy osób, które w dniu uchwalenia aktu dysponują - w odniesieniu do nieruchomości, której ten interes prawny albo uprawnienie dotyczą - tytułem prawnym wynikającym z ustawy, orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej albo umowy.

§ 3. Uprawniona jest do wniesienia skargi na akt jest organizacja społeczna działająca na obszarze objętym tym aktem, istniejąca co najmniej rok od dnia uchwalenia aktu, której jednym z celów statutowych jest działalność w zakresie ładu przestrzennego lub ochrony środowiska.

Art. 298. Po upływie 3 lat od dnia wejścia w życie aktu planowania przestrzennego sąd nie stwierdza jego nieważności, w to miejsce stwierdzając wydanie aktu z naruszeniem prawa oraz wskazując zakres naruszenia.

Art. 299. Jeżeli:

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

Art. 300. § 1. Wojewoda stwierdza w drodze zarządzenia:

- 1) naruszenie obowiązku sporządzenia i przedstawienia radzie gminy raportu o stopniu aktualności lokalnych aktów planowania przestrzennego;
- 2) naruszenie terminowego obowiązku realizacji inwestycji, o których mowa w art. 200.

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

DZIAŁ XIII

Obszary szczególne

Rozdział 1

Obszar rewitalizacji

Art. 301. Wymagana jest zgodność planu miejscowego dla obszaru rewitalizacji z gminnym programem rewitalizacji. Przepisy art. 131/ stosuje się.

Art. 302. § 1. Plan miejscowy dla obszaru rewitalizacji może zawierać ustalenia w zakresie:

- 1) inwestycji celu publicznego w zakresie sieci, dróg publicznych, placów, infrastruktury publicznego transportu zbiorowego albo lokali mieszkalnych przeznaczonych do włączenia do mieszkaniowego zasobu gminy, których realizacja na koszt inwestora i nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy, gminnej jednostki organizacyjnej albo gminnej osoby prawnej, jest warunkiem uzyskania zgody inwestycyjnej na realizację inwestycji na wskazanym w planie terenie inwestycji;
- 2) zakazów i ograniczeń dotyczących prowadzenia działalności usługowej, w tym dopuszczalną powierzchnię całkowitą obiektów handlowych oraz obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie powierzchni i ich dopuszczalną liczbę.

§ 2. Obowiązek, o którym mowa w § 1 pkt 1, określa się w sposób proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości, stanowiących teren inwestycji, w wyniku uchwalenia planu, określając w tym planie charakterystykę inwestycji podlegających temu obowiązkowi.

§ 3. W przypadku zawarcia w planie obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 1, do jego wykonania inwestor zobowiązuje się w umowie urbanistycznej.

§ 4. Do inwestycji w zakresie sieci, zrealizowanych w wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 1, przepisu art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

§ 5. Obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 1, nie nakłada się na inwestora inwestycji celu publicznego.

§ 6. Plan miejscowy może wskazywać termin dostosowania faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości do ustaleń, o których mowa w § 1 pkt 2, wynoszący od 6 miesięcy do 2 lat. W takim przypadku za szkodę rzeczywiście poniesioną przysługuje od gminy odszkodowanie.

Art. 303. § 1. Uchwalenie albo zmiana planu miejscowego na obszarze rewitalizacji może nastąpić w postępowaniu uproszczonym. O wyborze trybu postępowania decyduje wójt.

§ 2. Projekt planu miejscowego dla obszaru rewitalizacji opiniuje Komitet Rewitalizacji.

Rozdział 2

Obszar zorganizowanego inwestowania

Art. 304. § 1. Planowanie i realizacja inwestycji następuje w trybie określonym w niniejszym rozdziale w przypadku, gdy wymaga:

- 1) uwzględnienia technicznych uwarunkowań realizacyjnych, w szczególności wynikających ze wzajemnego powiązania wielu inwestycji, niemożliwych do pełnego zidentyfikowania na etapie ustalania lokalizacji inwestycji,
- 2) indywidualnego podziału i rozliczenia zadań inwestycyjnych, w zakresie inwestycji celu publicznego oraz innych inwestycji, pomiędzy podmioty publiczne i prywatne, z wyłączeniem przepisów ogólnych dotyczących opłat i roszczeń związanych z procesem urbanizacji.

§ 2. W celu planowania i realizacji inwestycji w trybie określonym w niniejszym rozdziale, rada gminy, w uchwale o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego, ustanawia obszar objęty uchwałą lub jego część jako obszar zorganizowanego inwestowania (OZI).

§ 3. W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej OZI nie wyznacza się na obszarze mniejszym niż 5 ha.

§ 4. OZI można wyznaczyć w szczególności w celu określenia warunków realizacji inwestycji:

- 1) mieszkaniowych na nieruchomościach:
 - a) oddanych w użytkowanie wieczyste lub sprzedanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
 - b) przekazanych aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
- 2) przeznaczonych pod przedsięwzięcia zawarte w gminnym programie rewitalizacji - na obszarze rewitalizacji albo jego części.

Art. 305. § 1. OZI wyznacza się na wniosek inwestora będącego właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych na obszarze proponowanym do

objęcia OZI albo upoważnionego do tej czynności notarialnie przez właściciela albo użytkownika wieczystego. W przypadku określonym w art. 304 § 4 wnioskodawcą może być Prezes KZN.

§ 2. W przypadku współdziałania więcej niż jednego inwestora, inwestorzy mogą ustanowić, w formie aktu notarialnego, pełnomocnika.

§ 3. Wniosek inwestora zawiera koncepcję urbanistyczną zagospodarowania terenu OZI, zawierającą w szczególności informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i terenów otwartych;
- 2) kompozycji urbanistycznej zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej kluczowych obiektów;
- 3) przebieg głównych elementów infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi proponowanego zagospodarowania;
- 4) zasady etapowania realizacji proponowanego zagospodarowania;
- 5) podziału realizacji zadań albo propozycję zapewnienia sposobu finansowania ich realizacji i utrzymania;
- 6) sposobu finansowania sporządzenia i procedowania projektu planu miejscowego oraz podmiot odpowiedzialny za procedowanie projektu planu miejscowego;
- 7) graficznej trójwymiarowej prezentacji proponowanego zagospodarowania obszaru sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nie posiadającym wiedzy specjalistycznej.

§ 4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po otrzymaniu wniosku, przeprowadza negocjacje z investorem oraz innymi podmiotami publicznymi, właściwymi do realizacji inwestycji celu publicznego określonych w koncepcji urbanistycznej.

§ 5. Przebieg negocjacji utrwała się w protokole, zawierającym w szczególności stanowiska stron negocjacji. Załącznikiem do protokołu jest koncepcja urbanistyczna zmodyfikowana w wyniku negocjacji. Protokół sporządza wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Protokół przedstawia się gminnej komisji urbanistycznej oraz skarbnikowi gminy celem zaopiniowania.

§ 6. Po zakończeniu negocjacji wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy protokół negocjacji wraz z opinią dotyczącą zasadności ustanowienia OZI oraz opiniami gminnej komisji urbanistycznej i skarbnika gminy.

§ 7. Rada gminy, w drodze uchwały, ustanawia OZI, przystępując jednocześnie do sporządzania albo zmiany planu miejscowego, odmawia ustanowienia OZI albo określa warunki, po spełnieniu których ustanowi OZI.

§ 8. Rozstrzygnięcie rady gminy nie rodzi roszczenia wobec gminy o zwrot nakładów poniesionych na sporządzenie koncepcji urbanistycznej oraz przeprowadzenie negocjacji.

§ 9. Koncepcję urbanistyczną może również sporządzić wójt, ogłaszając o zamiarze podjęcia negocjacji w sprawie ustanowienia OZI z inwestorami.

Art. 306. Do planu miejscowego na obszarze zorganizowanego inwestowania, w przypadku określenia wzajemnych zobowiązań związanych z zagospodarowaniem terenu w umowie urbanistycznej, nie stosuje się przepisów o odszkodowaniu za wejście w życie planu, opłacie infrastrukturalnej oraz roszczeniu o wykup nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny.

Art. 307. § 1. Plan miejscowy dla obszaru zorganizowanego inwestowania może określać:

- 1) listę zadań inwestycyjnych ze wskazaniem, czy stanowią one cel publiczny;
- 2) charakterystykę planowanych zadań inwestycyjnych, obejmującą określenie:
 - a) obszaru, na którym będą realizowane;
 - b) zapotrzebowania na wodę, energię, ciepło, gaz oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów oraz wskazania sposobu realizacji tego zapotrzebowania,
 - c) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych,
 - d) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 3) zasady finansowania inwestycji celu publicznego, w tym nałożenia obowiązku zawarcia umowy urbanistycznej i zakresu ustaleń tej umowy.

§ 2. W zakresie drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia lub przesadzenia, ustalenia planu miejscowego dotyczące zakresu i zasad dokonywania nasadzeń zastępczych lub przesadzeń kształtuje się w sposób co najmniej nie powodujący pomniejszenia drzewostanu w wyniku realizacji planu. W tym celu w szczególności:

- 1) wskazuje się obszary zakazu usuwania drzew i krzewów;
- 2) wskazuje się obszary przesadzeń lub nasadzeń zastępczych, w tym położone poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 3) określa się minimalne techniczne warunki przesadzeń zapewniające zachowanie dobrej kondycji drzewostanu.

Art. 308. § 1. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i innymi niezbędnymi analizami, może sporządzić, na własny koszt, inwestor albo Prezes KZN, jeżeli wynika to z uchwały rady gminy w przedmiocie przystąpienia do sporządzania albo zmiany planu. Warunki powierzenia czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym, określa porozumienie zawarte z wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta), które załącza się do wniosku o wyznaczenie OZI.

§ 2. Wójt przedstawia projekt planu miejscowego radzie gminy wraz ze stanowiskiem inwestora albo Prezesa KZN w zakresie możliwości realizacji na podstawie ustaleń planu koncepcji urbanistycznej.

§ 3. Rada gminy, w uchwale o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego, może powierzyć przeprowadzenie postępowania, o którym mowa w § 2-5 Prezesowi KZN.

§ 4. Powierzenie czynności, których mowa w § 1, może nastąpić na rzecz wojewody, na koszt gminy. Przepis § 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Art. 309. Inwestorowi albo Prezesowi KZN, który sporządził lub procedował projekt planu miejscowego lub inne opracowania na własny koszt, nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów, jeżeli uchwalenie planu miejscowego nie było możliwe z uwagi na niezgodność projektu planu z prawem albo niemożność uzgodnienia projektu planu w brzmieniu zgodnym z koncepcją urbanistyczną.

Art. 310. § 1. Po opublikowaniu planu miejscowego w dzienniku urzędowym województwa gmina, w przypadku gdy jest to określone w planie miejscowym, zawiera z inwestorami oraz innymi podmiotami umowę urbanistyczną, określającą zasady integracji działań inwestycyjnych na OZI oraz sposób ponoszenia kosztów tych inwestycji.

§ 2. W umowie urbanistycznej można zawrzeć rozstrzygnięcia w zakresie koordynacji prac projektowych oraz robót budowlanych, w szczególności:

- 1) szczegółowe obowiązki inwestorów w zakresie koordynacji sporządzania projektów inwestycyjnych lub technicznych;
- 2) kolejność i szczegółowy sposób realizacji robót budowlanych oraz kolejność oddawania inwestycji do użytkowania, w tym terminy realizacji inwestycji;
- 3) szczegółowe wytyczne do projektów inwestycyjnych lub technicznych.

§ 3. Umowa urbanistyczna może zawierać ustalenia w zakresie użytkowania inwestycji, w tym zasady dostępności terenów i obiektów stanowiących części wspólne inwestycji w toku ich użytkowania oraz obowiązki stron w zakresie utrzymania publicznie dostępnej infrastruktury społecznej przez okres wskazany w umowie.

Art. 311. Odmowa zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej stanowi podstawę podjęcia przez radę gminy uchwały w przedmiocie uchylecia planu miejscowego dla OZI.

Rozdział 3

Obszar zastrzeżony

Art. 312. § 1. Jeżeli obronność lub bezpieczeństwo państwa wymagają:

- 1) wyłączenia danego obszaru z właściwości jednostek samorządu terytorialnego w zakresie planowania przestrzennego oraz nadania klauzuli tajności wszystkim albo wybranym nadania klauzuli tajności wszystkim albo wybranym działaniom podejmowanym na określonym obszarze lub wytwarzanym, gromadzonym lub przechowywanym na tym obszarze informacjom - ustanawia się obszar zastrzeżony;
- 2) ograniczenia dopuszczalnego sposobu zagospodarowania lub użytkowania obszarów przyległych do obszaru zastrzeżonego, zapewniających jego prawidłowe funkcjonowanie - ustanawia się strefę ochronną obszaru zastrzeżonego.

§ 2. Obszar zastrzeżony ustanawia się na gruntach będących własnością Skarbu Państwa.

§ 3. Obszar zastrzeżony oraz strefę ochronną obszaru zastrzeżonego ustanawiają w drodze rozporządzenia:

- 1) Minister Obrony Narodowej – w przypadku obszarów zastrzeżonych niezbędnych na potrzeby obronności;
- 2) minister właściwy do spraw wewnętrznych – w przypadku pozostałych obszarów zastrzeżonych

– po zasięgnięciu opinii wójtów gmin, na terenie których zlokalizowany ma zostać obszar zastrzeżony wraz ze strefą ochronną .

§ 4. W przypadku ustania przesłanek, o których mowa w § 1, obszar zastrzeżony lub jego strefę ochronną znosi się w trybie określonym w § 3.

§ 5. Rozporządzenie, o którym mowa w § 3, określa:

- 1) granicę obszaru zastrzeżonego oraz strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego;
- 2) działki wchodzące w skład obszaru zastrzeżonego oraz strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego;
- 3) ograniczenia dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązujące w strefie ochronnej obszaru zastrzeżonego, o których mowa w art. 313 § 1;
- 4) zarządcę obszaru zastrzeżonego.

§ 6. Ustanawiając obszar zastrzeżony oraz strefę ochronną obszaru zastrzeżonego, a także ustalając wielkość strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego oraz ustanawiając ograniczenia w dopuszczalnym sposobie zagospodarowania i użytkowania nieruchomości nią objętych organy, o których mowa w § 3, biorą pod uwagę:

- 1) dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości objętych strefą ochronną obszaru zastrzeżonego;
- 2) potrzebę kształtowania przestrzeni w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego oraz minimalizowanie negatywnych skutków ustanowienia ograniczeń;
- 3) proporcjonalność doboru ustanawianych ograniczeń do charakteru planowanych na obszarze zastrzeżonym działań lub wytwarzanych, gromadzonych lub przechowywanych informacji;
- 4) proporcjonalność doboru nakładanych obowiązków do charakteru planowanych na obszarze zastrzeżonym działań lub wytwarzanych, gromadzonych lub przechowywanych informacji;
- 5) proporcjonalność ustanawianych ograniczeń lub nakładanych obowiązków do stopnia klauzuli niejawności nadawanej planowanym na obszarze zastrzeżonym działaniom lub planowanym do wytwarzania, gromadzenia lub przechowywania informacji;
- 6) stopień zagrożenia, jakie stwarzają dla otoczenia planowane na obszarze zastrzeżonym działania lub planowane do wytworzenia, gromadzenia lub przechowywania informacji.

§ 7. Dopuszcza się ustanowienie obszaru zastrzeżonego bez strefy ochronnej, jeżeli spełniona jest wyłącznie przesłanka określona w § 1 pkt 1.

§ 8. Organ, o którym mowa w § 3, włącza do zbioru danych przestrzennych dane, o których mowa § 6 najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w § 3, albo jego zmiany.

Art. 313. § 1. W strefie ochronnej obszaru zastrzeżonego można ustanowić ograniczenia w:

- 1) dopuszczalnym sposobie zagospodarowania terenu, w tym dotyczące przeznaczenia terenu oraz realizacji inwestycji;
- 2) użytkowaniu terenu, w tym dotyczące:
 - a) przebywania osób lub swobody poruszania się,
 - b) pozyskiwania zasobów, tworów i składników przyrody,
 - c) używania sprzętu, w szczególności elektrycznego, elektronicznego oraz optycznego,
 - d) sadzenia i usuwania drzew i krzewów,
 - e) upraw rolnych, w tym upraw wieloletnich, oraz chowu i hodowli zwierząt,
 - f) rybactwa i rybołówstwa,
 - g) przewozu, składowania i używania broni, amunicji i materiałów niebezpiecznych.

§ 2. Ograniczenia, o których mowa w § 1, nie dotyczą:

- 1) zadań wykonywanych na rzecz obronności lub bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- 2) wykonywania robót budowlanych w zakresie liniowych inwestycji celu publicznego oraz ich użytkowania, w tym wykonywania zadań zarządcy tych inwestycji.

§ 3. Ograniczenia, o których mowa w § 1 pkt 1 wiążą przy:

- 1) uchwalaniu aktu planowania przestrzennego;
- 2) udzielaniu zgody inwestycyjnej.

Art. 314. § 1. Organ prowadzący prace legislacyjne nad rozporządzeniem, przeprowadzając konsultacje publiczne projektu rozporządzenia, ogłasza o ich rozpoczęciu w prasie miejscowej oraz w siedzibie urzędu gminy, podając:

- 1) adres Biuletynu Informacji Publicznej, pod którym zamieszczony jest projekt rozporządzenia;
- 2) termin i sposób wnoszenia uwag do projektu rozporządzenia.

§ 2. Termin wnoszenia uwag do projektu rozporządzenia nie może być krótszy niż 30 dni od dnia dokonania ogłoszenia, o którym mowa w § 1.

§ 3. Ogłoszeń, o których mowa w § 1, dokonuje się w gminach, na terenie których planowane jest ustanowienie obszaru zastrzeżonego oraz strefy ochronnej.

§ 4. Opinia, o której mowa w art. 312 § 3 wyrażana jest w szczególności w zakresie wpływu wyznaczenia obszaru zastrzeżonego lub strefy ochronnej na politykę przestrzenną w gminie. Niewyrażenie opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu rozporządzenia uznaje się za wyrażenie opinii pozytywnej.

§ 5. Jeżeli wykonanie czynności, o których mowa w ust. 1, prowadziłyby do zagrożenia obronności lub bezpieczeństwa państwa, prace legislacyjne mogą być realizowane w sposób niejawnny polegający na udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej jedynie dokumentów zawierających informację o nieruchomościach, na których miałyby zostać utworzony obszar zastrzeżony oraz strefa ochronna obszaru zastrzeżonego oraz przewidywanych ograniczeniach dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, jakie miałyby zostać ustanowione w strefie ochronnej obszaru zastrzeżonego.

Art. 315. Z dniem wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 312 § 3:

- 1) ustalenia aktów planowania przestrzennego, w zakresie dotyczącym obszaru zastrzeżonego, tracą moc;
- 2) decyzja o ustanowieniu terenu zamkniętego w zakresie, w jakim dotyczy obszaru zastrzeżonego albo jego części, wygasa.

Art. 316. Obszar zastrzeżony wraz ze strefą ochronną obszaru zastrzeżonego może zostać ustanowiony, jeżeli potrzeba jego ustanowienia wynika z umowy międzynarodowej, której Rzeczpospolita Polska jest stroną albo ich ustanowienie jest niezbędne dla funkcjonowania organizacji międzynarodowej. W przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Obszar klęski żywiołowej

Art. 317. Prezes Rady Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw wewnętrznych, ustanawia na obszarze gmin lub miejscowości, w drodze rozporządzenia, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące, obszar klęski żywiołowej polegającej na wystąpieniu powodzi lub osunięcia ziemi, mając na względzie rodzaj żywiołu, jego intensywność oraz skutki przez niego wyrządzone i możliwości ich usunięcia.

KSIĘGA IV

PRZYGOTOWANIE TERENU INWESTYCJI

DZIAŁ I

SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Rozdział 1

Podział nieruchomości

Art. 318. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do:

- 1) nieruchomości położonych na obszarach zastrzeżonych;
- 2) podziałów dokonywanych w celu racjonalizacji struktury gruntów rolnych.

Art. 319. Podział nieruchomości na obszarach objętych obowiązującym planem miejscowym może nastąpić, jeżeli jest dopuszczony w tym planie oraz na warunkach w nim określonych.

Art. 320. § 1. Podział nieruchomości na obszarach zurbanizowanych nieobjętych obowiązującym planem miejscowym może nastąpić, jeżeli:

- 1) nieruchomości będą stanowić tereny inwestycji dostosowane powierzchnią i kształtem do możliwości realizacji inwestycji,
- 2) możliwe będzie zapewnienie nieruchomościom dostępu do drogi publicznej lub w wyniku podziału powstanie nieruchomości umożliwiające urządzenie drogi wewnętrznej zapewniającej ten dostęp,
- 3) podział jest zgodny z przepisami odrębnymi oraz
- 4) interes publiczny nie sprzeciwia się dokonaniu podziału nieruchomości.

§ 2. Podział nieruchomości na obszarach niezurbanizowanych nieobjętych obowiązującym planem miejscowym może nastąpić w przypadku spełnienia przesłanek określonych w ust. 1 pkt 2-4.

§ 3. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków podziału dokonuje się po uzyskaniu pozwolenia organu ochrony zabytków. Pozwolenie dołącza się do wniosku o rozstrzygnięcie dokonujące podziału.

Art. 321. § 1. Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana budynkiem, a jej proponowany podział powoduje podział budynku, granice wydzielanych nieruchomości ustala się wzdłuż pionowych płaszczyzn, tworzonych przez ściany oddzielenia

przeciwpożarowego, przebiegające przez całą wysokość budynku od fundamentu do przekrycia dachu.

§ 2. W przypadku budynków, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice wydzielanych działek ustala się wzdłuż pionowych płaszczyzn, tworzonych przez ściany dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, przebiegające przez całą wysokość budynku od fundamentu do przekrycia dachu.

§ 3. W przypadkach, o których mowa w § 1 i 2, w decyzji dokonującej podziału można wskazać zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania w związku z podziałem.

§ 4. Nie dokonuje się podziału nieruchomości zabudowanej budynkiem wpisanej do rejestru zabytków.

Art. 322. Nie dokonuje się podziału nieruchomości w obrębie zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem podziałów służących wyłącznie wydzieleniu nieruchomości pod drogę wewnętrzną.

Art. 323. Podział nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) zgody inwestycyjnej;
- 2) decyzji zintegrowanej - w przypadku podziału dokonywanego w celu realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) decyzji o podziale nieruchomości;
- 4) orzeczenia sądu – w wyniku uwzględnienia roszczenia o podział majątku, masy spadkowej, albo w inny sposób przewidziany przepisami prawa cywilnego;
- 5) decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

Art. 324. § 1. Decyzję o podziale nieruchomości wydaje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.

§ 2. Podziału nieruchomości na wniosek użytkownika wieczystego dokonuje się, jeżeli właściciel nieruchomości wyraził na to zgodę.

§ 3. Do wniosku o wydanie decyzji dokonującej podziału dołącza się projekt podziału nieruchomości, zawierający:

- 1) odpis księgi wieczystej albo oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem wraz ze wskazaniem numeru księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów lub księgi hipotecznej założonej przed 1 stycznia 1947 r.;

- 2) wypis z rejestru gruntów oraz kopię arkusza mapy ewidencyjnej obejmującej działki stanowiące nieruchomości podlegające podziałowi;
- 3) protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
- 4) wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki;
- 5) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w ewidencji gruntów i budynków jest inne niż w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub księdze hipotecznej założonej przed 1 stycznia 1947 r.;
- 6) mapę z projektem podziału nieruchomości;
- 7) pozwolenie organu ochrony zabytków w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

§ 4. Decyzja albo orzeczenie, dokonujące podziału nieruchomości stanowi podstawę do wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

Art. 325. Podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu można dokonać w celu:

- 1) wydzielenia działki gruntu w przypadku zasiedzenia;
- 2) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych - jeżeli podział zgodny z przepisami niniejszego rozdziału nie jest możliwy.

Art. 326. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej, z uwzględnieniem sposobu postępowania przy sporządzaniu dokumentów wymaganych w tym postępowaniu oraz rodzaje i treść tych dokumentów, mając na względzie konieczność precyzyjnego określenia granic działek powstałych w wyniku podziału.

Rozdział 2

Połączenie i podział nieruchomości na wniosek właścicieli

Art. 327. § 1. Na obszarze nieobjętym planem miejscowym, na zgodny wniosek właścicieli nieruchomości, dokonuje się połączenia i podziału tych nieruchomości, w celu utworzenia terenów inwestycji, w tym wydzielenia nieruchomości przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.

§ 2. Połączenia i podziału dokonuje organ administracji inwestycyjnej w drodze decyzji. Do decyzji stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji dokonującej podziału nieruchomości.

§ 3. Do wniosku dołącza się złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie uczestników połączenia i podziału do dokonania zamiany.

§ 4. Koszty związane ze połączeniem i podziałem nieruchomości ponoszą wnioskodawcy, o których mowa w § 1 proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

DZIAŁ II

Nabywanie praw do nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 328. § 1 W przypadku nieruchomości znajdującej się w całości albo w części na obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) inwestor może nabyć prawo rzeczowe do tej nieruchomości albo jej części, dokonać zamiany nieruchomości albo jej części, albo ustanowić na tej nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe w drodze umowy;
- 2) właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może domagać się nabycia prawa rzeczowego do nieruchomości albo jej części, albo ustanowienia na niej ograniczonego prawa rzeczowego w drodze umowy.

§ 2. Podział nieruchomości niezbędny do umownego nabycia prawa rzeczowego do nieruchomości, następuje na zasadach i w trybie określonych w dziale I.

§ 3. Jeżeli nabycie praw do nieruchomości albo ustanowienie na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych nie może nastąpić w drodze umowy, nabycie albo ustanowienie tych praw następuje w drodze decyzji zintegrowanej.

Art. 329. Szczególne zasady wywłaszczania oraz zwrotu nieruchomości stanowiących rodzinne ogrody działkowe określają przepisy odrębne.

Rozdział 2

Umowne nabycie praw

Art. 330. § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego II i III klasy, inwestor, przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej, przeprowadza negocjacje w przedmiocie umownego nabycia albo ustanowienia praw do nieruchomości.

§ 2. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym o zamiarze przeprowadzenia negocjacji ogłasza się, na wniosek inwestora, w Rejestrze, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy i wojewody oraz w prasie lokalnej. Niezgłoszenie się w terminie 2 miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia osób uprawnionych do prowadzenia negocjacji, uprawnia do pominięcia negocjacji.

§ 3. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia rozpoczęcia negocjacji nie udało się zawrzeć umowy, negocjacje podlegają zakończeniu.

§ 4. W przypadku, gdy inwestor realizujący cel publiczny nie jest uprawniony do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, negocjacje przeprowadza starosta albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, właściwi ze względu na rodzaj inwestycji.

Art. 331. § 1. W przypadku nabycia praw do nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego obowiązany do nabycia jest inwestor, a jeżeli nie jest możliwe jego określenie albo nie jest on uprawniony do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego - organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo starosta, właściwi ze względu na rodzaj inwestycji.

§ 2. Podmiot obowiązany do nabycia nieruchomości, w terminie 60 dni od dnia doręczenia żądania nabycia, przedstawia warunki, na których nabycie może nastąpić.

§ 3. Spory w sprawach, o których mowa w § 1-2, rozstrzygają sądy powszechne. Wszczęcie postępowania przed sądem powszechnym nie wstrzymuje wydania i wykonania decyzji zintegrowanej.

Rozdział 3

Wywłaszczenie

Art. 332. § 1. Nieruchomość może być wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

§ 2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

Art. 333. § 1. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część.

§ 2. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, nabywa się tę część, w drodze umowy, na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czym rzecz następuje wywłaszczenie.

§ 3. Przez wykorzystanie w dotychczasowy sposób należy rozumieć wykorzystanie nieruchomości w jej istniejącym stanie zagospodarowania lub dokonanie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnej z ostateczną zgodą inwestycyjną.

Art. 334. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji, w odniesieniu do nieruchomości sąsiedniej inwestycja powoduje, iż nieruchomość ta nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, w decyzji ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich obiektów budowlanych lub urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich obiektów budowlanych lub urządzeń ciąży na inwestorze. Przepis art. 333 § 3 stosuje się.

Art. 335. § 1. Własność nieruchomości przechodzi na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna.

§ 2. Użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe oraz trwałe zarząd, ustanowione na nieruchomości wywłaszczanej, wygasają z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna.

Art. 336. § 1. Umowy, w szczególności: dzierżawy, najmu oraz użyczenia, dotyczące nieruchomości wywłaszczanej, wygasają:

- 1) z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy;
- 2) z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku pozostałych inwestycji.

§ 2. Za szkody rzeczywiste poniesione na skutek wygaśnięcia umowy przysługuje od inwestora odszkodowanie.

Art. 337. § 1. Państwowa albo samorządowa jednostka organizacyjna realizująca inwestycję celu publicznego otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości przeznaczone pod inwestycję, nabyte albo stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego - z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, z zastrzeżeniem § 2.

§ 2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w § 1, ustanowiony był trwały zarząd lub były one przedmiotem umowy dzierżawy, najmu albo użyczenia, ustanowienie trwałego zarządu na rzecz podmiotów określonych w § 1 następuje z mocy prawa z dniem wygaśnięcia trwałego zarządu lub umowy dzierżawy, najmu albo użyczenia.

§ 3. Przepis § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy w ramach inwestycji, w tym inwestycji innej niż drogowa, następuje budowa lub przebudowa dróg publicznych. W takim przypadku z dniem, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna własność nieruchomości położonych w pasach drogowych tych dróg przechodzi z mocy prawa na Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego - właściwych z uwagi na kategorię drogi.

§ 4. Zarządcy drogi są zwolnieni z opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości, także w przypadku odpłatnego udostępnienia tych nieruchomości koncesjonariuszom lub innym podmiotom realizującym zadania w zakresie inwestycji drogowych, w tym prac budowlanych i utrzymaniowych.

Art. 338. § 1. Inwestorzy nie będący państwowymi lub samorządowymi jednostkami organizacyjnymi nabywają z mocy prawa, nieodpłatnie, z dniem w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycję oraz prawo własności budynków, innych urządzeń trwale związanych z gruntem oraz lokali znajdujących się na tych nieruchomościach na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat.

§ 2. Nie pobiera się pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Art. 339. § 1. W przypadku lotnisk użytku publicznego Skarb Państwa zawiera z zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem, niebędącym jednostką sektora finansów publicznych, umowę dzierżawy na okres nie krótszy niż 30 lat, której przedmiotem są nieruchomości objęte decyzją zintegrowaną, podlegające wywłaszczeniu.

§ 2. Wykorzystanie przez dzierżawcę nieruchomości objętej umową na cele inne niż wskazane w umowie, o której mowa w § 1, stanowi podstawę jej niezwłocznego wypowiedzenia.

Rozdział 4

Ustanowienie publicznych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości

Art. 340. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do ustanawiania ograniczeń na nieruchomościach położonych w pasie drogowym drogi publicznej oraz wód płynących.

Art. 341. § 1. Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w zakresie pozwalającym w szczególności na:

- 1) realizację i funkcjonowanie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2) poszukiwanie, rozpoznawanie, lub wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw na okres nie dłuższy niż okres obowiązywania koncesji;
- 3) instalowanie i funkcjonowanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich;
- 4) realizację i funkcjonowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego;
- 5) realizację i funkcjonowanie inwestycji kolejowych lub drogowych w tunelu.

§ 2. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Art. 342. W przypadku ustanowienia publicznego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości na potrzeby realizacji i użytkowania inwestycji kolejowej lub drogowej znajdującej się w tunelu, obiekt budowlany wykonany w ramach tej inwestycji, posadowiony w tunelu, stanowi odrębny przedmiot własności.

Art. 343. § 1. W przypadku określonym w art. 341 § 1 inwestor, na rzecz którego ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, jest obowiązany do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po realizacji inwestycji, o której mowa w art. 341 § 1 albo jej rozbiórce.

§ 2. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. Przepis art. 333 § 3 stosuje się.

Art. 344. § 1. Publiczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w zakresie pozwalającym na wykonanie czynności związanych z bieżącym utrzymaniem, konserwacją, remontem, przebudową oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń a także usuwaniem z gruntu tych obiektów.

§ 2. Ograniczenia, o których mowa w § 1, obowiązują na okres nie przekraczający sześciu miesięcy od dnia, w którym decyzja ustanawiająca ograniczenie stała się wykonalna.

Art. 345. § 1. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, z zastrzeżeniem § 6, udziela się zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości, na której znajduje się liniowa inwestycja celu publicznego, w niezbędnym zakresie, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia zajęcia nieruchomości.

§ 2. W przypadku postępowania prowadzonego na wniosek, wydanie decyzji następuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

§ 3. Po upływie okresu, na który nastąpiło zajęcie nieruchomości, podmiot, który zajął nieruchomość, jest obowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego.

§ 4. Za zajęcie nieruchomości oraz szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości przysługuje odszkodowanie.

§ 5. Jeżeli na skutek czasowego zajęcia nieruchomości nie nadaje się ona do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby podmiot, który zajął nieruchomość, nabył od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. Przepis art. 333 § 3 stosuje się.

§ 6. W przypadku, gdy nagła potrzeba zapobieżenia okolicznościom, o których mowa w § 1, uniemożliwia złożenie wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma obowiązek udostępnienia jej w celu

zapobieżenia tym okolicznościom. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Podmiot, który zajął nieruchomość składa wnioski o wydanie tej decyzji w terminie 3 dni od dnia zajęcia nieruchomości. Decyzję potwierdzającą zaistnienie przesłanek zajęcia nieruchomości wydaje się w terminie 7 dni.

Rozdział 5

Odszkodowanie

Oddział 1

Przepisy ogólne

Art. 346. § 1. Odszkodowanie ustala się w decyzji odszkodowawczej w następujących przypadkach:

- 1) inwestycji celu publicznego klasy I;
- 2) za ustanowienie publicznego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości;
- 3) w innych przypadkach, w których pozbawienie praw do nieruchomości nastąpiło bez ustalenia odszkodowania, a przepis przewiduje obowiązek jego ustalenia i wypłaty.

§ 2. W przypadkach innych niż określone w § 1, odszkodowanie ustala się w decyzji zintegrowanej.

Art. 347. Inwestor pokrywa koszty ustalenia odszkodowania. Przepis art. 264 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 348. § 1. Do zapłaty odszkodowania obowiązany jest inwestor.

§ 2. Zapłata odszkodowania następuje, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna.

Art. 349. § 1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, i wartości rynkowej wyłączonej nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej. W przypadku gdy organ wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.

§ 2. Stan nieruchomości to stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Art. 350. § 1. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje obowiązany do zapłaty odszkodowania.

§ 2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 3. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania można ustalić inny sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

Art. 351. Jeżeli decyzja, przyznająca odszkodowanie albo zaliczkę na poczet odszkodowania, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, albo jej spadkobierca są obowiązani do zwrotu tego odszkodowania, po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

Art. 352. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia;
- 2) wypłata odszkodowania jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od organu;
- 3) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Art. 353. § 1. Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 2. Na zrzeczenie się odszkodowania przez jednostkę samorządu terytorialnego zgodę w drodze uchwały wyraża organ stanowiący tej jednostki.

Oddział 2

Odszkodowanie za wywłaszczenie

Art. 354. § 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa wywłaszczanej nieruchomości.

§ 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

§ 3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według faktycznego stanu jej zagospodarowania i sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

§ 4. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej przeznaczenia na cel wyłączenia wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

§ 5. Jeżeli na wyłączonej nieruchomości ustanowione są inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

§ 6. Jeżeli na wyłączonej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.

Art. 355. § 1. Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości aktualnego świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką i kosztami postępowania, w wyniku którego ustanowiono hipotekę. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę sumy hipotecznej.

§ 2. Podmiot, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka, na żądanie organu ma obowiązek udzielenia informacji o składnikach odszkodowania, o których mowa w § 1.

Art. 356. W przypadku, gdy decyzja zintegrowana dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości.

Art. 357. § 1. W przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją zintegrowaną wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji zintegrowanej, której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności albo
- 2) doręczenia zawiadomienia o wydaniu postanowienia nadającego decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności, albo

3) w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, w przypadku braku nadania rygoru natychmiastowej wykonalności

– wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. O treści § 1 poucza się w zawiadomieniach, o których mowa w tym przepisie.

Art. 358. § 1. Suma wysokości odszkodowania i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, bez wliczania kwot o których mowa w art. 356 i art. 357, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

§ 2. W przypadku gdy na cel publiczny wywłaszczona jest część nieruchomości, wartość rynkową tej części określa się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości a wartością rynkową części nieruchomości nie objętej ustaleniami decyzji zintegrowanej. Przepis § 1 oraz art. 349 § 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 359. § 1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, z uwagi na niewystępowanie w obrocie takiego rodzaju nieruchomości, określa się jej wartość odtworzeniową.

§ 2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i jego części składowych.

§ 3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 354 § 2 i 4 oraz art. 358 § 2.

§ 4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli lub urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

§ 5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.

§ 6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych,

wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.

§ 7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Art. 360. § 1. Inwestor w ramach odszkodowania może przyznać właścicielowi nieruchomości, za jego zgodą, nieruchomość zamienną.

§ 2. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę.

§ 3. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej.

§ 4. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna, w decyzji ustalającej odszkodowanie podaje się dodatkowo oznaczenie nieruchomości zamiennej według księgi wieczystej oraz według ewidencji gruntów i budynków, jej wartość oraz wysokość dopłaty.

Art. 361. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Art. 362. § 1. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w przypadku gdy decyzji zintegrowanej nadano rygor natychmiastowej wykonalności, wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji zintegrowanej albo decyzji odszkodowawczej.

§ 2. Wypłata zaliczki następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 3. Wysokość wypłacanego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

Oddział 3

Odszkodowanie za ustanowienie publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Art. 363. Odszkodowanie przysługuje za:

- 1) czas korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji;
- 2) szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z korzystaniem z nieruchomości w celu realizacji inwestycji;

- 3) korzystanie z nieruchomości w związku z użytkowaniem obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Art. 364. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji zintegrowanej. Stan nieruchomości określa się zgodnie z art. 349 § 2.

Art. 365. § 1. Odszkodowanie, o którym mowa w:

- 1) art. 363 pkt 1 - ustala się w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości;
- 2) art. 363 pkt 2 - ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości szkody rzeczywistej;
- 3) art. 363 pkt 3 - ustala się proporcjonalnie do stopnia ingerencji w prawo własności, uwzględniając straty właściciela w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, uwzględniając spadek wartości nieruchomości, na której ustanowiono ograniczenie w sposobie korzystania.

§ 2. Wysokość podstaw odszkodowania wskazanych w § 1 określa rzeczoznawca majątkowy.

Rozdział 6

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

Art. 366. § 1. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, chyba że poprzedni właściciel albo jego spadkobierca nie złożą w terminie wniosku o zwrot tej nieruchomości, lub od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, upłynęło 20 lat.

§ 2. W razie zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na cel inny niż określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, o zamiarze tym zawiadamia się poprzedniego właściciela albo jego spadkobiercę, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

§ 3. Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, w tym również udziału w wywłaszczonej nieruchomości, lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 367, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

§ 4. W przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, bądź

upływu 20 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa.

Art. 367. § 1. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia, jeżeli:

- 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, nie rozpoczęto robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego albo
- 2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia stała się ostateczna, nie przystąpiono do użytkowania inwestycji albo inwestycja celu publicznego nie została zrealizowana.

§ 2. Nieruchomości nie można uznać za zbędną na cel określony w decyzji dokonującej wywłaszczenia w przypadku zrealizowania inwestycji przed złożeniem wniosku o zwrot.

§ 3. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w § 1 pkt 2, inwestycja celu publicznego została zrealizowana tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

§ 4. Nie dokonuje się zwrotu nieruchomości lub jej części w przypadku braku możliwości dokonania podziału nieruchomości zgodnie przepisami o podziale nieruchomości.

Art. 368. § 1. Jeżeli nieruchomość lub jej część podlegająca zwrotowi została oddana w trwały zarząd lub została obciążona prawem użytkowania, prawa te wygasają z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. Przepisy o rozliczeniu nakładów w związku z wygaśnięciem trwałego zarządu stosuje się odpowiednio.

§ 2. Najem, dzierżawa lub użyczenie zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.

Art. 369. Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu.

Art. 370. § 1. W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca podmiotowi, który wypłacił odszkodowanie, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

§ 2. Odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa.

§ 3. Jeżeli zwrotowi podlega część wyłączonej nieruchomości, zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części nieruchomości.

§ 4. W razie zmiany wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wyłączeniu, odszkodowanie, ustalone stosownie do § 2, pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wyłączenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio.

§ 5. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna oraz dopłata pieniężna, oprócz nieruchomości zamiennej zwraca się także tę dopłatę w wysokości ustalonej według zasad, o których mowa w § 2, z tym że wysokość zwaloryzowanej kwoty nie może być wyższa niż różnica między wartością nieruchomości zwracanej a wartością nieruchomości zamiennej określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. W razie zmiany wartości nieruchomości zamiennej stosuje się dopłaty pieniężne równe różnicy wartości tej nieruchomości określonej na dzień zwrotu.

§ 6. Koszty postępowania o zwrot nieruchomości ponosi odpowiednio Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego.

Art. 371. § 1. Należności, o których mowa w art. 370, mogą być, na wniosek poprzedniego właściciela albo jego spadkobiercy, rozłożone na raty, na okres nie dłuższy niż 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o zwrocie wyłączonej nieruchomości.

§ 2. Wierzytelności Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego z tytułu, o którym mowa w art. 370, podlegają stosownemu zabezpieczeniu. Jeżeli zabezpieczenie polega na ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, ostateczna decyzja o zwrocie stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

§ 3. Raty, o których mowa w § 1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie należności stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 372. § 1. O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka organ administracji inwestycyjnej, w drodze decyzji.

§ 2. W sprawach, o których mowa w § 1:

- 1) w których stroną postępowania jest gmina lub powiat - prezydent miasta na prawach powiatu podlega wyłączeniu;
- 2) w których stroną postępowania jest powiat - starosta powiatu podlega wyłączeniu.

Art. 373. § 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do:

- 1) współwłaścicieli wywłaszczonej nieruchomości;
- 2) spadkobierców właściciela albo współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości, na których przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy.

§ 2. W przypadku określonym w § 1:

- 1) jeżeli wywłaszczona nieruchomość objęta była współwłasnością - z wnioskiem o zwrot wystąpić może każdy ze współwłaścicieli lub ich spadkobierców, w tym spadkobierców na których przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy będącego współwłaścicielem nieruchomości;
- 2) jeżeli na spadkobiercę przeszła część praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy będącego właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości - z wnioskiem o zwrot wystąpić może każdy ze spadkobierców.

§ 3. W przypadku gdy z żądaniem zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości wystąpi poprzedni współwłaściciel lub jego spadkobierca, starosta informuje osoby uprawnione, w drodze obwieszczenia, o wszczęciu postępowania o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości. Informację wywiesza się na okres 3 miesięcy w siedzibie starostwa powiatowego, a także podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronach internetowych starostwa powiatowego. Jeżeli w terminie 3 miesięcy licząc od dnia wywieszenia informacji, poprzedni współwłaściciele lub ich spadkobiercy nie złożą wniosków o zwrot udziału w nieruchomości, uprawnienia do zwrotu wygasają.

§ 4. W przypadku gdy, zgodnie z § 3, zostało zgłoszonych więcej niż jedno żądanie zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, organ, prowadzi jedno postępowanie dotyczące wszystkich żądań.

KSIĘGA V

PROCES INWESTYCYJNY

DZIAŁ I

Zakres przedmiotowy

Art. 374. Przepisów niniejszej księgi nie stosuje się do wyrobisk górniczych.

DZIAŁ II

Uczestnicy procesu inwestycyjnego

Art. 375. § 1. Uczestnikami procesu inwestycyjnego są inwestor oraz, w przypadku gdy wymagają tego przepisy albo gdy inwestor tak postanowi:

- 1) główny projektant;
- 2) projektant współpracujący;
- 3) projektant sprawdzający;
- 4) kierownik budowy;
- 5) kierownik robót;
- 6) koordynator inspektorów nadzoru inwestorskiego;
- 7) inspektor nadzoru inwestorskiego.

§ 2. Uczestnikiem procesu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 pkt 1–6, może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności odpowiedniej do pełnionej przez nią funkcji i do rodzaju inwestycji oraz wpisana na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Art. 376. § 1. Inwestor odpowiada za zorganizowanie procesu inwestycyjnego zgodnie z przepisami prawa.

§ 2. Inwestor zapewnia uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne oraz w szczególności:

- 1) opracowanie projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego;
- 2) mapę wymaganą do sporządzenia projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego ;
- 3) sprawowanie nadzoru projektowego;

- 4) umożliwienie wykonywania nadzoru autorskiego i poinformowania twórców utworu architektonicznego lub architektoniczno-urbanistycznego w rozumieniu przepisów o prawie autorskim, zwanych dalej „twórcami”, o przystąpieniu do realizacji inwestycji;
- 5) objęcie kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
- 6) nadzór nad realizacją inwestycji;
- 7) zagospodarowanie terenu inwestycji w sposób zgodny z udzieloną zgodą inwestycyjną;
- 8) stosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) dochowanie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas realizacji inwestycji, w tym zabezpieczenia niezbędnych środków finansowych na ten cel;
- 10) opracowanie i egzekwowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 11) wykonanie czynności geodezyjnych w toku budowy oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej;
- 12) odbiór wykonanych robót budowlanych.

– jeżeli wynika to z rodzaju i stopnia skomplikowania inwestycji.

Art. 377. § 1. Główny projektant odpowiada za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Główny projektant w szczególności:

- 1) opracowuje projekt budowlany,
- 2) wskazuje inwestorowi twórców,
- 3) dokonuje analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, które mają wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe i uwzględnienia je w przyjętych rozwiązaniach projektowych,
- 4) ocenia aktualność mapy do celów projektowych albo aktualność i dokładność mapy zasadniczej oraz, w razie potrzeby, wskazuje inwestorowi potrzebę sporządzenia, aktualizacji lub zwiększenia obszaru opracowania mapy do celów projektowych albo zwiększenia obszaru opracowania mapy zasadniczej,
- 5) zapewnia sporządzenie dokumentacji badania podłoża gruntowego oraz dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- 6) sporządza opinię geotechniczną oraz projekt geotechniczny,
- 7) uzyskuje uzgodnienie projektu budowlanego,
- 8) sporządza informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,

- 9) sporządza lub uzgadnia indywidualną dokumentację techniczną, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych,
- 10) zapewnia sporządzenie instrukcji użytkowania obiektu budowlanego,
- 11) sprawuje nadzór projektowy,
- 12) prowadzi koordynację techniczną oraz organizacyjną poszczególnych opracowań projektowych

– jeżeli wynika to z rodzaju i stopnia skomplikowania inwestycji.

§ 3. Główny projektant ma prawo:

- 1) żądania wstrzymania realizacji inwestycji - wpisem do dziennika budowy;
- 2) wstępu na teren inwestycji;
- 3) sprawowania nadzoru autorskiego - w przypadku gdy jest twórcą;
- 4) uczestniczenia w czynnościach odbioru końcowego.

Art. 378. Sprawowanie nadzoru projektowego obejmuje:

- 1) wprowadzanie, za zgodą inwestora, zmian w projekcie budowlanym, w szczególności stanowiących rozwiązania zamienne;
- 2) niezwłoczne zawiadamianie kierownika budowy o zmianach projektu budowlanego;
- 3) występowanie do twórcy sprawującego nadzór autorski o zgodę na zmianę projektu budowlanego;
- 4) udzielanie wyjaśnień dotyczących projektu budowlanego.

Art. 379. § 1. Twórca sprawujący nadzór autorski współpracuje z głównym projektantem w zakresie zmian projektu budowlanego.

§ 2. Twórca sprawujący nadzór autorski ma prawo do:

- 1) wstępu na teren inwestycji;
- 2) sprzeciwiania się zmianom w projekcie budowlanym, jeżeli w sposób istotny zmieniają one charakter utworu.

§ 3. Umowa o sporządzenie projektu budowlanego może określać szczególne przypadki, w których twórca może sprzeciwić się wprowadzaniu zmian w projekcie budowlanym.

§ 4. Jeżeli umowa o sporządzenie projektu budowlanego nie stanowi inaczej za wykonywanie nadzoru autorskiego nie przysługuje twórcy dodatkowe wynagrodzenie.

§ 5. Jeżeli twórca nie złożył inwestorowi w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go o zamiarze rozpoczęcia realizacji inwestycji oświadczenia o zamiarze sprawowania nadzoru autorskiego uważa się, że zrezygnował ze sprawowania nadzoru autorskiego.

Art. 380. § 1. Inwestor może powierzyć pełnienie funkcji głównego projektanta innej osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, w przypadku:

- 1) rezygnacji albo uchylania się głównego projektanta od prowadzenia nadzoru projektowego,
- 2) śmierci głównego projektanta,

§ 2. Od chwili potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy przyjęcia funkcji głównego projektanta, projektant ten ponosi odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji oraz zasadami wiedzy technicznej.

Art. 381. § 1. Główny projektant może powierzyć, a w przypadku gdy nie posiada odpowiednich uprawnień budowlanych powierza, sporządzenie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu budowlanego projektantom współpracującym.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1, odpowiedzialność za całość projektu budowlanego w tym za jego zgodność z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, zasadami wiedzy technicznej oraz wzajemne skoordynowanie techniczne i organizacyjne poszczególnych opracowań projektowych ponosi główny projektant.

Art. 382. § 1. Projektant współpracujący odpowiada za zgodność opracowania projektowego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, zasadami wiedzy technicznej oraz projektem inwestycyjnym.

§ 2. Projektant współpracujący w szczególności:

- 1) sporządza opracowanie projektowe,
- 2) dokonuje analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, które mogą mieć wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe i uwzględnienia je w przyjętych rozwiązaniach,
- 3) sporządza opinię geotechniczną oraz projekt geotechniczny,
- 4) sporządza lub uzgadnia indywidualną dokumentację techniczną, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych,
- 5) współpracuje z głównym projektantem w ramach prowadzonego przez niego nadzoru projektowego,

– jeżeli wynika to z rodzaju i stopnia skomplikowania inwestycji.

§ 3. Projektant współpracujący ma prawo:

- 1) żądania wstrzymania realizacji inwestycji – wpisem do dziennika budowy;
- 2) wstępu na teren inwestycji;
- 3) sprawowania nadzoru autorskiego – w przypadku gdy jest twórcą;
- 4) uczestniczenia w czynnościach odbioru końcowego.

Art. 383. § 1. Projektant sprawdzający odpowiada za zgodności opracowania projektowego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, zasadami wiedzy technicznej oraz projektem inwestycyjnym.

§ 2. Projektant sprawdzający w szczególności:

- 1) sprawdza opracowanie projektowe;
- 2) dokonuje analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, pod kątem weryfikacji przyjętych rozwiązań projektowych;
- 3) sprawdza zmiany wprowadzane do opracowania projektowego dokonywanego podczas prowadzenia nadzoru projektowego.

§ 3. Projektant sprawdzający ma prawo:

- 1) zażądania dostępu do aktualnego opracowania projektowego w celu potwierdzenia jego zgodności z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, zasadami wiedzy technicznej oraz projektem inwestycyjnym;
- 2) uzyskania wyjaśnień od projektanta głównego lub projektanta współpracującego dotyczących projektu budowlanego.

Art. 384. § 1. Kierownik budowy odpowiada za zgodność realizacji inwestycji z projektem budowlanym, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Kierownik budowy w szczególności:

- 1) potwierdza przyjęcie obowiązków - wpisem do dziennika budowy,
- 2) ustosunkowuje się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych,
- 3) protokolarnie przejmuje od inwestora teren inwestycji oraz odpowiednio go zabezpiecza wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz elementami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz zabytków,

- 4) prowadzi dokumentację budowy, zapewnienia przygotowania dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego oraz udostępnia go inwestorowi, projektantom, inspektorom nadzoru inwestorskiego i przedstawicielom właściwych organów,
- 5) umieszcza na terenie inwestycji, w widocznym miejscu, tablicę informacyjnej oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 6) współpracuje w zakresie realizacji planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 7) zapewnia przy wykonywaniu robót budowlanych stosowanie wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 8) wstrzymuje roboty budowlane w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłocznie zawiadamia o tym właściwy organ,
- 9) zawiadamia inwestora lub inspektora nadzoru inwestorskiego o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania realizacji inwestycji z powodu wykonywania jej niezgodnie z prawem, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji lub projektem budowlanym,
- 10) zgłasza inwestorowi albo inspektorowi nadzoru inwestorskiego do sprawdzenia lub odbioru wykonane roboty ulegające zakryciu lub zanikające oraz zapewnia dokonanie wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń, a w razie potrzeby zapewnia dokonanie odbiorów przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje,
- 11) zgłasza obiekt budowlany do odbioru końcowego odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczy w czynnościach odbioru końcowego i zapewnia usunięcie stwierdzonych wad,
- 12) wskazuje w dzienniku budowy daty zakończenia realizacji inwestycji lub jej części, podstawowe parametry inwestycji i wybudowanych obiektów budowlanych oraz potwierdza zgodność jej realizacji z przepisami prawa, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji oraz projektem budowlanym,

– jeżeli wynika to z rodzaju i stopnia skomplikowania inwestycji.

§ 3. Kierownik budowy ma prawo do:

- 1) wstrzymania realizacji inwestycji - wpisem do dziennika budowy;
- 2) występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli mogą one przyczynić się do zwiększenia bezpieczeństwa osób, mienia, środowiska lub usprawnienia realizacji inwestycji.

Art. 385. § 1. Kierownik robót odpowiada za zgodność powierzonych do wykonania robót z projektem budowlanym, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Kierownik robót w szczególności:

- 1) potwierdza przyjęcie obowiązków - wpisem do dziennika budowy,
- 2) ustosunkowuje się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych,
- 3) prowadzi dokumentację prowadzonych robót,
- 4) współpracuje w zakresie realizacji planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 6) zapewnia przy wykonywaniu robót budowlanych stosowanie wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 7) dokonuje wpisów do dziennika budowy,
- 8) zgłasza inwestorowi albo inspektorowi nadzoru inwestorskiego do sprawdzenia lub odbioru wykonane roboty ulegające zakryciu lub zanikające oraz zapewnia dokonanie wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń,
- 9) uczestniczy w czynnościach odbioru i zapewnia usunięcie stwierdzonych wad,
– jeżeli wynika to z rodzaju i stopnia skomplikowania inwestycji.

Art. 386. § 1. Inspektor nadzoru inwestorskiego w szczególności:

- 1) potwierdza przyjęcie obowiązków - wpisem do dziennika budowy;
- 2) reprezentuje inwestora na terenie inwestycji, w tym przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem budowlanym, rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 3) kontroluje jakość wykonywanych robót budowlanych i stosowanie przy wykonywaniu tych robót wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) kontroluje i odbiera roboty ulegające zakryciu lub zanikające, uczestniczy w próbach i odbiorach technicznych urządzeń budowlanych oraz przygotowuje i bierze udział w czynnościach odbioru końcowego i przekazywaniu zrealizowanego obiektu do użytkowania;
- 5) współpracuje w zakresie realizacji planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 6) potwierdza faktyczne wykonanie robót budowlanych oraz usunięcie wad - wpisem do dziennika budowy.

§ 2. Inspektor nadzoru inwestorskiego ma w szczególności prawo do:

- 1) żądania, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania poprawek, prób lub badań, w tym wymagających odkrycia elementów zakrytych albo ponownego wykonania robót,
 - 2) żądania, przedstawienia opinii technicznych dotyczących prawidłowości wykonanych robót oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót wyrobów budowlanych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - 3) wstrzymania realizacji inwestycji,
- wpisem do dziennika budowy.

Art. 387. § 1. W przypadku ustanowienia więcej niż jednego inspektora nadzoru inwestorskiego inwestor może wyznaczyć koordynatora inspektorów nadzoru inwestorskiego. Koordynator inspektorów nadzoru inwestorskiego potwierdza przyjęcie obowiązków wpisem do dziennika budowy.

§ 2. W przypadku wyznaczenia koordynatora inspektorów nadzoru inwestorskiego, za wzajemne skoordynowanie organizacyjne czynności podejmowanych przez inspektorów nadzoru inwestorskiego odpowiada ten koordynator, przy czym za poszczególne czynności odpowiedzialność ponosi inspektor nadzoru inwestorskiego, który ich dokonuje.

Art. 388. Nie można łączyć funkcji kierownika budowy lub robót z funkcją koordynatora inspektorów nadzoru inwestorskiego oraz inspektora nadzoru inwestorskiego.

DZIAŁ III

Opracowania i czynności geodezyjne

Art. 389. § 1. Opracowania i czynności geodezyjne w czasie projektowania i realizacji inwestycji i po jej zakończeniu wykonuje - na wniosek inwestora, projektanta, kierownika budowy lub kierownika robót - geodeta.

§ 2. Czynnościami geodezyjnymi są w szczególności:

- 1) sporządzenie mapy do celów projektowych;
- 2) geodezyjna obsługa budowy obiektu budowlanego, w tym wytyczenie i pomiary kontrolne tych elementów obiektu, których dokładność usytuowania bez pomiarów geodezyjnych nie zapewni prawidłowego wykonania obiektu;
- 3) pomiary obejmujące geodezyjne wyznaczenie przemieszczeń obiektu i jego podłoża oraz pomiary odkształceń obiektu;

- 4) opracowywanie, zakładanie oraz inwentaryzacja poziomych i wysokościowych osnów pomiarowych i realizacyjnych na terenie inwestycji;
- 5) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, obejmująca zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu inwestycji oraz wysokości obiektów budowlanych wyższych niż 3 m.

§ 3. Opracowaniami geodezyjnymi są w szczególności:

- 1) mapa do celów projektowych,
- 2) szkice polowe tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego,
- 3) szkice dokumentacyjne,
- 4) szkice i mapy założonych osnów geodezyjnych na terenie inwestycji, oraz wykonane na ich podstawie szkice przeglądowe,
- 5) mapa będąca wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego,
- 6) operat techniczny z pomiaru stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

§ 4. W procesie inwestycyjnym wykorzystuje się mapy do celów projektowych oraz mapy będące wynikami geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, które zostały opatrzone klauzulą określoną w przepisach o geodezji i kartografii, która stanowi potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Art. 390. § 1. Geodezyjne wytyczenie obiektu budowlanego w terenie polega na przestrzennym usytuowaniu tego obiektu zgodnie z projektem budowlanym, a w szczególności na zachowaniu przewidzianego w projekcie położenia tego obiektu względem obiektów istniejących i projektowanych oraz względem granic terenu inwestycji.

§ 2. Wytyczone obiekty budowlane utrwała się na gruncie.

§ 3. Utrwaleniu na gruncie, zgodnie z wymaganiami projektu budowlanego, podlegają geodezyjne elementy określające usytuowanie w poziomie oraz posadowienie wysokościowe obiektów budowlanych, a w szczególności:

- 1) główne osie obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych;
- 2) charakterystyczne punkty projektowanego obiektu;
- 3) stałe punkty wysokościowe (repery).

Art. 391. § 1. Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obejmuje wykonanie pomiarów sytuacyjno-wysokościowych mających na celu zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu inwestycji w państwowym systemie odniesień przestrzennych i sporządzenie operatu technicznego dokumentującego wyniki tych pomiarów.

§ 2. W geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej określa się wysokości obiektów budowlanych wyższych niż 3 m.

§ 3. W inwentaryzacji powykonawczej geodeta stwierdza czy obiekt budowlany został wybudowany zgodnie z projektem inwestycyjnym lub planem sytuacyjnym. Przepis art. 64 § 2 stosuje się.

§ 4. W przypadku obiektów budowlanych lub ich elementów ulegających zakryciu, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą sporządza się przed ich zakryciem.

Art. 392. § 1. Mapa do celów projektowych sporządzana jest w państwowym systemie odniesień przestrzennych na podstawie materiałów i baz danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

§ 2. Mapa do celów projektowych zawiera elementy stanowiące treść mapy zasadniczej oraz może zawierać, w szczególności:

- 1) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie dróg, jeżeli zostały ustalone w planie miejscowym albo planie lokalizacji;
- 2) usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody;
- 3) obciążenia służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub publicznymi ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości, ujawnionymi w księgach wieczystych w granicach projektowanej inwestycji ze skrótownym opisem treści lub sposobu wykonywania tych służebności;
- 4) usytuowanie innych obiektów i elementów wskazanych przez głównego projektanta, zgodnie z celem wykonywanego projektu.

§ 3. Mapę do celów projektowych dostosowuje się do rodzaju i wielkości inwestycji oraz zagęszczenia szczegółów sytuacyjnych, w tym sieci, zapewniając jej czytelność w skali co najmniej:

- 1) 1:2 000 - w przypadku rozległych terenów z obiektami budowlanymi o dużym rozproszeniu oraz obiektami liniowymi;

- 2) 1:1 000 - w przypadku zespołu obiektów budowlanych oraz obiektów o funkcji produkcyjnej;
- 3) 1:500 - w pozostałych przypadkach.

DZIAŁ IV

Przygotowanie inwestycji

Rozdział 1

Projektowanie inwestycji

Art. 393. § 1. Realizacja inwestycji kategorii 3 – 6 wymaga sporządzenia projektu budowlanego.

§ 2. Realizacja inwestycji kategorii 2 polegająca na budowie obiektu budowlanego, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zmianie zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego.

§ 3. Realizacja inwestycji kategorii 1 polegająca na budowie obiektu budowlanego, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zmianie zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego, jeżeli inwestor wystąpił o udzielenie zgody inwestycyjnej.

§ 4. W przypadku inwestycji niewymagającej sporządzenia projektu budowlanego, w przypadku gdy jej realizacja może spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych
- 4) pogorszenie warunków ochrony przeciwpożarowej

– organ administracji inwestycyjnej może, w drodze postanowienia, nałożyć na inwestora obowiązek sporządzenia tego projektu.

§ 5. Na postanowienie, o którym mowa w § 4, służy zażalenie.

Art. 394. § 1. Obiekty budowlane dzieli się na kategorie geotechniczne, uwzględniające warunki gruntowe oraz stopień skomplikowania konstrukcji obiektu.

§ 2. Przed opracowaniem projektu budowlanego określa się, na podstawie dokumentacji badania podłoża gruntowego, rodzaje warunków gruntowych, a następnie sporządza opinię geotechniczną określającą kategorię geotechniczną obiektu budowlanego.

§ 3. W przypadku zaliczenia obiektu budowlanego do kategorii geotechnicznej innej niż najniższa spośród określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie § 4 oraz w zależności od stopnia skomplikowania warunków gruntowych, sporządza się dokumentację geologiczno-inżynierską oraz projekt geotechniczny.

§ 4. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób sporządzenia, zawartość oraz osobę uprawnioną do sporządzenia dokumentacji podłoża gruntowego,
- 2) rodzaje warunków gruntowych w zależności od stopnia ich skomplikowania,
- 3) sposób sporządzania, zawartość oraz osobę uprawnioną do sporządzenia opinii geotechnicznej,
- 4) przypadki, w których konieczne jest sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- 5) co najmniej trzy kategorie geotechniczne obiektów budowlanych – mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wykonywania i użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 395. § 1. Projekt budowlany zawiera projekt inwestycyjny oraz projekt techniczny.

§ 2. Zakres i treść projektu budowlanego główny projektant dostosowuje do specyfiki i charakteru inwestycji, stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych oraz rozstrzygnięć dotyczących inwestycji.

§ 3. Projekt inwestycyjny określa:

- 1) granice terenu inwestycji;
- 2) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu inwestycji;
- 3) zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego, w tym liczbę wydzielanych lokali mieszkalnych oraz użytkowych;
- 4) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, w szczególności wskazanie drogi wewnętrznej lub lokalizację i parametry techniczne zjazdu, a także lokalizację przyłączy i rozwiązań indywidualnych;
- 5) sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w tym sposób zapewnienia dostępu dla osób z niepełnosprawnościami;
- 6) charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego;
- 7) podstawowe rzuty, przekroje lub widoki elewacji obiektu budowlanego;

- 8) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne, mające wpływ na otoczenie, środowisko, w tym krajobraz, zabytki oraz dobra kultury współczesnej, warunki higieniczne, a także bezpieczeństwo użytkowników oraz osób trzecich;
- 9) inne informacje i dane wskazujące na zgodność inwestycji z przepisami prawa.

§ 4. W przypadku inwestycji realizowanych etapowo projekt inwestycyjny określa poszczególne etapy inwestycji. Etap inwestycji może obejmować obiekty budowlane lub ich wydzielone części oraz odpowiadającą im część terenu inwestycji, które po zakończeniu etapu będą mogły być użytkowane zgodnie z funkcją.

§ 5. Projekt techniczny składa się z:

- 1) opracowań projektowych dotyczących architektury, konstrukcji wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych ustroju nośnego, instalacji oraz dostępności dla osób z niepełnosprawnościami;
- 2) opinii geotechnicznej, a w przypadku, o którym mowa w art. 394 § 3, projektu geotechnicznego;
- 3) charakterystyki energetycznej – w przypadku budynków;
- 4) innych opracowań projektowych - w zależności od potrzeb.

§ 6. W projekcie inwestycyjnym oraz technicznym zamieszcza się informacje o zastosowanych rozwiązaniach zamiennych. Do projektu załącza się kopie dokumentów potwierdzających oraz zatwierdzających rozwiązania zamienne.

Art. 396. Projekt budowlany sporządza się w postaci papierowej lub elektronicznej.

Art. 397. § 1. Projekt budowlany sporządza się na mapie do celów projektowych albo na mapie zasadniczej.

§ 2. Projekt budowlany inwestycji kategorii 5 i 6, oraz obiektów liniowych kategorii 1-4 sporządza się na mapie do celów projektowych.

§ 3. Projekt budowlany inwestycji innych, niż wymienione w § 2, można sporządzić na mapie zasadniczej, w przypadku, gdy dokładność i aktualność danych zawartych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym odpowiada stopniowi skomplikowania inwestycji. Przepis art. 392 § 3 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Mapa zasadnicza lub mapa do celów projektowych obejmuje teren inwestycji oraz obszar określony przez głównego projektanta umożliwiający ocenę zgodności usytuowania inwestycji z przepisami, obejmujący nie mniej niż 15 m od granicy terenu inwestycji. W

przypadku projektowanych obiektów posiadających strefę bezpieczeństwa obszar opracowania obejmuje co najmniej teren objęty tą strefą.

Art. 398. § 1. Opracowania projektowe wchodzące w skład projektu technicznego inwestycji o skomplikowanej konstrukcji lub inwestycji która w razie katastrofy budowlanej mogłyby spowodować zagrożenia życia dużej liczby ludzi wymagają sprawdzenia przez projektantów sprawdzających.

§ 2. Sprawdzenie nie obejmuje zakresu projektu będącego przedmiotem uzgodnienia o którym mowa w art. 400.

§ 3. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje inwestycji, o których mowa w § 1, mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i osób przebywających w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji oraz przewidywany ich wpływ na otoczenie.

Art. 399. § 1. Projektanci współpracujący składają i przekazują głównemu projektantowi oświadczenia o kompletności projektu inwestycyjnego oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 382 §.1.

§ 2. Główny projektant składa i przekazuje inwestorowi:

- 1) oświadczenie o kompletności projektu inwestycyjnego oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 377 § 1;
- 2) oświadczenia, o których mowa w § 1.

§ 3. Oświadczenia o których mowa w § 1 i 2, zachowują ważność przez 6 miesięcy od dnia złożenia, o ile przed upływem tego terminu inwestor nie złożył wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej.

Art. 400. § 1. Projekt inwestycyjny oraz projekt techniczny obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowej w zakresie zgodności z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 2. Projekt inwestycyjny oraz projekt techniczny obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych w zakresie zgodności z przepisami sanitarno-higienicznymi.

§ 3. Uzgodnienia dokonuje się poprzez naniesienie na projekt adnotacji potwierdzającej zgodność projektu z przepisami prawa w zakresie objętym uzgodnieniem.

§ 4. Rzecznawca niezwłocznie przekazuje informację o uzgodnieniu wraz z uzgodnionym projektem do wojewódzkiego komendanta straży pożarnej albo organu inspekcji sanitarnej, którzy w terminie 45 dni od dnia otrzymania informacji mogą w drodze decyzji stwierdzić nieważność uzgodnienia, jeżeli narusza ono w sposób rażący przepisy prawa. W takim przypadku przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o stwierdzeniu nieważności decyzji stosuje się odpowiednio.

§ 5. Minister właściwy do spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych istotnych z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej, mając na względzie przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, wpływające na warunki ochrony przeciwpożarowej, oraz potrzebę zapewnienia efektywności procesu uzgadniania projektów budowlanych.

§ 6. Minister właściwy do spraw zdrowia w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje obiektów budowlanych istotnych z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych, mając na względzie przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, wpływające na warunki ochrony sanitarno-epidemiologicznej oraz potrzebę zapewnienia efektywności procesu uzgadniania projektów budowlanych.

Art. 401. § 1. Rzecznawca do spraw ochrony przeciwpożarowej odpowiada, wspólnie z projektantem, za zgodność projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 2. Rzecznawca do spraw sanitarno-higienicznych odpowiada, wspólnie z projektantem, za zgodność projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego z przepisami sanitarno-higienicznymi.

Art. 402. Przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do realizacji inwestycji polegających na rozbiórce i przebudowie obiektu budowlanego.

Art. 403. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób sporządzania projektu budowlanego, mając na względzie konieczność zapewnienia czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym, stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego oraz specyfikę sporządzania projektu budowlanego.

Art. 404. § 1. Plan sytuacyjny sporządza inwestor albo główny projektant na mapie do celów projektowych, mapie zasadniczej lub, w przypadku inwestycji kategorii 1-2 innych niż sieci telekomunikacyjne - mapie ewidencyjnej.

§ 2. Plan sytuacyjny określa:

- 1) granice terenu inwestycji;
- 2) usytuowanie i funkcję projektowanych obiektów budowlanych oraz obszar projektowanej zmiany zagospodarowania terenu.

§ 3. Do planu sytuacyjnego załącza się opis planowanej inwestycji wskazujący m.in. sposób zapewnienia dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej oraz sposób obsługi terenu inwestycji przez uzbrojenie terenu.

Rozdział 2

Ustalenie przebiegu infrastruktury

Art. 405. Sytuowanie na obszarach urbanizacji projektowanych:

- 1) sieci, z wyłączeniem: przyłączy, urządzeń budowlanych i urządzeń melioracji szczegółowych,
- 2) budowli podziemnych, w szczególności: przejść podziemnych, kanalizacji kablowej oraz tuneli

– koordynuje się na naradach koordynacyjnych.

Art. 406. § 1. Naradę koordynacyjną przeprowadza starosta jako organ służby geodezyjnej i kartograficznej na wniosek inwestora, głównego projektanta lub innego podmiotu.

§ 2. Wnioskodawca może wnioskować o przeprowadzenie narady za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

§ 3. Do wniosku o przeprowadzenie narady koordynacyjnej dołącza się projekt inwestycyjny albo plan sytuacyjny.

§ 4. We wniosku o przeprowadzenie narady koordynacyjnej wnioskodawca może wskazać podmioty, które powinny zostać zawiadomione o jej terminie.

§ 5. Materiały, o których mowa w § 3, doręcza się staroście w co najmniej dwóch egzemplarzach albo w postaci elektronicznej.

Art. 407. § 1. Niezwłocznie po otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie narady koordynacyjnej, starosta wyznacza sposób, termin i miejsce jej przeprowadzenia, o czym zawiadamia:

- 1) wnioskodawców;
- 2) zarządców obiektów, o których mowa w art. 405;
- 3) wójtów, na obszarze właściwości których mają być sytuowane projektowane obiekty;
- 4) inne podmioty, które mogą być zainteresowane rezultatami narady koordynacyjnej, w szczególności właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, zarządców terenów zamkniętych i obszarów zastrzeżonych.

§ 2. Zarządcy obiektów, o których mowa w art. 405, są obowiązani do delegowania swoich przedstawicieli na narady koordynacyjne.

§ 3. Wraz z zawiadomieniem o naradzie koordynacyjnej starosta przekazuje projekt inwestycyjny albo plan sytuacyjny albo, w przypadku braku technicznych możliwości sporządzenia ich kopii, informację o miejscu i terminie zapoznania się z projektem inwestycyjnym albo z planem sytuacyjnym.

Art. 408. Termin narady koordynacyjnej starosta wyznacza na dzień przypadający nie później niż po upływie 14 dni od dnia wniesienia opłaty za przeprowadzenie narady koordynacyjnej.

Art. 409. § 1. Naradzie koordynacyjnej przewodniczy starosta albo upoważniona przez niego osoba.

§ 2. Rezultaty narady koordynacyjnej utrwała się w protokole zawierającym:

- 1) określenie sposobu przeprowadzenia narady, jej termin i miejsce;
- 2) opis przedmiotu narady;
- 3) dane identyfikujące wnioskodawcę;
- 4) imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe przewodniczącego;
- 5) imiona i nazwiska uczestników oraz oznaczenie podmiotów, które te osoby reprezentują;
- 6) stanowiska zajęte przez uczestników narady;
- 7) wnioski o koordynację robót budowlanych, o których mowa w art. 36a ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 8) informacje o podmiotach zawiadomionych o naradzie, które w niej nie uczestniczyły;
- 9) podpisy uczestników narady.

§ 3. Do protokołu załącza się projekt inwestycyjny albo plan sytuacyjny będący przedmiotem narady.

§ 4. W przypadku gdy narada koordynacyjna została przeprowadzona za pomocą środków komunikacji elektronicznej, protokół podpisuje za pomocą podpisu elektronicznego przewodniczący, protokolant oraz inni uczestnicy dysponujący tym podpisem.

§ 5. Odpisy protokołu narady koordynacyjnej, a w przypadku protokołu sporządzonego w formie dokumentu elektronicznego – dokument elektroniczny, wydaje się wnioskodawcy w dniu jej zakończenia, a innym podmiotom zawiadomionym o naradzie – w terminie 3 dni od dnia złożenia żądania w tej sprawie.

Art. 410. § 1. Nieobecność na naradzie koordynacyjnej podmiotu należycie zawiadomionego o jej miejscu i terminie nie stanowi przeszkody do jej przeprowadzenia. W takim przypadku przyjmuje się, że podmiot ten nie składa zastrzeżeń do usytuowania projektowanego obiektu.

§ 2. W przypadku uzgodnienia na naradzie koordynacyjnej zmiany w usytuowaniu projektowanego obiektu w stosunku do usytuowania przedstawionego we wniosku, starosta, w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia narady, zawiadamia podmioty nieuczestniczące w naradzie o tych uzgodnieniach.

§ 3. Zmiany, o których mowa w § 2, uznaje się za uzgodnione, jeżeli zawiadomione o nich podmioty nie wniosą zastrzeżeń staroście i wnioskodawcy w terminie 7 dni od dnia otrzymania tego zawiadomienia. Wniesione zastrzeżenia mogą podlegać rozpatrzeniu na dodatkowej naradzie koordynacyjnej, o ile wnioskodawca wystąpi o jej przeprowadzenie.

§ 4. Termin dodatkowej narady koordynacyjnej wyznacza się na dzień przypadający nie później niż po upływie 14 dni od dnia otrzymania przez starostę wystąpienia wnioskodawcy o jej przeprowadzenie.

§ 5. Do zawiadomienia o terminie dodatkowej narady koordynacyjnej starosta dołącza dokument zawierający treść zastrzeżeń, o których mowa w § 3.

Art. 411. § 1. Zawiadomienia, o których mowa w art. 407 § 1 oraz w art. 410 § 2 i 5, doręcza się za pomocą środków komunikacji elektronicznej, jeżeli została wyrażona pisemna zgoda na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej wraz ze wskazaniem adresu poczty elektronicznej.

§ 2. W przypadku wyrażenia zgody na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej dowodem doręczenia zawiadomień jest potwierdzenie transmisji danych. Przepisu art. 46 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 3. Podmiot, który wyraził zgodę na doręczanie pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej może w każdym czasie zażądać doręczania zawiadomień w postaci pisemnej.

§ 4. Do doręczania zawiadomień w sposób inny niż określony w § 1 stosuje się odpowiednio przepisy działu I rozdziału 8 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 412. Narada koordynacyjna może, na wniosek inwestora, głównego projektanta lub innego podmiotu, zostać przeprowadzona także w innych przypadkach niż wymienione w art. 388/. Przedmiotem narady może być w szczególności sytuowanie obiektów lub urządzeń na obszarach innych niż obszary urbanizacji lub sytuowanie obiektów lub urządzeń innych niż wymienione w art. 405.

Art. 413. § 1. Przepisów dotyczących narady koordynacyjnej nie stosuje się do obiektów, o których mowa w art. 405 w części, w jakiej są projektowane na obszarze zastrzeżonym. O usytuowaniu takich obiektów decyduje główny projektant w uzgodnieniu z podmiotem, który zarządza tym obszarem.

§ 2. Uzgodnienie odbywa się na wniosek głównego projektanta lub inwestora, kierowany do podmiotu, który zarządza obszarem zastrzeżonym.

§ 3. Podmiot, który zarządza obszarem zastrzeżonym, jest obowiązany wyznaczyć, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku, swojego przedstawiciela i termin spotkania uzgodnieniowego.

§ 4. Uzgodnienie powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Rozdział 3

Decyzja zasadnicza

Art. 414. § 1. Decyzję zintegrowaną dotyczącą:

- 1) obiektu energetyki jądrowej,
- 2) gazociągu przesyłowego o znaczeniu krajowym,
- 3) ropociągu o znaczeniu krajowym

– wydaje się po uzyskaniu decyzji zasadniczej.

§ 2. Decyzję zasadniczą wydaje, na wniosek inwestora, minister właściwy do spraw energii po zasięgnięciu opinii Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w zakresie wpływu inwestycji na bezpieczeństwo wewnętrzne państwa.

§ 3. Decyzja zasadnicza dotycząca obiektu energetyki jądrowej może być wydana w przypadku gdy:

- 1) inwestor posiada siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - będącym stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
- 2) inwestor wykaże, że on sam lub podmiot powiązany z nim kapitałowo, w ciągu ostatnich 10 lat prowadził przynajmniej przez 1 rok eksploatację bloków energetycznych o łącznej mocy zainstalowanej wynoszącej co najmniej 1000 MWe, w tym przynajmniej jednego bloku energetycznego o mocy zainstalowanej wynoszącej co najmniej 200 MWe oraz
- 3) inwestycja objęta jest planem lokalizacji.

Art. 415. Do wniosku o wydanie decyzji zasadniczej dotyczącego obiektu energetyki jądrowej inwestor dołącza:

- 1) charakterystykę obiektu energetyki jądrowej, w tym określenie:
 - a) planowanej łącznej mocy zainstalowanej - w przypadku elektrowni jądrowej,
 - b) planowanego okresu eksploatacji obiektu;
- 2) ogólną opinię, o której mowa w art. 39b ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe, dotyczącą planowanych przez inwestora rozwiązań organizacyjno-technicznych - w przypadku obiektu energetyki jądrowej będącego równocześnie obiektem jądrowym;
- 3) dokumenty potwierdzające posiadanie lub możliwości pozyskania środków finansowych niezbędnych do zrealizowania inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej wraz ze schematem sposobu finansowania tej inwestycji;
- 4) raport ze studium wykonalności;
- 5) wstępny plan ochrony fizycznej obiektu;
- 6) oświadczenie inwestora lub podmiotu powiązanego z nim kapitałowo o spełnieniu wymagań określonych w art. 414 § 3;
- 7) opis technologii mających mieć zastosowanie do wydobywania rud uranu lub toru ze złóż - w przypadku zakładu do wydobywania rud uranu i toru ze złóż i do ich wstępnego przetwarzania.

DZIAŁ V

Realizacja inwestycji

Rozdział 1

Zgoda inwestycyjna

Oddział 1

Zgoda inwestycyjna

Art. 416. § 1. Realizacja inwestycji kategorii 2-6 wymaga, przed jej rozpoczęciem, uzyskania zgody inwestycyjnej.

§ 2. Zgody inwestycyjnej udziela organ administracji inwestycyjnej w drodze decyzji administracyjnej albo milczącego zakończenia postępowania.

§ 3. Inwestor może złożyć wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej także dla inwestycji kategorii 1.

Art. 417. § 1. Na wniosek inwestora zgoda inwestycyjna może zostać udzielona w drodze milczącego zakończenia postępowania w przypadku:

- 1) inwestycji kategorii 2;
- 2) inwestycji kategorii 3 albo 4, jeżeli:
 - a) dotyczy terenu, na którym obowiązuje plan miejscowy, oraz
 - b) inwestor jest jedyną stroną postępowania.

§ 2. Zgoda inwestycyjna nie może być udzielona w drodze milczącego zakończenia postępowania, jeżeli:

- 1) inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub obszar Natura 2000,
- 2) projekt zgody inwestycyjnej wymaga uzgodnienia, o którym mowa w art. 423,
- 3) organ administracji inwestycyjnej nałożył na inwestora obowiązek sporządzenia projektu budowlanego,
- 4) obiekt budowlany sytuowany jest w odległości mniejszej niż określona w art. 93 § 1 pkt 2 lub mniejszej niż 4 m od granicy terenu inwestycji, lub
- 5) obiekt budowlany sytuowany jest w strefie bezpieczeństwa innej inwestycji.

Art. 418. Wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej inwestor składa po uzyskaniu:

- 1) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 2) zgody zarządcy drogi, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 3) zezwolenia zarządcy drogi, o którym mowa w art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) zezwolenia ministra właściwego do spraw środowiska oraz Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o których mowa w art. 15 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 5) zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o którym mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 6) zgody wodnoprawnej,
- 7) uzgodnienia, o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 8) zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu, o którym mowa w art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 9) braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, o którym mowa w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 10) decyzji o warunkach prowadzenia działań, o której mowa w art. 118a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 11) pozwoleń wojewódzkiego konserwatora zabytków albo dyrektora urzędu morskiego, o którym mowa w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 12) decyzji określającej zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o której mowa w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 13) zgody wojewody, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120),
- 14) decyzji o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolnej i gruntów leśnych z produkcji leśnej, o którym mowa w art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- 15) pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2145 oraz z 2017 r. poz. 32, 785 i 1215),

- 16) decyzji o zatwierdzeniu projektu technologicznego zakładu, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o produktach pochodzenia zwierzęcego (Dz. U. z 2017 r. poz. 242 i 471),
 - 17) zezwolenia na budowę obiektu jądrowego albo likwidację obiektu jądrowego, o którym mowa w art. 39k ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe,
 - 18) zezwolenia na budowę składowiska odpadów promieniotwórczych, o którym mowa w art. 55s ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe,
 - 19) decyzji o ustaleniu lokalizacji zjazdu, o której mowa w art. 42 § 2,
 - 20) protokołu narady koordynacyjnej, o którym mowa w art. 409 § 2 albo uzgodnienie o którym mowa w art. 413,
 - 21) zgody Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, o której mowa w art. 7a ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne
- jeżeli są wymagane.

Art. 419. Zgoda inwestycyjna obejmuje wszystkie inwestycje przewidziane przez inwestora do realizacji na terenie inwestycji.

Art. 420. § 1. We wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej określa się kategorię, rodzaj i funkcję inwestycji oraz wskazuje teren inwestycji.

§ 2. Do wniosku dołącza się:

- 1) projekt inwestycyjny albo plan sytuacyjny, a w przypadku gdy ich sporządzenie nie jest wymagane - opis planowanej inwestycji;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne dotyczące terenu inwestycji, a w razie potrzeby także drogi wewnętrznej.

§ 3. Do wniosku dołącza się także:

- 1) oświadczenie o wykonaniu innych inwestycji zgodnie z umową urbanistyczną,
- 2) kopie rozstrzygnięć o których mowa w art. 418, a w przypadku, gdy zostały one wydane w formie elektronicznej lub w przypadku milczącego zakończenia postępowania - informacje o ich wydaniu,
- 3) projekt podziału nieruchomości;
- 4) dokumenty i informacje o których mowa w art. 127 ustawy o odpadach.
- 6) umowę o koordynacji robót budowlanych zawartą na podstawie art. 36b ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych jeżeli została zawarta, lub

decyzję w sprawie koordynacji robót budowlanych wydaną na podstawie art. 36c ust. 2 lub 4 ww. ustawy, jeżeli została wydana;

- 7) wyniku audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi,

– jeżeli są wymagane.

§ 4. Do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej na rozbiórkę obiektu budowlanego dołącza się:

- 1) zgodę właściciela obiektu;
- 2) plan sytuacyjny oraz opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia - w przypadku inwestycji kategorii 1-2;
- 3) projekt rozbiórki - w przypadku inwestycji kategorii 3-6.

Art. 421. W przypadku powstania uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne organ może nałożyć na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dowodów potwierdzających posiadanie tego prawa, określając termin ich przedstawienia, nie dłuższy niż 3 miesiące.

Art. 422. § 1. Organ przed wydaniem rozstrzygnięcia sprawdza:

- 1) zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie inwestycyjnym, planie sytuacyjnym albo opisie planowanej inwestycji z przepisami prawa i rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji, w tym wymaganiami dotyczącymi terenu inwestycji i jego położenia na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym wywołującym skutki, o których mowa w art. 180 § 3, z wyłączeniem szczegółowych warunków technicznych określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 83,
- 2) prawidłowość określenia rodzaju i kategorii inwestycji oraz
- 3) spełnienie przez projektantów warunków upoważniających ich do sporządzenia projektu inwestycyjnego.

§ 2. W przypadku stwierdzenia braków lub nieprawidłowości, o których mowa w § 1, organ w drodze postanowienia wzywa inwestora do usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przepisu art. 79a Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 3. W przypadkach braków innych, niż określone w § 1, przepis art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 423. Organ przed wydaniem rozstrzygnięcia uzgadnia projekt decyzji udzielającej zgody inwestycyjnej z:

- 1) organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do inwestycji realizowanych na terenie zakładu górniczego;
- 2) dyrektorem urzędu morskiego - w odniesieniu do inwestycji realizowanych na obszarze morskim;
- 3) zarządcą inwestycji posiadającej strefę bezpieczeństwa – w odniesieniu do inwestycji realizowanych w strefie bezpieczeństwa tych inwestycji, w przypadku braku dokonania przez tego zarządcę uzgodnienia projektu inwestycyjnego lub planu sytuacyjnego;
- 4) zarządcą obszaru zastrzeżonego – w odniesieniu do inwestycji realizowanych w strefie ochronnej tego obszaru.

Art. 424. Organ odmawia udzielenia zgody inwestycyjnej, w przypadku, gdy:

- 1) inwestor nie usunął w terminie braków lub nieprawidłowości o których mowa w art. 422 § 2 albo odmówił ich usunięcia;
- 2) pomimo wydania postanowienia o którym mowa w art. 421 inwestor nie udowodnił we wskazanym terminie posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne;
- 3) pozostawałaby ona w kolizji z inną zgodą inwestycyjną udzieloną dla tego samego terenu.

Art. 425. § 1. Zgoda inwestycyjna uprawnia do realizacji inwestycji.

§ 2. Zgoda inwestycyjna zatwierdza projekt inwestycyjny, a w przypadku gdy wystąpił o to inwestor, dokonuje podziału nieruchomości.

§ 3. W decyzji udzielającej zgody inwestycyjnej można określić:

- 1) szczegółowe warunki realizacji inwestycji i zabezpieczenia terenu inwestycji,
- 2) czas użytkowania i terminy rozbiórki obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
- 3) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru nad realizacją inwestycji.

Art. 426. § 1. Niezwłocznie po udzieleniu zgody inwestycyjnej organ administracji inwestycyjnej przekazuje inwestorowi oraz organowi nadzoru budowlanego zatwierdzony projekt inwestycyjny. Na wniosek inwestora organ rejestruje dziennik budowy.

§ 2. Inwestor, organ administracji inwestycyjnej oraz organ nadzoru budowlanego przechowują zatwierdzony projekt inwestycyjny co najmniej przez okres istnienia inwestycji.

Art. 427. § 1. Zgoda inwestycyjna w zakresie w jakim uprawnia do realizacji inwestycji wygasa w przypadku, gdy realizacja inwestycji nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat albo zakończona przed upływem 10 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

§ 2. W przypadku określonym w § 1, uchylecia lub stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej rozpoczęcie, wznowienie realizacji lub użytkowanie inwestycji wymaga ponownego uzyskania zgody inwestycyjnej. Przepis art. 473 stosuje się.

Art. 428. § 1. Inwestor, który nie posiada prawa do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu inwestycyjnego dla planowanej inwestycji bez uprawnienia do realizacji inwestycji.

§ 2. Do postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu inwestycyjnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej.

§ 3. Decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu inwestycyjnego wygasa po upływie roku od dnia w którym stała się ostateczna.

§ 4. W terminie, o którym mowa w § 3 inwestor może uzyskać zgodę inwestycyjną dla inwestycji dla której zatwierdzono projekt inwestycyjny. W takim przypadku do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne.

Oddział 2

Zmiana zgody inwestycyjnej

Art. 429. § 1. Istotne odstępianie od zgody inwestycyjnej, w tym od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego albo planu sytuacyjnego wymaga zmiany zgody inwestycyjnej.

§ 2. Istotnym odstępianiem jest zmiana:

- 1) wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego o więcej niż 2% - w przypadku obiektów innych niż obiekt liniowy, obiekt małej architektury oraz urządzenie budowlane;
- 2) usytuowania obiektu budowlanego kategorii 1 - 4 w sposób powodujący powiększenie kręgu stron postępowania;
- 3) usytuowania budynku kategorii 5 i 6 inna niż określona w pkt 1;
- 4) usytuowania obiektu liniowego powodująca wykroczenie poza granice pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej;

- 5) liczby kondygnacji;
- 6) sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na nową funkcję inną niż pomocnicza;
- 7) powodująca zwiększenie liczby wydzielanych lokali mieszkalnych lub użytkowych;
- 8) zamierzonego zagospodarowania terenu, innego niż zmiana usytuowania obiektu budowlanego, o więcej niż 10% powierzchni terenu inwestycji lub więcej niż 100 m²;
- 9) wymagająca uzyskania nowych lub zmianę dotychczas uzyskanych rozstrzygnięć, o których mowa w art. 418, za wyjątkiem protokołu narady koordynacyjnej.

§ 3. Niezależnie od przesłanek określonych w § 2 nie stanowi istotnego odstępiania od zgody inwestycyjnej:

- 1) zmiana wysokości, długości, szerokości lub usytuowania obiektu budowlanego o nie więcej niż 10 cm;
- 2) rezygnacja z budowy obiektu budowlanego objętego zgodą inwestycyjną.

§ 4. Inwestor może wystąpić z wnioskiem o zmianę zgody inwestycyjnej także w przypadku zamiaru dokonania nieistotnego odstępiania od zgody inwestycyjnej.

Art. 430. Główny projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępiania. W przypadku zamiaru nieistotnego odstępiania od zgody inwestycyjnej główny projektant uzupełnia zatwierdzony projekt inwestycyjny o informacje, dotyczące projektowanego odstępiania oraz zamieszcza informację o odstępianiu w dzienniku budowy.

Oddział 3

Postępowanie w przypadku braku planu miejscowego

Art. 431. § 1. Udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji kategorii 3-6 realizowanej na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy, poprzedzone jest ustaleniem dopuszczalności jej realizacji na zasadach określonych w niniejszym oddziale.

§ 2. Ustalenie dopuszczalności realizacji inwestycji następuje w ramach postępowania w sprawie udzielenia zgody inwestycyjnej.

Art. 432. We wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej w przypadku, o którym mowa w art. 431 określa się i dołącza:

- 1) kategorię, rodzaj i funkcję inwestycji;

- 2) charakterystykę inwestycji sporządzoną w formie opisowej i graficznej, obejmującą:
 - a) wstępny projekt zagospodarowania terenu inwestycji zawierający:
 - określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie ewidencyjnej, zasadniczej lub do celów projektowych, obejmującej teren inwestycji wraz z obszarem obejmującym co najmniej 200 m od jego granic,
 - sposób zapewnienia dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej,
 - sposób obsługi terenu inwestycji przez uzbrojenie terenu,
 - określenie powierzchni terenu podlegającej przekształceniu,
 - obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych ze wskazaniem ich wymiarów i wzajemnych odległości, układ zieleni, także w odniesieniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich,
 - usytuowanie i liczbę stanowisk postojowych,
 - b) określenie parametrów uregulowanych przepisami urbanistycznymi,
 - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko,
 - d) w przypadku obiektów usługowych - powierzchnię całkowitą w części przeznaczonyj do sprzedaży detalicznej,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych - liczbę lokali mieszkalnych,
 - f) w przypadku budynków inwentarskich - określenie rodzaju obsady oraz liczby dużych jednostek przeliczeniowych;
- 3) kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - w przypadku inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w przypadku gdy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana w postaci elektronicznej - informację o jej wydaniu.

Art. 433. § 1. Po otrzymaniu wniosku organ wyznacza obszar analizowany.

§ 2. Po wyznaczeniu obszaru analizowanego organ niezwłocznie zawiadamia strony o wszczęciu postępowania oraz przeprowadza analizę urbanistyczną obejmującą ustalenie zgodności inwestycji z przepisami urbanistycznymi oraz przepisami Kodeksu i przepisami odrębnymi oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji.

Art. 434. § 1. W przypadku stwierdzenia, że wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej zawiera rozwiązania niezgodne z przepisami prawa lub rozstrzygnięciami dotyczącymi inwestycji lub jeżeli zakres informacji wskazanych we wniosku uniemożliwia ocenę zgodności inwestycji z tymi przepisami lub rozstrzygnięciami, organ wzywa inwestora w

drodze postanowienia do przedłożenia zmodyfikowanego albo uzupełnionego wniosku, wskazując zakres niezbędnych zmian albo uzupełnień oraz termin na ich przedłożenie, nie dłuższy niż 3 miesiące.

§ 2. W przypadku nieusunięcia w terminie nieprawidłowości lub braków, albo w przypadku gdy inwestor odmawia ich usunięcia, organ w drodze decyzji odmawia udzielenia zgody inwestycyjnej.

Art. 435. § 1. W przypadku uznania, że wniosek inwestora spełnia warunki realizacji inwestycji, organ w drodze postanowienia stwierdza dopuszczalność realizacji inwestycji. Załącznikiem do postanowienia jest kopia wniosku inwestora.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1, służy zażalenie. Złożenie zażalenia wstrzymuje wykonanie postanowienia.

§ 3. Organ równocześnie z wydaniem postanowienia, o którym mowa w § 1, zawiesza postępowanie oraz wzywa inwestora do przedłożenia dokumentów, o których mowa w art. 420 § 2-4, w terminie do roku od dnia w którym postanowienie stało się prawomocne.

Art. 436. § 1. W przypadku przedstawienia przez inwestora w wymaganym terminie dokumentów, o których mowa w art. 420 § 2-4 organ podejmuje postępowanie.

§ 2. Przepisy art. 419 oraz 421-427 stosuje się, z zastrzeżeniem, że organ sprawdza również zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie inwestycyjnym ze wstępnym projektem zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 432.

§ 3. W przypadku nie przedstawienia przez inwestora w wymaganym terminie dokumentów, o których mowa w art. 420 § 2-4, postępowanie umarza się.

Rozdział 2

Decyzja zintegrowana dla inwestycji celu publicznego

Art. 437. § 1. W przypadku, gdy inwestycja celu publicznego nie wymaga wyłączenia albo ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, realizacja inwestycji może nastąpić w trybie i na zasadach określonych w rozdziale 1.

§ 2. W przypadku innym, niż określony w § 1, realizacja inwestycji wymaga uzyskania decyzji zintegrowanej.

§ 3. Decyzja zintegrowana stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne.

Art. 438. Decyzja zintegrowana:

- 1) dokonuje podziału nieruchomości;
- 2) dokonuje wywłaszczenia lub ustanawia ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości;
- 3) nakłada obowiązek wypłaty odszkodowania za nabycie praw rzeczowych do nieruchomości i określa jego wysokość, chyba że ustalenia te zawierać będzie odrębna decyzja;
- 4) udziela zgody inwestycyjnej.

Art. 439. W przypadku inwestycji dotyczących budynków, realizowanych na obszarze porządku przestrzennego, na którym nie obowiązuje plan miejscowy ani plan lokalizacji, przepisy o zasadach inwestowania na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, stosuje się odpowiednio.

Art. 440. Do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej dołącza się:

- 1) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana oraz jeżeli ocena środowiskowych uwarunkowań nie nastąpiła w postępowaniu w przedmiocie przyjęcia planu lokalizacji;
- 2) zgodę wodnoprawną;
- 3) mapę z projektem podziału nieruchomości;
- 4) elementy, o których mowa w art. 420 § 2-4;
- 5) wykaz nieruchomości pokrytych wodami płynącymi, stanowiących tereny linii kolejowych lub dróg publicznych, na których ma zostać zrealizowana inwestycja;
- 6) w odniesieniu do nieruchomości, które mają podlegać wywłaszczeniu, wskazanie:
 - a) oznaczenia nieruchomości lub ich części, według ewidencji gruntów i budynków oraz numeru księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona;
 - c) dotychczasowego sposób korzystania z nieruchomości i stanu jej zagospodarowania;
 - d) informację o przebiegu negocjacji.
- 7) wskazanie, w tym na załączniku graficznym, sposobu ograniczenia w przypadku nieruchomości lub ich części wobec których mają być ustanowione ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 8) wypis z rejestru gruntów lub inny dokument, wydany przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej numer działki ewidencyjnej i rodzaj oznaczenie użytku

gruntowego i klasę bonitacyjną oraz, o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres podmiotu ewidencyjnego, dla terenu objętego wnioskiem, jeżeli organ właściwy nie prowadzi ewidencji gruntów i budynków;

- 9) w przypadku dróg publicznych stanowiących część transeuropejskiej sieci drogowej - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z uzasadnieniem zarządcy drogi, stanowiącym załącznik do wyniku tego audytu, w przypadku nieuwzględnienia go przez zarządcę drogi;
- 10) zezwolenie na budowę obiektu jądrowego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe, w przypadku obiektu jądrowego;
- 11) decyzję zasadniczą;
- 12) umowę o koordynacji robót budowlanych zawartą na podstawie art. 36b ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych jeżeli została zawarta, lub decyzję w sprawie koordynacji robót budowlanych wydaną na podstawie art. 36c ust. 2 lub 4 tej ustawy, jeżeli została wydana.

Art. 441. § 1. Organ uzgadnia projekt decyzji zintegrowanej z organami właściwymi do wydania rozstrzygnięć, o których mowa w art. 418 oraz z:

- 1) zarządcą obszaru kolejowego - w zakresie inwestycji wymagających wywłaszczenia lub ustanowienia publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 2) zarządcą infrastruktury kolejowej - w zakresie inwestycji, których realizacja lub użytkowanie oddziałuje na funkcjonowanie linii kolejowej;
- 3) zarządcami innych obiektów liniowych - w zakresie inwestycji, których realizacja lub użytkowanie oddziałuje na funkcjonowanie obiektu liniowego, w szczególności inwestycji zlokalizowanych w pasie technicznym albo strefie bezpieczeństwa tego obiektu;
- 4) właściwym organem administracji górniczej w przypadku inwestycji wchodzących w skład zakładów górniczych i na terenach górniczych.

§ 2. Uzgodnienia, o których mowa w § 1, zastępują odpowiednio:

- 1) uzgodnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440);

- 2) zgodę zarządcy drogi, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) zezwolenie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 4) zgodę zarządcy drogi, o której mowa w art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) zezwolenia ministra właściwego do spraw środowiska oraz Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o których mowa w art. 15 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 6) zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o którym mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) uzgodnienie, o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 8) zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu, o którym mowa w art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 9) brak sprzeciwu wobec zgłoszenia, o którym mowa w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 10) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków albo dyrektora urzędu morskiego, o którym mowa w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505 oraz z 2016 r. poz. 1330);
- 11) zgodę wojewody, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 12) opinię, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolnej i gruntów leśnych z produkcji leśnej, o którym mowa w art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909);
- 14) pozwolenie, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

§ 3. Uzgodnień, o których mowa w § 1, dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wniosku, w przypadku inwestycji celu publicznego I klasy albo 30 dni - w przypadku pozostałych inwestycji.

Art. 442. § 1. Z dniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej, do dnia w którym decyzja ta stała się ostateczna, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji stosuje się ograniczenia określone w art. 232.

§ 2. Organ wydający decyzję zintegrowaną niezwłocznie po wszczęciu postępowania składa wniosek do właściwego sądu o ujawnienie w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji zintegrowanej, a jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu takiego postępowania.

§ 3. Podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi zawiadomienie o wszczęciu postępowania

§ 4. W przypadku, gdy postępowanie w przedmiocie decyzji zintegrowanej zakończyło się w sposób inny niż wydanie tej decyzji wobec nieruchomości objętej wnioskiem, organ jest obowiązany wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej albo złożyć odpowiednie zawiadomienie do zbioru dokumentów.

Art. 443. § 1. Decyzja zintegrowana może, w zależności od wniosku inwestora, obejmować całą inwestycję lub jej część, w szczególności odcinek obiektu liniowego, obiekt budowlany lub zespół obiektów.

§ 2. Decyzja zintegrowana może obejmować inwestycję zlokalizowaną w więcej niż jednym akcie planowania przestrzennego.

Art. 444. Decyzja zintegrowana, w odniesieniu do terenu inwestycji, zawiera w szczególności:

- 1) zatwierdzenie podziału nieruchomości, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości podlegających wywłaszczeniu oraz podlegających ustanowieniu publicznych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości:
 - a) oznaczenie tych nieruchomości lub ich części, według ewidencji gruntów i budynków,

- b) określenie praw podlegających wywłaszczeniu lub ograniczeń podlegających ustanowieniu,
 - c) określenie terminu wydania tych nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń,
 - d) ustanowienie niezbędnych służebności oraz ustalenie obowiązku budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń,
 - e) ustalenie wysokości odszkodowania, jeżeli nie jest przyznawane odrębną decyzją;
- 3) zatwierdzenie projektu inwestycyjnego i udzielenie zgody inwestycyjnej;
- 4) wykaz nieruchomości pokrytych wodami płynącymi, stanowiących tereny linii kolejowych lub dróg publicznych, na których ma zostać zrealizowana inwestycja;
- 5) ustalenia dotyczące:
- a) lokalizacji sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń oraz kabli i rurociągów w polskich obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej za pomocą współrzędnych geocentrycznych geodezyjnych naniesionych na mapę morską”
 - b) określenia szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
 - c) określenia obowiązku budowy i czasu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym dróg i obiektów inżynierskich, niezbędnych na czas wykonywania robót budowlanych,
 - d) określenia obowiązku i terminów rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) określenia szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie,
 - f) obowiązku budowy lub przebudowy sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, przyłączy, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych szczegółowych lub zjazdów,
 - g) określenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości dla realizacji obowiązków, o których mowa w lit. a, c, d, f,
 - h) zezwolenia na wykonanie obowiązków, o których mowa w lit. a, c, d f,
 - i) potwierdzenia, że projekt inwestycyjny jest zgodny z warunkami określonymi w akcie określającym środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia oraz w postanowieniu właściwego organu ochrony środowiska w sprawie uzgodnienia

warunków realizacji przedsięwzięcia na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko,

- j) wskazania, że przeprowadzone zostało postępowanie z udziałem społeczeństwa na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko
 - k) warunków oraz wymagań dotyczących koordynacji robót budowlanych – w przypadku zawarcia przez inwestora z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym umowy o koordynacji robót budowlanych, o której mowa w art. 36b ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, lub w przypadku wydania przez starostę lub wojewodę decyzji w sprawie koordynacji robót budowlanych wydaną na podstawie odpowiednio art. 36c ust. 2 lub 4 tej ustawy
- 6) inne ustalenia wynikające z uzgodnień.

Art. 445. § 1. W przypadku budowy lub przebudowy dróg publicznych w ramach realizacji inwestycji, wniosek o wydanie decyzji zintegrowanej zawiera projekt zmiany kategorii dróg publicznych zapewniający spójność sieci dróg poszczególnych kategorii.

§ 2. Mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, dołączane do wniosku o wydanie decyzji zintegrowanej, w przypadku budowy lub przebudowy dróg publicznych różnej kategorii i klasy uwzględniają granice pasów drogowych tych dróg, z oznaczeniem ich kategorii i klas.

§ 3. Przepis § 2 stosuje się również do budowy lub przebudowy dróg realizowanych w ramach inwestycji innej niż inwestycja drogowa.

Art. 446. Termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń określony w decyzji zintegrowanej, nie może być krótszy niż:

- 1) 90 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - dla inwestycji celu publicznego klasy I;
- 2) 120 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - dla pozostałych inwestycji celu publicznego.

Art. 447. W przypadku, gdy w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji zintegrowanej przeprowadzana jest ponowna ocena oddziaływania na środowisko, przepisy art. 67, 88-95 ustawy ocenowej stosuje się odpowiednio.

Art. 448. Do postępowania w sprawie decyzji zintegrowanej w zakresie zatwierdzenia projektu inwestycyjnego oraz udzielenia zgody inwestycyjnej stosuje się odpowiednio przepisy: art. 421, art. 422, art. 424 pkt 1 i 2, art. 425-427.

Art. 449. § 1. Dla realizacji celów publicznych w zakresie innym niż realizacja inwestycji, w decyzji zintegrowanej dokonuje się podziału nieruchomości oraz zawiera rozstrzygnięcia w przedmiocie nabycia praw do nieruchomości.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1, decyzję zintegrowaną wydaje się zgodnie z aktem określającym zasady ochrony celu publicznego.

Art. 450. Ostateczna decyzja zintegrowana stanowi podstawę dokonania, na wniosek inwestora, wpisu w księdze wieczystej w zakresie podziałów nieruchomości, wywłaszczeń oraz publicznych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości.

Art. 451. Organ nadaje decyzji zintegrowanej rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek inwestora uzasadniony istotnym interesem społeczno-gospodarczym.

Art. 452. Nadanie decyzji zintegrowanej rygoru natychmiastowej wykonalności:

- 1) zobowiązuje do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń;
- 2) uprawnia inwestora do objęcia nieruchomości w faktyczne posiadanie oraz do realizacji inwestycji.

Art. 453. Nieruchomości objęte w decyzji zintegrowanej obowiązkiem wydania lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych do upływu terminu ich wydania lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń.

Art. 454. § 1. W przypadku, gdy wobec nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, zobowiązuje do wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń, inwestor zobowiązany jest w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie do wskazania lokalu zamiennego w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się, jeżeli wydanie nieruchomości lub opróżnienie lokali oraz innych pomieszczeń następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 446.

§ 3. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.

Art. 455. § 1. Decyzja zintegrowana uprawnia do zajęcia na czas realizacji i użytkowania inwestycji:

- 1) pasa drogowego;
- 2) pasa technicznego linii kolejowej;
- 3) gruntów pokrytych wodami płynącymi.

§ 2. Zajęcie płynących obszarów, o których mowa w § 1, jest nieodpłatne dla inwestycji celu publicznego I klasy.

§ 3. Inwestor, niezwłocznie przed planowanym zajęciem obszarów, o którym mowa w § 1, uzgadnia w drodze porozumienia z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z organem zarządzającym terenami wód płynących, zakres, termin i warunki zajęcia tego terenu.

Rozdział 3

Realizacja inwestycji

Art. 456. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do inwestycji wymagających sporządzenia projektu budowlanego, a w zakresie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – także do inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego wymagających sporządzenia planu sytuacyjnego oraz przyłączy.

Art. 457. § 1. Rozpoczęcie realizacji inwestycji następuje z chwilą rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie inwestycji.

§ 2. Prace przygotowawcze obejmują: wytyczenie geodezyjne obiektu, zabezpieczenie terenu inwestycji, urządzenie zaplecza budowy, niwelację terenu oraz wykonanie przyłączy na potrzeby realizacji inwestycji.

Art. 458. § 1. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji inwestor:

- 1) ustanawia kierownika budowy oraz – jeżeli jego ustanowienie jest wymagane - inspektora nadzoru inwestorskiego;
- 2) wprowadza do dziennika budowy dane uczestników procesu inwestycyjnego;
- 3) zawiadamia organ nadzoru budowlanego o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji, a w przypadku inwestycji realizowanych etapowo, o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji pierwszego etapu inwestycji.

§ 2. W przypadku inwestycji realizowanych etapowo inwestor zawiadamia organ nadzoru budowlanego o planowanym terminie rozpoczęcia każdego z etapów inwestycji, określonych w projekcie inwestycyjnym.

§ 3. Do zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji inwestycji lub etapu inwestycji inwestor dołącza projekt techniczny inwestycji lub etapu inwestycji oraz oświadczenia:

- 1) głównego projektanta o sporządzeniu projektu technicznego dotyczącego inwestycji lub etapu inwestycji zgodnie z wymaganiami, o których mowa w art. 377 §1 oraz projektem inwestycyjnym;
- 2) projektantów współpracujących oraz projektantów sprawdzających o sporządzeniu projektu technicznego dotyczącego inwestycji lub etapu inwestycji zgodnie z wymaganiami, o których mowa w art. 382 §1.

Art. 459. § 1. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji lub etapu inwestycji dokonuje się geodezyjnego wytyczenia obiektu budowlanego w terenie.

§ 2. Po zakończeniu realizacji inwestycji lub etapu inwestycji sporządza się geodezyjną inwentaryzację powykonawczą.

§ 3. Przepisu § 1 nie stosuje się do inwestycji polegającej na nadbudowie lub odbudowie obiektu budowlanego.

§ 4. Przepisu § 2 nie stosuje się do obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych.

Art. 460. § 1. Dla inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego kategorii 4-6 projektant może wystąpić do organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o stwierdzenie zgodności rozwiązania projektowego zawartego w projekcie technicznym z przepisami prawa.

§ 2. Za wydanie decyzji wnosi się opłatę w wysokości 500 zł za każde rozwiązanie projektowe. Opłatę wnosi się w kasie właściwego urzędu wojewódzkiego lub na rachunek bankowy tego urzędu.

§ 3. Do wniosku dołącza się:

- 1) kopię zgody inwestycyjnej wraz z zatwierdzonym projektem inwestycyjnym;
- 2) opis rozwiązania projektowego;
- 3) dowód uiszczenia opłaty, o której mowa w § 2.

§ 4. Stwierdzenie zgodności rozwiązania zawartego w projekcie technicznym wiąże w postępowaniu w sprawie udzielenia zgody na użytkowanie.

Art. 461. § 1. Wykonywanie robót budowlanych o wysokim stopniu skomplikowania technicznego wymaga ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

§ 2. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia rodzaje robót budowlanych, o których mowa w § 1, mając na względzie rodzaj obiektu budowlanego, stopień jego oddziaływania na przestrzeń, zakres wykonywanych robót budowlanych oraz występujące rozwiązania konstrukcyjne.

Art. 462. § 1. Wprowadzanie zmian w projekcie technicznym dotyczących rozwiązań technicznych, które podlegały uzgodnieniom o których mowa w art. 400 wymagają ponownego dokonania tych uzgodnień.

§ 2. Niezwłocznie po dokonaniu zmian w projekcie technicznym lub projekcie inwestycyjnym główny projektant przekazuje kierownikowi budowy aktualizację projektu budowlanego. Przepis art. 429 stosuje się.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego może w każdym czasie zażądać okazania przez kierownika budowy lub inwestora aktualnego projektu budowlanego.

Art. 463. W trakcie realizacji inwestycji kierownik budowy gromadzi i uzupełnia dokumentację budowy obejmującą w szczególności:

- 1) zgodę inwestycyjną;
- 2) projekt budowlany;
- 2) dziennik budowy;
- 3) rysunki i opisy służące wykonywaniu robót budowlanych;
- 4) protokoły odbiorów częściowych i końcowych;
- 5) dokumentację geodezyjną;
- 6) dokumentację związaną z urządzeniami budowlanymi i zastosowanymi wyrobami budowlanymi;
- 7) plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Art. 464. § 1. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument potwierdzający przebieg budowy, w tym zdarzeń i okoliczności zachodzących w jej trakcie, a także podstawowe parametry zrealizowanej inwestycji i wybudowanych obiektów budowlanych.

§ 2. Wpisów w dzienniku budowy mogą dokonywać:

- 1) uczestnicy procesu inwestycyjnego;
- 2) geodeta;
- 3) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie.

§ 3. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia wzór i sposób rejestrowania i prowadzenia dziennika budowy, w tym potwierdzania przez kierownika budowy zgodności zrealizowanej inwestycji z projektem budowlanym mając na względzie konieczność dokumentowania, dla celów dowodowych, informacji o przebiegu wykonywanych robót budowlanych oraz zapewnienia czytelności i dostępności informacji dotyczących inwestycji.

Art. 465. § 1. Dokumentacja geodezyjna sporządzana podczas realizacji inwestycji zawiera opracowania geodezyjne, o których mowa w art. 389 § 3 pkt 2-4.

§ 2. Geodeta na bieżąco przekazuje kierownikowi budowy lub robót dokumenty wchodzące w skład dokumentacji geodezyjnej.

Art. 466. § 1. Wykonanie czynności geodezyjnych podczas realizacji inwestycji geodeta potwierdza każdorazowo wpisem do dziennika budowy.

§ 2. W przypadku stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, geodeta odnotowuje ten fakt w dzienniku budowy oraz dokumentuje szkicami.

Art. 467. Wykonywanie robót budowlanych w trakcie których:

- 1) wykonywane będą czynności powodujące istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 2) zatrudnionych będzie co najmniej 20 pracowników i jednocześnie przewidywane będą roboty budowlane:
 - a) które mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych, lub
 - b) których pracochłonność będzie przekraczać 500 osobodni

– wymaga sporządzenia informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Art. 468. § 1. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawiera uwarunkowania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając:

- 1) charakter inwestycji oraz, w uzasadnionych przypadkach, prowadzonej przy jej realizacji produkcji przemysłowej;
- 2) przewidywane prace stwarzające szczególne zagrożenia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia pracowników na budowie.

§ 2. Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględnia specyfikę robót budowlanych:

- 1) których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości;
- 2) przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
- 3) stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
- 4) prowadzonych w pobliżu obiektów liniowych będących w użytkowaniu;
- 5) stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
- 6) prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
- 7) wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych;
- 8) wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza;
- 9) wymagających użycia materiałów wybuchowych;
- 10) prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych.

§ 3. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółową formę informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, mając na względzie specyfikę robót budowlanych i obiektu budowlanego oraz konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wykonywania robót budowlanych.

Art. 469. Inwestor albo osoba której powierzył zadania związane z obowiązkiem dochowania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas prowadzenia robót budowlanych:

- 1) koordynuje realizację zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:
 - a) przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno,
 - b) przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów;
- 2) sporządza plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz wprowadza w nim niezbędne zmiany wynikające z postępu wykonywanych robót budowlanych;
- 3) koordynuje działania zapewniające przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach odrębnych oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony i zdrowia;

- 4) podejmuje niezbędne działania uniemożliwiające wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
- 5) żąda wstrzymania robót budowlanych w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi przebywających na terenie inwestycji - wpisem do dziennika budowy.

Art. 470. § 1. Na terenie inwestycji umieszcza się w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. Powyższy obowiązek nie dotyczy budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych.

§ 2. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór tablicy informacyjnej oraz sposób jej umieszczenia,
- 2) wzór ogłoszenia dotyczącego bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz miejsce jego umieszczenia

– mając na względzie konieczność zapewnienia czytelnej i dostępnej informacji o wykonywanych robotach budowlanych oraz bezpieczeństwie i ochronie zdrowia na terenie budowy.

Art. 471. § 1. Jeżeli do realizacji inwestycji niezbędne jest wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, rozpoczęcie tych prac, możliwe jest po uzyskaniu przez inwestora pisemnej zgody właściciela lub zarządcy tej nieruchomości na to wejście. W zgodzie określa się przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości, a także ewentualne wynagrodzenie z tego tytułu.

§ 2. W przypadku braku uzyskania zgody, o której mowa w § 1 organ administracji inwestycyjnej, na wniosek inwestora, rozstrzyga sprawę w drodze decyzji, w terminie 14 dni od dnia wszczęcia postępowania. W przypadku zasadności wniosku, organ administracji inwestycyjnej określa w decyzji warunki wejścia, w tym wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

§ 3. Naprawienie szkody powstałej w wyniku korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości należy do inwestora. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

§ 4. Do wynagrodzenia z tytułu określonego w § 2 przepisy o odszkodowaniu za ustanowienie publicznych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

§ 5. Przepisy odrębne mogą określać szczegółowe warunki i tryb zajęcia pasa technologicznego, pasa drogowego albo drogi kolejowej.

Art. 472. Po zakończeniu realizacji inwestycji kierownik budowy przekazuje inwestorowi dokumentację powykonawczą, obejmującą w szczególności:

- 1) dokumentację budowy;
- 2) geodezyjną inwentaryzację powykonawczą;
- 3) instrukcję użytkowania obiektu;
- 4) pomiar stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

Rozdział 4

Przystąpienie do użytkowania

Art. 473. § 1. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego kategorii 4-6 lub jego wydzielonej części wymaga zakończenia realizacji inwestycji lub etapu inwestycji oraz uzyskania zgody na użytkowanie.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do inwestycji innych niż budowa.

Art. 474. § 1. Zakończenie realizacji inwestycji oznacza wykonanie robót budowlanych objętych zgodą inwestycyjną skutkujących zdatnością obiektu budowlanego do użytkowania zgodnie z funkcją oraz zagospodarowanie terenu inwestycji zgodnie z projektem budowlanym.

§ 2. Zakończenie realizacji etapu inwestycji oznacza wykonanie robót budowlanych objętych zgodą inwestycyjną skutkujących zdatnością do użytkowania zgodnie z funkcją obiektów budowlanych lub ich wydzielonych części wskazanych w projekcie inwestycyjnym oraz zagospodarowanie określonej części terenu inwestycji zgodnie z projektem budowlanym.

Art. 475. § 1. Zgody na użytkowanie obiektu budowlanego udziela organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji administracyjnej albo milczącego zakończenia postępowania.

§ 2. Zgoda na użytkowanie obiektu budowlanego kategorii 4 może zostać udzielona w drodze milczącego zakończenia postępowania jeżeli wobec obiektu nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 573.

Art. 476. § 1. Zgody na użytkowanie całości lub części obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej lub istotnego z punktu widzenia wymagań

higienicznych i zdrowotnych udziela się po uzyskaniu, odpowiednio decyzji organów Państwowej Straży Pożarnej o których mowa w art. 11a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej oraz organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, o których mowa w art. 12 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej. Przepisy o milczącym zakończeniu postępowania stosuje się.

§ 2. We wniosku o udzielenie decyzji organu Państwowej Straży Pożarnej lub organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej wskazuje się rodzaj inwestycji oraz teren, na którym została ona zrealizowana. Do wniosku dołącza się projekt budowlany, w oparciu o który inwestycja została zrealizowana.

§ 3. Przed wydaniem decyzji organ Państwowej Straży Pożarnej lub Państwowej Inspekcji Sanitarnej ocenia zgodność wykonania robót budowlanych z projektem budowlanym w zakresie rozwiązań dotyczących odpowiednio ochrony przeciwpożarowej oraz wymagań sanitarno - higienicznych.

§ 4. Decyzję wydaje się w terminie:

- 1) 14 dni od dnia wszczęcia postępowania – w przypadku inwestycji kategorii 4-5;
- 2) 21 dni od dnia wszczęcia postępowania – w przypadku inwestycji kategorii 6.

Art. 477. Wniosek o udzielenie zgody na użytkowanie inwestor składa po uzyskaniu:

- 1) pozwolenia na wprowadzanie do środowiska substancji lub energii, o którym mowa w art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- 2) braku sprzeciwu wobec zgłoszenia o którym mowa w art. 152 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- 3) zezwolenia na eksploatację urządzeń technicznych, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1040),
- 4) decyzji organu Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej, o których mowa w art. 476,
- 5) zezwolenia na użytkowanie, o którym mowa w art. 39k ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe

– jeżeli są wymagane.

Art. 478. § 1. We wniosku o udzielenie zgody na użytkowanie należy wskazać zgodę inwestycyjną, która była podstawą realizacji inwestycji.

§ 2. Do wniosku dołącza się:

- 1) oświadczenie inwestora o uporządkowaniu terenu inwestycji, a także sąsiednich nieruchomości – w przypadku korzystania z nich;
- 2) dokumentację powykonawczą, a w przypadku inwestycji kategorii 4 - dziennik budowy oraz geodezyjną inwentaryzację powykonawczą;
- 3) kopie rozstrzygnięć o których mowa w art. 476, a w przypadku, gdy zostały one wydane w postaci elektronicznej lub w przypadku milczącego zakończenia postępowania – informacje o ich wydaniu.

§ 3. W przypadku gdy wniosek o udzielenie zgody na użytkowanie dotyczy etapu inwestycji, a realizacja całej inwestycji nie została zakończona, do wniosku dołącza się kopię dokumentacji powykonawczej lub dziennika budowy.

Art. 479. Postępowanie w sprawie zgody na użytkowanie zawieszają się, jeżeli w sprawie obiektu budowlanego zostało wszczęte postępowanie, o którym mowa w art. 572, art. 578 albo art. 579, na czas jego trwania.

Art. 480. § 1. Przed udzieleniem zgody na użytkowanie obiektu budowlanego kategorii 5 albo 6 organ przeprowadza kontrolę terenu inwestycji, obejmującą sprawdzenie:

- 1) zakończenia realizacji inwestycji;
- 2) zgodności realizacji inwestycji z warunkami zawartymi w zgodzie inwestycyjnej;
- 3) zgodności realizacji inwestycji z projektem inwestycyjnym;
- 4) zgodność realizacji inwestycji z projektem technicznym w zakresie:
 - a) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego
 - b) zasadniczych elementów wyposażenia w urządzenia budowlane, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem
 - c) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z inwestycji przez osoby z niepełnosprawnościami;
- 5) uporządkowaniu terenu inwestycji, a także sąsiedniej nieruchomości - w przypadku korzystania z niej;
- 6) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego - w zakresie wprowadzenia ich do obrotu lub udostępnienia na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi i zamierzonym zastosowaniem;

7) zgodności z przepisami prawa dokonanych nieistotnych odstępień od zgody inwestycyjnej.

§ 2. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio w przypadku zakończenia realizacji etapu inwestycji.

§ 3. Kontrolę, o której mowa w § 1, organ może przeprowadzić także przed udzieleniem zgody na użytkowanie obiektu budowlanego kategorii 4.

Art. 481. § 1. Przeprowadzenie kontroli w odniesieniu do inwestycji kategorii 5-6 następuje w terminie:

- 1) 14 dni od dnia wszczęcia postępowania - w odniesieniu do inwestycji kategorii 5;
- 2) 21 dni od dnia wszczęcia postępowania - w odniesieniu do inwestycji kategorii 6.

§ 2. O terminie kontroli organ nadzoru budowlanego powiadamia inwestora z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. Do powiadomienia nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń.

§ 3. Kontrolę, o której mowa w art. 480 § 1 przeprowadza pracownik organu nadzoru budowlanego posiadający uprawnienia budowlane.

Art. 482. § 1. Z przebiegu kontroli organ nadzoru budowlanego sporządza protokół i przekazuje go inwestorowi.

§ 2. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór protokołu kontroli mając na względzie konieczność zapewnienia jednolitości dokumentacji dotyczącej procesu kontroli oraz sprawność prowadzenia postępowania.

Art. 483. § 1. Jeżeli w wyniku kontroli organ stwierdzi nieprawidłowości w zakresie wskazanym w art. 480 § 1 pkt 1-6 lub istotne naruszenie warunków technicznych organ nakłada postanowieniem na inwestora obowiązek doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem, wskazując termin jego wykonania.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1, służy zażalenie.

§ 3. W przypadku stwierdzenia niewykonania obowiązku nałożonego w postanowieniu, o którym mowa w § 1, organ w drodze decyzji odmawia udzielenia zgody na użytkowanie.

Art. 484. Jeżeli w wyniku kontroli organ stwierdzi dokonanie istotnego odstępiania od zgody inwestycyjnej z naruszeniem art. 429, organ w drodze decyzji odmawia udzielenia zgody na użytkowanie, a następnie wszczyna postępowanie o którym mowa w art. 578.

Art. 485. § 1. Jeżeli w wyniku kontroli organ stwierdzi niewykonanie części robót wykończeniowych lub brak zagospodarowania terenu inwestycji lub jego wydzielonej części zgodnie z projektem inwestycyjnym, organ w drodze decyzji może udzielić warunkowej zgody na użytkowanie.

§ 2. W decyzji o udzieleniu warunkowej zgody na użytkowanie organ określa tymczasowe warunki użytkowania obiektu budowlanego oraz zakres robót lub czynności wymaganych do uzyskania zgody na użytkowanie. Warunkowa zgoda nie może dotyczyć elementów służących do zapewnienia dostępności inwestycji dla osób z niepełnosprawnościami.

§ 3. Warunkowa zgoda na użytkowanie wydawana jest jednokrotnie na czas w niej określony, nie dłuższy niż rok.

§ 4. Jeżeli przed upływem terminu warunkowej zgody inwestor wykona wskazane w niej obowiązki i złoży wniosek o udzielenie zgody na użytkowanie, warunkowa zgoda zachowuje ważność do dnia wydania ostatecznej decyzji w sprawie zgody na użytkowanie.

Art. 486. Po zakończeniu postępowania organ niezwłocznie przekazuje inwestorowi dokumentację powykonawczą lub dziennik budowy.

KSIĘGA VI

UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH. KATASTROFA BUDOWLANA

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 487. Ilekroć w przepisach niniejszej księgi mowa o właścicielu, należy przez to rozumieć właściciela obiektu budowlanego, jak również użytkownika wieczystego, zarządcę trwałego lub inny podmiot obowiązany do utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 2

Utrzymanie obiektów budowlanych

Art. 488. Właściciel użytkuje obiekt budowlany w sposób zgodny z jego funkcją i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymuje go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i

sprawności technicznej, w szczególności wynikających z wymagań określonych w rozdziale 7 księgi II.

Art. 489. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym zjazdów do nieruchomości, łącznie ze znajdującymi się pod nimi przepustami, należy do właścicieli tych nieruchomości.

Art. 490. § 1. Przed przystąpieniem do użytkowania inwestor przekazuje właścicielowi kopię zgody na użytkowanie oraz dokumentację powykonawczą.

§ 2. Właściciel zamieszcza w budynkach o funkcji usługowej, w widocznym miejscu informację o uzyskaniu zgody na użytkowanie, wskazując datę uzyskania zgody oraz organ który ją wydał.

§ 3. Właściciel przechowuje dokumentację powykonawczą przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Art. 491. Przeprowadzenie kontroli obiektu budowlanego w czasie jego użytkowania, na zasadach określonych w niniejszym dziale, zapewnia właściciel obiektu budowlanego.

Art. 492. § 1 Kontrolę okresową stanu technicznego obejmującą:

- 1) elementy budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 2) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska,
- 3) instalacje gazowe, wentylacyjne, przewody kominowe (dymowe, spalinowe, wentylacyjne)

– przeprowadza się co najmniej raz w roku.

§ 2. Obowiązek kontroli okresowej, o której mowa w § 1 pkt 1 i 2, nie obejmuje obiektów budowlanych kategorii 1-3 oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych zaliczanych do kategorii 4.

§ 3. Kontrolę okresową polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m² przeprowadza się co najmniej dwa razy w roku, w terminie od 31 marca do 31 maja oraz od 30 września do 30 listopada. Osoba dokonująca kontroli niezwłocznie, nie później niż po upływie 7 dni, pisemnie zawiadamia organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Art. 493. Kontrolę okresową, polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia przeprowadza się co

najmniej raz na 5 lat. Kontrola obejmuje również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji.

Art. 494. § 1. Kontrolę w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego przeprowadza się:

- 1) każdorazowo w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na ten obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w tym: wyładowań atmosferycznych, wstrząsów sejsmicznych, wichur, intensywnych opadów atmosferycznych, osunięć ziemi, zjawisk lodowych na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożarów lub powodzi, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska;
- 2) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny nieuzasadnionej względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących niespełnienie warunków określonych w art. 488;
- 3) kiedy wymaga tego instrukcja użytkowania obiektu.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1 pkt 1 i 2 kontrolę przeprowadza się w terminie 3 dni od dnia wystąpienia przesłanki.

Art. 495. W użytkowanym obiekcie budowlanym przeprowadza się okresowe pomiary geodezyjne przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego, jeżeli wymóg taki przewiduje instrukcja użytkowania obiektu.

Art. 496. § 1. Kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych oraz bezpiecznego użytkowania obiektu przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

§ 2. Kontrolę:

- 1) przewodów kominowych i urządzeń doprowadzających powietrze do wentylacji i spalania - mogą przeprowadzać również osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim;
- 2) instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych - mogą przeprowadzać również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych;

3) przemieszczeń i odkształceń obiektu – przeprowadza geodeta.

Art. 497. § 1. Z przebiegu kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego sporządza się protokół, obejmujący w szczególności stan techniczny poszczególnych elementów obiektu budowlanego, zakres koniecznych do wykonania robót budowlanych wraz ze wskazaniem kolejności ich wykonania oraz zakres niewykonanych robót budowlanych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli.

§ 2. Stwierdzone podczas kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części naruszenia, uszkodzenia lub braki właściciel usuwa lub uzupełnia w trakcie kontroli lub bezpośrednio po jej przeprowadzeniu.

§ 3. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia, wzór protokołu kontroli, mając na względzie konieczność zapewnienia jednolitości dokumentacji dotyczącej procesu kontroli stanu technicznego obiektu oraz czytelności tych dokumentów.

Art. 498. § 1. Osoby przeprowadzające kontrolę w przypadku stwierdzenia naruszeń przepisów prawa, uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym lub zatrucie gazem, zamieszczają w protokole kontroli o tym informację oraz niezwłocznie przesyłają kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego.

§ 2. Po otrzymaniu kopii protokołu organ nadzoru budowlanego niezwłocznie przeprowadza kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych naruszeń, uszkodzeń lub uzupełnienia braków, a w przypadku stwierdzenia ich nieusunięcia lub nieuzupełnienia wszczyna postępowanie, o którym mowa w art. 504.

Art. 499. Jeżeli stwierdzone naruszenia, uszkodzenia lub braki dotyczą obiektu liniowego, do czasu ich usunięcia lub uzupełnienia, można wybudować i użytkować część obiektu liniowego, umożliwiającą korzystanie z całego obiektu zgodnie z przeznaczeniem. W takim przypadku właściciel ustanawia kierownika budowy oraz niezwłocznie powiadamia organ nadzoru budowlanego o wykonywanych robotach budowlanych, określając termin użytkowania i rozbiórki wybudowanej w ten sposób części obiektu budowlanego, nie dłuższy niż 30 dni. Zgoda inwestycyjna oraz zgoda na użytkowanie nie jest wymagana.

Art. 500. § 1. W użytkowanych obiektach budowlanych w których odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, usuwa się zanieczyszczenia z przewodów kominowych.

§ 2. Zanieczyszczenia przewodów dymowych i spalinowych usuwa się co najmniej:

- 1) raz w miesiącu – palenisk zakładów zbiorowego żywienia i usług gastronomicznych,
- 2) raz na 3 miesiące - palenisk opalanych paliwem stałym niewymienionych w pkt 1,
- 3) raz na 6 miesięcy - palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym niewymienionych w pkt 1,
- 4) raz na 12 miesięcy przed okresem zimowym - palenisk w budynkach o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

§ 3. Zanieczyszczenia z przewodów wentylacyjnych usuwa się co najmniej raz w roku, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z instrukcji użytkowania obiektu.

§ 4. Czynności, o których mowa w § 2 pkt 1-3, wykonują osoby posiadające kwalifikacje kominarskie.

§ 5. Przepisu § 3 nie stosuje się przy usuwaniu zanieczyszczeń z przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych obiektów budowlanych o funkcji letniskowej i inwentarskiej.

Art. 501. § 1. Dla obiektów budowlanych kategorii 5-6, oraz obiektów kategorii 4 z wyłączeniem obiektów o funkcji mieszkalnej, letniskowej, inwentarskiej oraz pomocniczej, właściciel prowadzi książkę obiektu budowlanego.

§ 2. Książka obiektu budowlanego stanowi dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudów w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

§ 3. Osobami uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:

- 1) właściciel;
- 2) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli;
- 3) osoby uprawnione do dokonywania kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych.

§ 4. Do książki obiektu budowlanego dołącza się protokoły z kontroli obiektu budowlanego oraz opinie dotyczące jego stanu technicznego.

Art. 502. Właściciel obiektu budowlanego udostępnia dokumenty, o których mowa w art. 472 oraz art. 501 § 1 i 4 organowi nadzoru budowlanego, innym organom upoważnionym do kontroli utrzymania obiektów budowlanych oraz organom podatkowym.

Art. 503. W razie powzięcia wiadomości o nieodpowiednim stanie technicznym obiektu budowlanego lub jego części, mogącym spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, organ nadzoru budowlanego nakazuje właścicielowi obiektu budowlanego, w drodze postanowienia, zapewnienie przeprowadzenia kontroli w odpowiednim zakresie, a także może żądać od niego przedstawienia opinii dotyczących stanu technicznego obiektu lub jego części.

Art. 504. § 1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje właścicielowi, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości lub zakazuje użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

§ 2. Decyzji, o której mowa w § 1, można nadać rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzja może być ogłoszona ustnie.

§ 3. W stosunku do obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wydaje się w uzgodnieniu z organem ochrony zabytków. Organ ochrony zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 7 dni od dnia otrzymania projektu decyzji.

§ 4. Właściciel niezwłocznie zawiadamia organ nadzoru budowlanego o wykonaniu obowiązków nałożonych w decyzji.

Art. 505. § 1. W przypadku stwierdzenia, że nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji:

- 1) remont, odbudowę lub wykończenie obiektu budowlanego
- 2) zabezpieczenie obiektu budowlanego albo
- 3) rozbiórkę obiektu budowlanego i uporządkowanie terenu

– określając termin realizacji obowiązku.

§ 2. W stosunku do obiektu wpisanego do rejestru zabytków, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw kultury.

§ 3. W stosunku do obiektu niewpisanego do rejestru zabytków, a znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub objętego ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu decyzji.

Art. 506. § 1. W przypadku stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji nakazuje właścicielowi:

- 1) na podstawie protokołu oględzin, opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie całości lub części budynku;
- 2) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia i o zakazie jego użytkowania oraz wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem terminów ich wykonania.

§ 2. Organ przekazuje decyzję o której mowa w § 1 organowi zobowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie przepisów odrębnych;

Art. 507. § 1. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzi lub mienia, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających zapewnia organ nadzoru budowlanego, na koszt właściciela.

§ 2. Do zastosowania, na koszt właściciela, działań przewidzianych w § 1, upoważnione są również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te niezwłocznie zawiadamiają organ nadzoru budowlanego.

Art. 508. § 1. W przypadkach, o których mowa w art. 503-507, jeżeli właściciela nie da się ustalić, organ nadzoru budowlanego wykonuje te obowiązki na koszt wojewody.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego przekazuje wojewodzie dokumentację dotyczącą poniesionych wydatków.

Art. 509. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzeń:

- 1) wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia - mając na względzie konieczność zawarcia w niej podstawowych danych identyfikujących obiekt budowlany i jego właściciela oraz istotnych informacji dla prawidłowego użytkowania obiektu;
- 2) warunki i tryb postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, określonych w art. 505 § 1 – mając na względzie konieczność zapewnienia skuteczności i sprawności postępowania.

Rozdział 3

Katastrofa budowlana

Art. 510. § 1. Katastrofą budowlaną jest gwałtowne i niekontrolowane zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także zniszczenie konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów, w tym następujące podczas budowy albo rozbiórki obiektu budowlanego.

§ 2. Katastrofą budowlaną nie jest uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany oraz uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych.

Art. 511. W przypadku katastrofy budowlanej kierownik budowy lub właściciel:

- 1) organizuje doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziała rozszerzaniu się skutków katastrofy;
- 2) zabezpiecza miejsce katastrofy;
- 3) niezwłocznie zawiadamia o katastrofie:
 - a) organ nadzoru budowlanego, Policję, prokuraturę oraz inne właściwe organy;
 - b) w przypadku, gdy katastrofa nastąpiła podczas wykonywania robót budowlanych - inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego i głównego projektanta.

Art. 512. § 1. W przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej, organ nadzoru budowlanego przeprowadza postępowanie wyjaśniające przyczyny katastrofy.

§ 2. W przypadku, gdy okoliczności wskazują na duże prawdopodobieństwo wspólnych przyczyn katastrofy budowlanej obejmującej więcej niż jeden obiekt budowlany, organ nadzoru budowlanego może prowadzić jedno postępowanie wyjaśniające dla wszystkich obiektów uszkodzonych w wyniku katastrofy.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego niezwłocznie zawiadamia o katastrofie budowlanej organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 4. Postępowanie wyjaśniające przyczyny katastrofy budowlanej może być przejęte, w drodze postanowienia, przez organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia lub Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Art. 513. § 1. Organ nadzoru budowlanego po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej niezwłocznie powołuje komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do usunięcia stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 2. W skład komisji wchodzi: przedstawiciel organu nadzoru budowlanego jako przewodniczący, przedstawiciele innych zainteresowanych lub właściwych rzeczowo organów administracji rządowej, przedstawiciele samorządu terytorialnego, a także, w miarę potrzeby, przedstawiciel samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa, a także inne osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe.

§ 3. Do udziału w czynnościach komisji mogą być wezwani:

- 1) inwestor oraz właściciel;
- 2) główny projektant, a w miarę potrzeby również inny projektant współpracujący, producenta lub importera wyrobów budowlanych;
- 3) osoby odpowiedzialne za kierowanie i nadzór nad wykonywanymi robotami budowlanymi.

§ 4. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonych czynności i niezwłocznie przekazuje go organowi nadzoru budowlanego.

Art. 514. § 1. Organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi obiektu budowlanego lub inwestorowi, w drodze postanowienia, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych.

§ 2. W postanowieniu, o którym mowa w § 1 organ wskazuje termin wykonania nałożonych w nim obowiązków. Postanowienie podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszone ustnie.

§ 3. W razie niewykonania postanowienia w terminie organ nadzoru budowlanego zapewnia jego wykonanie na koszt i ryzyko właściciela.

Art. 515. Po zakończeniu postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy organ nadzoru budowlanego niezwłocznie wydaje decyzję określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

Art. 516. Organ nadzoru budowlanego może zlecić, na koszt inwestora lub właściciela obiektu budowlanego, sporządzenie opinii technicznej dotyczącej obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli zasięgnięcie specjalistycznej wiedzy technicznej jest konieczne do wydania rozstrzygnięć, o których mowa w niniejszym rozdziale.

Art. 517. Inwestor lub właściciel po zakończeniu postępowania, niezwłocznie podejmuje działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

KSIĘGA VII

POSTĘPOWANIE ADMINISTRACYJNE I SĄDOWOADMINISTRACYJNE W SPRAWACH OBJĘTYCH KODEKSEM

Rozdział 1

Postępowanie administracyjne

Art. 518. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do postępowań administracyjnych uregulowanych w Kodeksie, w tym do postępowań odwoławczych, zażaleniowych, a także postępowań wszczętych na podstawie art. 145, art. 154-156 i art. 161-163 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 519. Ilekroć w przepisach niniejszego rozdziału mowa jest o właścicielu, należy przez to rozumieć również podmiot zarządzający nieruchomością Skarbu Państwa.

Art. 520. § 1. Organem administracji inwestycyjnej pierwszej instancji jest:

- 1) starosta – w odniesieniu do inwestycji dla których organem pierwszej instancji nie jest wojewoda;
- 2) wojewoda – w odniesieniu do inwestycji:
 - a) zlokalizowanych na obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej,
 - b) zlokalizowanych w pasie technicznym pasa nadbrzeżnego,
 - c) zlokalizowanych na obszarach zastrzeżonych,
 - d) obejmujących budowle hydrotechniczne których budowa jest zaliczona do kategorii 5 i 6,

- e) klasy I,
- f) elektrowni wiatrowych,
- g) polegających na utworzeniu kopalni, lotniska, portu morskiego, przystani, zbiornika składowiska odpadów niebezpiecznych, zbiornika retencyjnego o powierzchni powyżej 0,5 km²,
- h) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 2. W przypadku inwestycji sytuowanej częściowo na terenie, o którym mowa w § 1 pkt 2 lit. a – c, organem właściwym jest wojewoda.

§ 3. Organami administracji inwestycyjnej wyższego stopnia są:

- 1) wojewoda - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2.

Art. 521. § 1 Organem nadzoru budowlanego pierwszej instancji jest:

- 1) okręgowy inspektor nadzoru budowlanego – jeżeli dla inwestycji właściwym organem administracji inwestycyjnej jest starosta;
- 2) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego – jeżeli dla inwestycji właściwym organem administracji inwestycyjnej jest wojewoda oraz w sprawach, o których mowa w art. 460.

§ 2. Organami nadzoru budowlanego wyższego stopnia są:

- 1) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 1;
- 2) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - wobec organu, o którym mowa w § 1 pkt 2.

Art. 522. W przypadku inwestycji położonej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu inwestycji.

Art. 523. § 1. Stroną w postępowaniu w zakresie dotyczącym zgody inwestycyjnej na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy lub plan lokalizacji jest:

- 1) dla inwestycji zaliczanych do kategorii 1-2 z wyłączeniem liniowych obiektów telekomunikacyjnych – inwestor;
- 2) dla liniowych obiektów telekomunikacyjnych:
 - a) inwestor;
 - b) właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, na których znajduje się teren inwestycji;

- 3) dla inwestycji, innej niż liniowa, zaliczanej do kategorii 3-4:
 - a) inwestor;
 - b) właściciele lub użytkownicy wiczyści nieruchomości, na których znajduje się teren inwestycji;
 - c) właściciele lub użytkownicy wiczyści nieruchomości - innych niż przeznaczone pod obiekt liniowy - przylegających do terenu inwestycji, jeżeli projekt inwestycyjny przewiduje usytuowanie obiektu budowlanego innego niż obiekt małej architektura albo urządzenie budowlane w odległości od granicy tych nieruchomości mniejszej niż określona w art. 93 § 1 pkt 2 lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy tych nieruchomości;
 - d) właściciele obiektów posiadających strefę bezpieczeństwa – w przypadku realizacji inwestycji w strefie bezpieczeństwa tych obiektów;
- 4) dla inwestycji liniowej zaliczanej do kategorii 3-4:
 - a) inwestor;
 - b) właściciele lub użytkownicy wiczyści nieruchomości, na których znajduje się pas drogowy, droga kolejowa, pas technologiczny lub strefa bezpieczeństwa;
- 5) dla inwestycji zaliczanych do kategorii 5-6:
 - a) inwestor;
 - b) właściciele lub użytkownicy wiczyści nieruchomości na których znajduje się teren inwestycji;
 - c) właściciele lub użytkownicy wiczyści nieruchomości przylegających do terenu inwestycji;
 - d) właściciele obiektów posiadających strefę bezpieczeństwa – w przypadku realizacji inwestycji w strefie bezpieczeństwa tych obiektów;

§ 2. W postępowaniu dotyczącym zgody inwestycyjnej przepisu art. 31 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 3. Przepisów § 1-2 nie stosuje się w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o ocenie.

Art. 524. Stroną w postępowaniu w zakresie dotyczącym zgody inwestycyjnej na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy lub plan lokalizacji:

- 1) dla inwestycji zaliczanych do kategorii 1-2 z wyłączeniem liniowych obiektów telekomunikacyjnych – inwestor;

- 2) dla inwestycji zaliczanych do kategorii 1-2 dla liniowych obiektów telekomunikacyjnych:
 - a) inwestor;
 - b) właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, na których znajduje się teren inwestycji;
- 3) kategorii 3-6, są:
 - a) inwestor;
 - b) właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, na których znajduje się teren inwestycji;
 - c) właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości położonych w obszarze analizowanym.

Art. 525. W postępowaniach, o których mowa w art. 523 i 524, właściwej gminie przysługują uprawnienia prokuratora, o których mowa w Dziale IV Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 526. Stroną w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia zgodności rozwiązania projektowego zawartego w projekcie technicznym z przepisami prawa jest projektant.

Art. 527. Stroną w postępowaniu dotyczącym zgody na użytkowanie jest inwestor, a w przypadku inwestycji, o których mowa w art. 520 § 1 pkt 2 i § 2 również właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości przylegających do terenu inwestycji.

Art. 528. Stroną w postępowaniu w zakresie dotyczącym podziału nieruchomości jest inwestor, właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości objętych podziałem nieruchomości, osoby, którym przysługuje do tych nieruchomości inne ograniczone prawo rzeczowe.

Art. 529. Stroną w postępowaniu w zakresie dotyczącym wywłaszczenia nieruchomości oraz publicznego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości są osoby, o których mowa w art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 530. § 1. Stroną w postępowaniu w sprawie decyzji zintegrowanej są osoby, o których mowa w art. 523, 528 oraz 529.

§ 2. Każda ze stron może złożyć odwołanie od decyzji zintegrowanej w zakresie udzielenia zgody inwestycyjnej oraz zatwierdzenia podziału nieruchomości. Odwołanie od decyzji zintegrowanej w zakresie wywłaszczenia nieruchomości lub publicznego

ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości mogą złożyć jedynie osoby, o których mowa w art. 529.

Art. 531. § 1. Organ jest obowiązany, za zgodą inwestora, na rzecz którego wydana została decyzja, do jej przeniesienia na rzecz innego inwestora, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży organowi oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne, jeżeli jest ono wymagane.

§ 2. W przypadku, gdy dotychczasowy inwestor utracił prawo do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne, jego zgoda nie jest wymagana do przeniesienia decyzji, jeżeli jej wydanie było uwarunkowane posiadaniem tego prawa.

§ 3. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są inwestorzy, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

§ 4. W przypadku, gdy inwestor zawarł umowę urbanistyczną lub umowę infrastrukturalną, przeniesienie decyzji na innego inwestora następuje po jego wstąpieniu w prawa i obowiązki strony tej umowy.

§ 5. Przepis § 1 stosuje się również w przypadku, gdy postępowanie w sprawie decyzji, która ma zostać przeniesiona, zostało zakończone w sposób milczący.

Art. 532. Strona nie jest obowiązana do przedstawienia organowi dokumentów lub informacji, jeżeli są one powszechnie znane, zostały zamieszczone w Rejestrze lub są w posiadaniu organu, przed którym toczy się postępowanie, w tym gdy ich treść jest możliwa do ustalenia na podstawie danych lub dokumentów, które są w posiadaniu organu w związku z innym postępowaniem toczącym się przed tym organem lub są w posiadaniu innego organu, który udostępnia je bez pobierania opłaty w postaci elektronicznej.

Art. 533. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydawania rozstrzygnięć, o których mowa w księgach IV, V, VI oraz IX.

Art. 534. § 1. Przypadki określone w art. 97 § 1 pkt 1–3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stanowią przesłanki zawieszenia postępowania dotyczącego inwestycji celu publicznego.

§ 2. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się do postępowań dotyczących inwestycji celu publicznego oraz przy wydawaniu rozstrzygnięć, o których mowa w księdze VI i IX. W przypadkach określonych w przepisach art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego organ wyznacza z urzędu

przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

Art. 535. § 1. Prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

§ 2. Dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, ustala się na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne.

§ 3. Dane, o których mowa w § 2, mogą być ustalone również na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

§ 4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nie uzyskania tych danych w trybie § 3, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

Art. 536. § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego lub gdy liczba stron postępowania przekracza 20 organ doręcza zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz pisma w toku postępowania kierowane do wszystkich stron:

- 1) inwestorowi, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji;
- 2) pozostałym stronom - w drodze obwieszczenia.

§ 2. Zawiadomienie, o którym mowa w § 1, zawiera oznaczenie terenu inwestycji objętego wnioskiem o wydanie decyzji, według ewidencji gruntów i budynków oraz informację o sposobie w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy.

Art. 537. § 1. W przypadku inwestycji celu publicznego lub gdy liczba stron postępowania przekracza 20 organ:

- 1) doręcza rozstrzygnięcia wnioskodawcy;
- 2) doręcza zawiadomienie o wydaniu rozstrzygnięć właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych rozstrzygnięciem ze skutkiem doręczenia rozstrzygnięcia;
- 3) stronom innym niż wymienione w pkt 1 i 2 doręcza rozstrzygnięcia w drodze obwieszczenia.

§ 2. Zawiadomienia, o których mowa w § 1 pkt 2 i obwieszczenie o którym mowa w § 1 pkt 3, zawierają oznaczenie terenu inwestycji, objętego rozstrzygnięciem, według ewidencji gruntów i budynków oraz informację o sposobie w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

Art. 538. W przypadkach, o których mowa w art. 536 i 537, przepisu art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

Art. 539. § 1. Obwieszczenia dokonuje się w urzędzie obsługującym organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tego urzędu i tych gmin oraz w prasie lokalnej oraz w Rejestrze.

§ 2. Zawiadomienie albo doręczenie w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publikacji obwieszczenia.

§ 3. Termin, o którym mowa w § 2 rozpoczyna swój bieg w dniu publikacji obwieszczenia, które opublikowano jako ostatnie.

Art. 540. § 1. Decyzja w sprawie zgody inwestycyjnej dla terenu objętego ustaleniami planu miejscowego wydawana jest w terminie:

- 1) 14 dni – dla inwestycji kategorii 1-2,
 - 2) 30 dni – dla inwestycji kategorii 3-4,
 - 3) 60 dni – dla inwestycji kategorii 5-6
- licząc od dnia wszczęcia postępowania.

§ 2. Decyzja w sprawie zgody inwestycyjnej dla terenu nie objętego ustaleniami planu miejscowego wydawana jest w terminie:

- 1) 21 dni – dla inwestycji kategorii 1-2,
 - 2) 90 dni – dla inwestycji kategorii 3-4,
 - 3) 120 dni – dla inwestycji kategorii 5-6
- licząc od dnia wszczęcia postępowania.

§ 3. Decyzja zintegrowana dla inwestycji celu publicznego klasy I wydawana jest w terminie 60 dni od dnia wszczęcia postępowania, zaś dla inwestycji celu publicznego klasy II – w terminie 90 dni od dnia wszczęcia postępowania.

§ 4. Decyzję odszkodowawczą wydaje się w terminie 60 dni od dnia, w którym decyzja zintegrowana stała się ostateczna, a w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub w przypadku lokali mieszkalnych – w terminie 30 dni.

§ 5. W przypadku gdy decyzja zintegrowana, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, decyzję odszkodowawczą za te nieruchomości wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania tego rygoru.

Art. 541. Decyzja w sprawie stwierdzenia zgodności rozwiązania projektowego zawartego w projekcie technicznym z przepisami prawa wydawana jest w terminie 30 dni.

Art. 542. § 1. Decyzja w sprawie zgody na użytkowanie wydawana jest w terminie:

- 1) 14 dni – dla inwestycji kategorii 4;
- 2) 30 dni – dla inwestycji kategorii 5;
- 3) 45 dni - dla inwestycji kategorii 6.

Art. 543. § 1. Przedmiotem odwołania od zgody inwestycyjnej lub decyzji zintegrowanej może być całość decyzji, jak również tylko jej część dotycząca odszkodowania.

§ 2. W przypadku gdy odwołanie dotyczy wyłącznie odszkodowania, decyzja zintegrowana w pozostałym zakresie staje się ostateczna.

§ 3. W przypadku gdy odwołanie dotyczy wyłącznie odszkodowania do wydania decyzji przez organ odwoławczy stosuje się przepis art. 138 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 544. W przypadku, gdy przepisy przewidują możliwość wydania rozstrzygnięcia wyłącznie w drodze decyzji, gdy stopień skomplikowania sprawy tego wymaga oraz w przypadku powzięcia wątpliwości co do wiarygodności dokumentów przedłożonych przez inwestora organ administracji inwestycyjnej wydaje postanowienie o niedopuszczalności wydania rozstrzygnięcia w drodze milczącego zakończenia postępowania, a następnie prowadzi postępowanie w trybie zwykłym. Czynności dokonane przed dniem wydania postanowienia pozostają w mocy.

Art. 545. § 1. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, niezajęcie stanowiska przez organ opiniujący lub uzgadniający w terminie określonym w przepisach traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku. Przepisu art. 106 § 5 i 6 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

§ 2. Uzgodnienia, o którym mowa w § 1, nie dokonuje się, jeżeli przedmiot uzgodnienia pozostaje w kompetencji organu właściwego do wydania zgody inwestycyjnej.

Art. 546. § 1. Organy nadzoru budowlanego, w przypadku wydania decyzji nakładającej obowiązek wykonania określonej czynności w określonym terminie, są zobowiązane do dokonania kontroli wykonania tego obowiązku w terminie 30 dni od dnia upływu terminu jego wykonania.

§ 2. Z przebiegu kontroli sporządza się protokół, który niezwłocznie przekazuje się zobowiązanemu.

Art. 547. Do kontroli prowadzonych przez organy nadzoru budowlanego nie stosuje się przepisów rozdziału 5 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej.

Art. 548. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia nie uchyla się decyzji w całości, gdy decyzja dotknięta jest wadą w odniesieniu do niektórych nieruchomości lub dających się wyodrębnić ich części mogących funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

Art. 549. § 1. Nie stwierdza się nieważności zgody inwestycyjnej, jeżeli na jej podstawie została zrealizowana inwestycja, a od uzyskania zgody na użytkowanie, a jeżeli nie była ona wymagana - od dnia rozpoczęcia użytkowania, upłynęło 5 lat.

§ 2. Nie stwierdza się nieważności decyzji zintegrowanej, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji został złożony po upływie roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego I i II klasy albo po upływie 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego III klasy, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji.

§ 3. Przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

§ 4. Nie uchyla się decyzji zintegrowanej w wyniku przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w art. 149 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli wniosek o wznowienie postępowania został złożony po upływie roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego I i II klasy albo po upływie trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna - w przypadku inwestycji celu publicznego III klasy a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji .

§ 5. W przypadku zlokalizowania i zrealizowania inwestycji celu publicznego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie uchyla się decyzji zintegrowanej lub zgody inwestycyjnej wydanej dla tej inwestycji z przyczyny określonej w art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego. W takim przypadku organ administracji

inwestycyjnej ograniczy się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie uchylił tej decyzji.

§ 6. Przepis art. 151 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 550. § 1. W przypadku zmiany decyzji przewidzianych w Kodeksie stosuje się przepisy przewidziane do ich wydania odpowiednio do zakresu tej zmiany.

§ 2. W przypadku udzielenia zgody w drodze milczącego zakończenia postępowania zmiana zgody następuje w drodze decyzji.

Art. 551. Oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Oświadczenie zawiera klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Rozdział 2

Postępowanie sądowoadministracyjne

Art. 552. W postępowaniu przed sądem administracyjnym dotyczącym obiektów liniowych nie uchyla się decyzji w całości oraz nie stwierdza się jej nieważności w całości, gdy decyzja dotknięta jest wadą tylko w odniesieniu do niektórych nieruchomości lub dających się wyodrębnić ich części mogących funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

Art. 553. § 1. W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję zintegrowaną, sąd administracyjny w przypadku inwestycji celu publicznego I i II klasy - po upływie roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo.

§ 2. W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję zintegrowaną, sąd administracyjny w przypadku inwestycji celu publicznego III klasy po upływie trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo.

§ 3. W przypadku uwzględnienia skargi na zgodę inwestycyjną, jeżeli na jej podstawie została zrealizowana inwestycja, a od uzyskania zgody na użytkowanie, a jeżeli nie była ona wymagana - od dnia rozpoczęcia użytkowania, upłynęło 5 lat sąd administracyjny może

stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wymienionych w art. 145 lub art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego

Art. 554. § 1. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na rozstrzygnięcie wydane w toku procesu inwestycyjnego sąd może uzależnić wstrzymanie wykonania tego rozstrzygnięcia od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania rozstrzygnięcia.

§ 2. W przypadku uwzględnienia skargi w całości lub części kaucja podlega zwrotowi, a w przypadku oddalenia skargi kaucję przeznaczają się na zaspokojenie roszczeń inwestora. W sprawach kaucji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zabezpieczeniu roszczeń.

Rozdział 3

Przepisy wykonawcze

Art. 555. § 1. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółową zawartość i postać wniosków o wydanie rozstrzygnięć uregulowanych w Kodeksie – mając na względzie wymóg interoperacyjności Rejestru w zakresie co najmniej zasięgów przestrzennych lokalizacji inwestycji w tym w odniesieniu do zgody inwestycyjnej: liczbę egzemplarzy projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego dołączanych do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej, w przypadku ich przedłożenia w postaci papierowej,
- 2) szczegółową zawartość i formę oświadczenia:
 - a) o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne
 - b) głównego projektanta, projektanta współpracującego oraz projektanta sprawdzającego, o których mowa w art. 399 i art. 458 § 3.
 - c) oświadczenia o rodzaju inwestycji i funkcji obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 572 § 2 pkt 1.

– mając na względzie konieczność zapewnienia czytelności tych dokumentów oraz sprawnego prowadzenia postępowania.

§ 2. W rozporządzeniu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, minister może określić również wzory tych dokumentów.

Art. 556. § 1. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób zatwierdzania projektu

inwestycyjnego mając na względzie konieczność zapewnienia sprawności realizacji procesu inwestycyjnego.

§ 2. W rozporządzeniu, o którym mowa w § 1, minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa może określić sposób przekazywania projektu inwestycyjnego lub planu sytuacyjnego sporządzonego w postaci elektronicznej pomiędzy inwestorem, a organami administracji publicznej oraz pomiędzy różnymi organami administracji publicznej, mając na względzie konieczność zapewnienia sprawności realizacji procesu inwestycyjnego.

KSIĘGA VIII

REJESTR URBANISTYCZNO-BUDOWLANY

Art. 557. Rejestr jest źródłem danych i informacji przestrzennych z zakresu planowania przestrzennego i procesu inwestycyjno-budowlanego.

Art. 558. § 1. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

§ 2. Rejestr jest prowadzony w sposób zapewniający interoperacyjność zamieszczanych w nim zbiorów danych i związanych z nimi usług, w rozumieniu przepisów o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Art. 559. § 1. Zapewnia się nieodpłatny dostęp do danych gromadzonych w Rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem usług, o których mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej.

§ 2. Informacje gromadzone w Rejestrze są jawne, z wyłączeniem danych osobowych.

Art. 560. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, organ odpowiedzialny za utrzymanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie Rejestru, uwzględniając dysponowanie przez ten organ zdolnościami organizacyjnymi i kadrowymi zapewniającymi bezawaryjne funkcjonowanie tego systemu.

Art. 561. W Rejestrze zamieszcza się dane lub informacje pochodzące z:

- 1) aktów planowania przestrzennego;
- 2) rozporządzeń w przedmiocie utworzenia obszaru zastrzeżonego;
- 3) aktów nadzoru nad działalnością samorządu w sprawach stanowienia prawa;
- 4) orzeczeń sądu administracyjnego w sprawach nadzoru nad aktami stanowienia prawa;
- 5) ogłoszeń w toku postępowań w przedmiocie uchwalenia albo zmiany aktów, o których mowa w pkt 1 i 2;

- 6) zgód inwestycyjnych;
- 7) decyzji zintegrowanych;
- 8) decyzji dokonujących podziału albo scalenia i podziału nieruchomości;
- 9) decyzji ustalających odszkodowanie;
- 10) decyzji o zwrocie nieruchomości wyłączonej na cel publiczny;
- 11) rozstrzygnięć wszczynających oraz kończących postępowania w przedmiocie samowoli inwestycyjnej;
- 13) umów urbanistycznych oraz dokumentacji przebiegu negocjacji ich postanowień.

Art. 562. § 1. Organy oraz podmioty wytwarzające dane lub informacje podlegające zamieszczeniu w Rejestrze są obowiązane do wprowadzenia tych danych lub informacji do Rejestru.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do:

- 1) sądów administracyjnych - obowiązek określony w § 1 wykonuje w tym przypadku organ dokonujący rozstrzygnięcia;
- 2) rozporządzenia ustanawiającego obszar zastrzeżony - obowiązek określony w § 1 wykonuje w tym przypadku Minister Obrony Narodowej lub minister właściwy do spraw wewnętrznych.

§ 3. Organ prowadzący Rejestr:

- 1) przyznaje organom i podmiotom, o których mowa w § 1 i 2, uprawnienia w zakresie dostępu do Rejestru;
- 2) zatwierdza dane wprowadzane do Rejestru.

Art. 563. Zbiór danych przestrzennych wraz z metadanymi zagospodarowania przestrzennego podlega włączeniu do Rejestru, w terminie 30 dni od:

- 1) podjęcia rozstrzygnięcia o przystąpieniu do sporządzania aktu albo od przystąpieniu do sporządzania aktu albo jego zmiany, albo
- 2) dokonania pierwszej czynności w ramach sporządzania projektu aktu albo jego zmiany, przewidzianej prawem.

Art. 564. § 1. Wprowadzenie do Rejestru następuje po zatwierdzeniu przez organ prowadzący Rejestr.

§ 2. Organ prowadzący Rejestr przed zatwierdzeniem danych dokonuje ich weryfikacji pod względem zgodności z wymaganiami technicznymi.

Art. 565. Minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę danych gromadzonych w Rejestrze,
- 2) szczegółową organizację i standardy techniczne Rejestru,
- 3) szczegółowy tryb wprowadzania, aktualizacji danych i informacji w Rejestrze oraz udostępniania danych i informacji zawartych w Rejestrze,
- 4) szczegółowe zasady i tryb dokonywania kontroli danych i informacji zgromadzonych w Rejestrze,
- 5) szczegółowy tryb postępowania w przedmiocie usunięcia naruszeń w zakresie wprowadzanych danych;
- 6) szczegółowy tryb postępowania w przedmiocie sprostowania danych wprowadzanych do Rejestru

– mając na względzie zapewnienie jednolitości, przejrzystości i kompletności danych i informacji gromadzonych w Rejestrze, a także zapewnienie interoperacyjności danych przestrzennych gromadzonych w Rejestrze ze zbiorami infrastruktury informacji przestrzennej.

KSIĘGA IX

NARUSZENIE PRZEPISÓW KODEKSU

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 566. § 1. Obowiązki, o których mowa w niniejszej księdze, nakłada się na inwestora.

§ 2. W przypadku braku inwestora lub w przypadku, gdy wykonanie przez niego obowiązku nie jest możliwe, obowiązki nakłada się na właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego nieruchomości, jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd lub inny podmiot zobowiązany do utrzymania obiektu budowlanego lub nieruchomości.

Art. 567. § 1. Nie wszczyna się postępowania w sprawie samowoli inwestycyjnej oraz postępowania, o którym mowa w art. 583, jeżeli od dnia zakończenia realizacji inwestycji upłynęło 10 lat. W przypadku wszczęcia postępowania po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postępowanie umarza się.

§ 2. Nie wydaje się decyzji, o których mowa w art. 573 § 1, art. 574, art. 578 § 3, art. 579 oraz art. 583 § 1, jeżeli od dnia zakończenia realizacji inwestycji upłynęło 15 lat. W przypadku stwierdzenia w postępowaniu upływu terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postępowanie umarza się.

§ 3. W przypadkach, o których mowa w § 1 i 2, do obiektów budowlanych powstałych w wyniku realizacji inwestycji stosuje się przepisy księgi VII.

§ 4. Upływ terminów, o których mowa w § 1 i 2, nie wyłącza możliwości dochodzenia roszczeń na drodze postępowania cywilnego.

Art. 568. § 1. Podstawą ustalenia wysokości administracyjnych kar pieniężnych jest ta część obiektu budowlanego lub terenu inwestycji, która była przedmiotem realizacji inwestycji niezgodnie z przepisami prawa.

§ 2. Wpływy z tytułu administracyjnych kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Art. 569. § 1. Administracyjną karę pieniężną uiszcza się, z wyłączeniem art. 575 § 6, w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o nałożeniu kary stała się ostateczna, w kasie właściwego urzędu wojewódzkiego lub na rachunek bankowy tego urzędu.

§ 3. Do administracyjnej kary pieniężnej przepisu art. 189d oraz art. 189k § 3 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

Art. 570. Uprawnionym do żądania wykonania w drodze egzekucji administracyjnej obowiązków doprowadzenia terenu inwestycji do stanu zgodnego z prawem jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Rozdział 2

Postępowanie w sprawie samowoli inwestycyjnej

Art. 571. Samowolę inwestycyjną stanowi:

- 1) realizacja inwestycji bez wymaganej zgody inwestycyjnej;
- 2) realizacja inwestycji z naruszeniem art. 429 lub
- 3) użytkowanie obiektu budowlanego bez wymaganej zgody na użytkowanie.

Art. 572. § 1. W przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji bez wymaganej zgody inwestycyjnej organ nadzoru budowlanego wstrzymuje, w drodze postanowienia, realizację inwestycji.

§ 2. W postanowieniu, o którym mowa w § 1, organ:

- 1) może wezwać inwestora do złożenia oświadczenia o rodzaju inwestycji i funkcji obiektu budowlanego,
- 2) wzywa inwestora do przedłożenia dokumentacji pomiarowej inwestycji sporządzonej przez geodetę, określając jej zakres

– w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia.

§ 3. W przypadku inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zmianie zagospodarowania terenu organ w postanowieniu, o którym mowa w § 1, zakazuje ponadto użytkowania inwestycji.

§ 4. W postanowieniu, o którym mowa w § 1, organ może nałożyć obowiązek dokonania niezbędnych zabezpieczeń terenu inwestycji lub obowiązek sporządzenia opinii technicznych, określając termin wykonania tych obowiązków.

§ 5. W przypadku niezłożenia przez inwestora oświadczenia, o którym mowa w § 2 pkt 1, administracyjną karę pieniężną, o której mowa w art. 573 § 1 pkt 2, ustala się, przyjmując, że inwestycja stanowi budowę budynku usługowego.

§ 6. W przypadku nieprzedłożenia przez inwestora dokumentacji pomiarowej inwestycji, organ zleca jej sporządzenie na koszt inwestora.

Art. 573. § 1. Po uzyskaniu dokumentacji pomiarowej inwestycji organ, w drodze decyzji:

- 1) określa rodzaj inwestycji i funkcję obiektu budowlanego;
- 2) nakłada administracyjną karę pieniężną;
- 3) nakłada obowiązek doprowadzenia terenu inwestycji do stanu zgodnego z prawem w terminie roku od dnia, w którym decyzja stanie się prawomocna;
- 4) może określić sposób rozbiórki samowolnie wybudowanych obiektów budowlanych lub ich części.

§ 2. Obowiązek, o którym mowa w § 1 pkt 3, zależnie od wyboru inwestora, może być spełniony przez:

- 1) przywrócenie terenu inwestycji do stanu sprzed rozpoczęcia realizacji inwestycji albo
- 2) uzyskanie i przedłożenie ostatecznej zgody inwestycyjnej obejmującej inwestycję.

Art. 574. W przypadku samowoli inwestycyjnej polegającej na rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części, niezwłocznie po wydaniu postanowienia, o którym mowa w art.

572 § 1, organ wydaje decyzję, w której nakłada administracyjną karę pieniężną. Przepisu art. 573 nie stosuje się.

Art. 575. § 1. Wysokość administracyjnej kary pieniężnej, o której mowa w art. 573 § 1 pkt 2, ustala się

- 1) dla inwestycji dotyczącej budynku oraz obiektu liniowego – jako iloczyn stawki opłaty, współczynnika rodzaju inwestycji oraz współczynnika funkcji obiektu budowlanego;
- 2) dla inwestycji dotyczącej budowli innej niż obiekt liniowy – jako iloczyn stawki opłaty oraz współczynnika funkcji obiektu budowlanego.

§ 2. Wysokość administracyjnej kary pieniężnej, o której mowa w art. 573 § 1 pkt 2, dla inwestycji dotyczącej zmiany zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych wynosi 1 000 zł za każde 100 m² powierzchni terenu podlegającego zmianie.

§ 3. Stawka opłaty wynosi:

- 1) dla inwestycji dotyczącej budynku o powierzchni całkowitej:
 - a) do 35 m² – 5 000 zł,
 - b) powyżej 35 do 50 m² – 10 000 zł,
 - c) powyżej 50 do 75 m² – 15 000 zł,
 - d) powyżej 75 m² – 5 000 zł za każde rozpoczęte 20 m² powierzchni całkowitej;
- 2) dla inwestycji, o której mowa w § 1 pkt 2 kategorii:
 - a) 2 – 5 000 zł,
 - b) 3 – 10 000 zł,
 - c) 4 – 20 000 zł,
 - d) 5 – 30 000 zł,
 - e) 6 – 50 000 zł;
- 3) dla inwestycji dotyczącej obiektu liniowego o długości:
 - a) do 100 m – 5 000 zł,
 - b) powyżej 100 m do 250 m – 10 000 zł,
 - c) powyżej 250 m do 500 m – 15 000 zł,
 - d) powyżej 500 m – 20 000 zł za każde rozpoczęte 1000 m.

§ 4. Współczynnik rodzaju inwestycji wynosi:

- 1) 1 – w przypadku inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego;
- 2) 0,75 – w przypadku inwestycji polegającej na przebudowie obiektu budowlanego wraz ze zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub lokalu;

- 3) 0,5 – w przypadku inwestycji polegającej na przebudowie obiektu budowlanego albo zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub lokalu;
- 4) 0,25 – w przypadku inwestycji polegającej na remoncie obiektu budowlanego.

§ 5. Współczynnik funkcji obiektu budowlanego wynosi:

- 1) 3 – dla obiektów o funkcji usługowej, zamieszkania zbiorowego, mieszkalnej wielorodzinnej i produkcyjnej;
- 2) 1 – dla obiektów innych niż wskazane w pkt 1, 4 i 5 oraz zmiany zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych;
- 3) 0,75 – dla sieci innej niż telekomunikacyjna;
- 4) 0,5 – dla sieci telekomunikacyjnej.

§ 6. Administracyjną karę pieniężną, o której mowa w art. 573 § 1 pkt 2, wnosi się w terminie:

- 1) 7 dni od dnia, w którym decyzja stała się prawomocna – w wysokości $\frac{1}{4}$ kary;
- 2) 1 roku od dnia, w którym decyzja stała się prawomocna – w wysokości $\frac{3}{4}$ kary.

Art. 576. Wysokość administracyjnej kary pieniężnej, o której mowa w art. 574, wynosi dla inwestycji:

- 1) kategorii 2 dla rozbiórki – 5 000 zł;
- 2) kategorii 3 dla rozbiórki – 10 000 zł.

Art. 577. § 1. W przypadku doprowadzenia w terminie inwestycji do stanu zgodnego z prawem organ nadzoru budowlanego uchyla, w drodze decyzji, obowiązek zapłaty administracyjnej kary pieniężnej w części, o której mowa w art. 575 § 6 pkt 2. Jeżeli w ramach wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 575 § 6 pkt 2, uiszczono część kary, podlega ona zwrotowi.

§ 2. W przypadku doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem w sposób, o którym mowa w art. 573 § 2 pkt 2, organ w drodze decyzji zezwala na wznowienie realizacji inwestycji.

Art. 578. § 1. W przypadku realizacji inwestycji z naruszeniem art. 429, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje, w drodze postanowienia, realizację inwestycji.

§ 2. W przypadku inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zmianie zagospodarowania terenu, organ nadzoru budowlanego w postanowieniu, o którym mowa w § 1, zakazuje użytkowania inwestycji.

§ 3. Niezwłocznie po wydaniu postanowienia, o którym mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji:

- 1) nakłada administracyjną karę pieniężną w wysokości zależnej od zakresu istotnego odstąpienia dla inwestycji kategorii:
 - a) 2 - od 1 000 do 2 000 zł,
 - b) 3 - od 2 000 do 5 000 zł,
 - c) 4 - od 5 000 do 10 000 zł,
 - d) 5 - od 10 000 do 20 000 zł,
 - e) 6 - od 20 000 do 30 000 zł;
- 2) nakłada obowiązek doprowadzenia terenu inwestycji do stanu zgodnego z prawem w terminie roku od dnia, w którym decyzja stanie się prawomocna;
- 3) określa, w razie potrzeby, sposób rozbiórki samowolnie wybudowanych obiektów budowlanych lub ich części.

§ 4. Obowiązek, o którym mowa w § 3 pkt 2, może być spełniony przez:

- 1) doprowadzenie terenu inwestycji do stanu zgodnego z udzieloną zgodą inwestycyjną albo
- 2) uzyskanie i przedłożenie ostatecznej decyzji w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej obejmującej dokonane istotne odstąpienia.

Art. 579. W przypadku użytkowania inwestycji bez wymaganej zgody na użytkowanie organ nadzoru budowlanego zakazuje w drodze decyzji użytkowania obiektu budowlanego oraz wymierza administracyjną karę pieniężną w wysokości dla inwestycji kategorii:

- 1) 4 - 10 000 zł;
- 2) 5 - 20 000 zł;
- 3) 6 - 30 000 zł.

Art. 580. § 1 W przypadku samowoli inwestycyjnej polegającej na budowie albo użytkowaniu obiektu budowlanego kategorii 4-6, w odniesieniu do której upłynął termin, o którym mowa w art. 567 § 1 albo 2, inwestor może wystąpić do organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o udzielenie zgody na użytkowanie.

§ 2. Do wniosku, o który mowa w § 1, należy dołączyć inwentaryzację powykonawczą oraz opinię techniczną potwierdzającą bezpieczeństwo użytkowania obiektu, w szczególności brak zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

§ 3. Po uzyskaniu dokumentów, o których mowa w § 2, organ może nałożyć na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dodatkowych opinii technicznych dotyczących stanu technicznego obiektu i jego zdolności do użytkowania.

§ 4. W celu ustalenia możliwości bezpieczeństwa użytkowania obiektu organ nadzoru budowlanego może wystąpić o opinię innego organu administracji publicznej.

§ 5. Organ uwzględniając dokumenty, o których mowa w § 2-4, wydaje decyzję, w której:

- 1) udziela zgody na użytkowanie, jeżeli stan obiektu zapewnia bezpieczeństwo użytkowania, w szczególności nie stwarza zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, albo
- 2) odmawia udzielenia zgody na użytkowanie, jeżeli stan obiektu nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania.

Rozdział 3

Realizacja inwestycji w sposób istotnie naruszający przepisy prawa lub mogący spowodować zagrożenie

Art. 581. § 1. W przypadku realizacji inwestycji w sposób:

- 1) mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, mienia lub środowiska,
- 2) istotnie naruszający przepisy prawa

– organ nadzoru budowlanego wstrzymuje, w drodze postanowienia, realizację inwestycji.

§ 2. W postanowieniu o wstrzymaniu realizacji inwestycji organ:

- 1) określa wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń terenu inwestycji oraz termin ich wykonania;
- 2) może nałożyć obowiązek przedstawienia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych oraz opinii technicznych lub ekspertyz.

Art. 582. § 1. Po wydaniu postanowienia, o którym mowa w art. 581, organ w drodze postanowienia nakłada obowiązek wykonania, w wyznaczonym terminie, określonych czynności lub robót budowlanych w celu likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub środowiska lub doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem.

§ 2. Organ w drodze decyzji:

- 1) umarza postępowanie – w przypadku wykonania obowiązku, o którym mowa w § 1;

- 2) nakazuje doprowadzenie terenu inwestycji do stanu sprzed rozpoczęcia jej realizacji, w szczególności rozbiórkę obiektu budowlanego – w przypadku gdy nie wykonano obowiązku, o którym mowa w § 1.

Rozdział 4

Inne naruszenia prawa

Art. 583. § 1. W przypadku stwierdzenia, że inwestycja niewymagająca uzyskania zgody inwestycyjnej została zrealizowana w sposób rażąco naruszający przepisy prawa, organ nadzoru budowlanego, w drodze decyzji, nakłada obowiązek doprowadzenia terenu inwestycji do stanu zgodnego z prawem, wskazując termin jego wykonania.

§ 2. W decyzji, o której mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego może nałożyć na inwestora administracyjną karę pieniężną w wysokości od 500 zł do 5 000 zł.

Art. 584. W przypadku wybudowania zjazdu z naruszeniem art. 42, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości:

- 1) 5 000 zł – w przypadku zjazdów z dróg gminnych i powiatowych;
- 3) 10 000 zł – w przypadku zjazdów z dróg wojewódzkich i krajowych.

Art. 585. W przypadku niewykonania obowiązków, o których mowa w art. 572 § 1, 3 i 4 oraz art. 578 § 1 i 2, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości dla inwestycji kategorii:

- 1) 2 – 2 000 zł;
- 2) 3 – 3 000 zł;
- 3) 4 – 5 000 zł;
- 4) 5 – 8 000 zł;
- 5) 6 – 10 000 zł.

Art. 586. W przypadku niewykonania obowiązków, o których mowa w art. 581 § 1 i 2 oraz art. 582 § 1, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości dla inwestycji kategorii:

- 1) 1 – 1 000 zł;
- 2) 2 – 2 000 zł;
- 3) 3 – 3 000 zł;
- 4) 4 – 5 000 zł;

- 5) 5 – 8 000 zł;
- 6) 6 – 10 000 zł.

Art. 587. § 1. W przypadku niewykonania obowiązku:

- 1) przeprowadzania kontroli okresowej stanu technicznego, o której mowa w art. 492,
- 2) przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego, o której mowa w art. 494,
- 3) usunięcia nieprawidłowości wskazanych w protokołach z kontroli obiektu budowlanego, o której mowa w art. 497 § 2,
- 4) przeprowadzenia okresowego pomiaru geodezyjnych przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 495,
- 5) czyszczenia przewodów kominowych, o którym mowa w art. 500,
- 6) przechowywania dokumentacji powykonawczej związanej z obiektem budowlanym, o której mowa w art. 490 § 3,
- 7) zamieszczenia w obiekcie budowlanym informacji o uzyskaniu zgody na użytkowanie, o której mowa w art. 490 § 2,
- 8) przesłania informacji o przeprowadzeniu kontroli obiektu budowlanego, o której mowa w art. 492 § 3,
- 9) prowadzenia książki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 501,
- 10) udostępniania dokumentacji powykonawczej, książki obiektu budowlanego, protokołu kontroli obiektu budowlanego, opinii i ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu budowlanego, zgodnie z art. 502,
- 11) zapewnienia przeprowadzenia kontroli obiektu budowlanego lub przedstawienia opinii technicznych lub ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu lub jego części na żądanie organu nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 503

– organ nadzoru budowlanego nakłada na naruszającego wyżej wymieniony obowiązek lub obowiązki, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości 1 000 zł za każde naruszenie.

§ 2. W przypadku niewykonania obowiązku usunięcia nieprawidłowości, nałożonego decyzją, o której mowa w art. 504 § 1, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora administracyjną karę pieniężną w wysokości od 500 zł do 5 000 zł.

Art. 588. W przypadku niewykonania obowiązku przekazania protokołu kontroli, o którym mowa w art. 498 § 1, organ nadzoru budowlanego nakłada na osobę

przeprowadzającą kontrolę, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości 1.000 zł.

Art. 589. W przypadku niewykonania w terminie obowiązku okazania aktualnego projektu technicznego, o którym w art. 462 § 3, organ nadzoru budowlanego nakłada na kierownika budowy administracyjną karę pieniężną w wysokości 2 000 zł.

Art. 590. W przypadku realizacji inwestycji z naruszeniem wymagań dotyczących prowadzenia dokumentacji budowy określonych w art. 463, organ nadzoru budowlanego nakłada na kierownika budowy, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości 1 000 zł.

Art. 591. W przypadku realizacji inwestycji z naruszeniem obowiązku umieszczenia na terenie inwestycji tablicy informacyjnej lub ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia zgodnie z art. 470 § 1, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze decyzji, administracyjną karę pieniężną w wysokości 500 zł.

Rozdział 5

Naruszenie przepisów uchwały reklamowej

Art. 592. § 1. W przypadku umieszczenia reklamy niezgodnie z uchwałą reklamową, nakłada się administracyjną karę pieniężną. Organem właściwym jest wójt.

§ 2. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie podmiotu umieszczającego reklamę, karę wymierza się odpowiednio właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub posiadaczowi samoistnemu nieruchomości lub obiektu budowlanego, na których umieszczono reklamę.

§ 3. Karę wymierza się w drodze decyzji od dnia, w którym organ wszczął postępowanie w sprawie, do dnia dostosowania sposobu umieszczenia reklamy do uchwały reklamowej albo usunięcia reklamy.

§ 4. W przypadku, gdy w dniu wydania decyzji, o której mowa w § 3, reklama nie jest zgodna z uchwałą reklamową w decyzji tej określa się:

- 1) wysokość kary za okres od dnia wszczęcia postępowania w sprawie do dnia wydania decyzji oraz
- 2) obowiązek dostosowania reklamy do przepisów, o których mowa w § 1, albo usunięcia reklamy.

§ 5. Decyzja, o której mowa w § 4, podlega natychmiastowemu wykonaniu w części dotyczącej obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2.

§ 6. Po wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2, organ określa, w drodze decyzji, wysokość kary za okres od dnia wydania decyzji, o której mowa w § 4, odpowiednio do dnia dostosowania reklamy do przepisów, o których mowa w § 1, albo usunięcia reklamy.

§ 7. Wysokość kary ustala się jako iloczyn pola powierzchni nośnika reklamy służącego ekspozycji reklamy, wyrażonego w metrach kwadratowych oraz czterdziestokrotności uchwalonej przez radę gminy stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 17a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716), powiększony o czterdziestokrotność uchwalonej przez radę gminy stawki części stałej tej opłaty, za każdy dzień niezgodności reklamy z przepisami, o których mowa w § 1.

§ 8. Jeżeli rada gminy nie określiła wysokości stawek opłaty reklamowej, o których mowa w § 7, wysokość kary pieniężnej ustala się jako iloczyn pola powierzchni nośnika reklamy służącego ekspozycji reklamy, wyrażonego w metrach kwadratowych oraz czterdziestokrotności maksymalnej stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, powiększony o czterdziestokrotność maksymalnej stawki części stałej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. g tej ustawy, za każdy dzień niezgodności reklamy z przepisami, o których mowa w § 1.

§ 9. Jeżeli wartość ustalona w sposób, o którym mowa w § 7 i 8, jest niższa niż 500 zł, organ nakłada administracyjną karę pieniężną w wysokości 500 zł.

§ 10. Jeśli kształt nośnika reklamy uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni służącego ekspozycji reklamy, o którym mowa w § 7 lub 8, wysokość kary zależy od pola powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na nośniku reklamy.

Rozdział 6

Naruszenie przepisów dotyczących zajęcia nieruchomości

Art. 593. § 1. W przypadku niezłożenia wniosku, o którym mowa w art. 345 § 6, w terminie 3 dni, nakłada się administracyjną karę pieniężną w wysokości od 1 000 do 5 000 zł za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następującego po dniu, w którym upłynął termin do złożenia wniosku. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

§ 2. Karę pieniężną w wysokości od 1 000 do 5 000 zł nakłada się także, jeżeli nastąpiło zajęcie nieruchomości, pomimo że nie zaistniały przesłanki, o których mowa w art. 345 § 1 i 6, za każdy dzień zajęcia nieruchomości.

§ 3. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Rozdział 7

Naruszenie przepisów dotyczących Rejestru urbanistyczno-budowlanego

Art. 594. § 1. Organ albo podmiot, który mimo obowiązku nie wprowadza danych do Rejestru albo wprowadza te dane z naruszeniem terminów, podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości od 5 000 do 50 000 zł.

§ 2. Administracyjną karę pieniężną wymierza organ prowadzący Rejestr, a jeżeli nie jest nim organ administracji publicznej – minister właściwy do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa.

§ 3. Organ prowadzący Rejestr, nie będący organem administracji publicznej, powiadamia ministra właściwego do spraw gospodarowania przestrzenią oraz mieszkalnictwa o naruszeniu obowiązków określonych w § 1.