

Propozycja Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Województwie
Małopolskim w sprawie projektu ustawy Kodeks urbanistyczno-budowlany
z dnia 4 listopada 2016r.

Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego w Województwie Małopolskim przedkłada stanowisko w ramach konsultacji społecznych do projektu ustawy Kodeks urbanistyczno – budowlany. Dostrzegając zasadniczy kierunek zmian zawarty w przedstawionym projekcie Rada opiniuje go **pozytywnie**, jednakże ze względu na wyjątkowo złożony charakter ustawy zwraca uwagę na ponowienie konsultacji społecznych na dalszym etapie prac.

Jednocześnie przekazujemy w formie aneksu tabelarycznego zestawienie najistotniejszych naszym zdaniem uwag i komentarzy do konkretnych punktów i paragrafów zawartych w projekcie ustawy.

W kwestiach ogólnych i jako uzasadnienie stanowiska Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego w Województwie Małopolskim zwraca uwagę na następujące elementy.

Zwiększenie roli organów państwa w systemie planowania przestrzennego – co do wyrażonej w projekcie Kodeksu zasady zwiększenia tej roli można i należy się zgodzić, że jest to jedyna obecnie droga dla kształtowania przestrzeni kraju. To ze szczebla centralnego winny płynąć realnie opracowania, plany, programy, prognozy na szczebel województwa (samorządu wojewódzkiego), a stamtąd w odpowiednim zakresie do gmin.

Podstawowym zadaniem - obowiązkiem państwa, niezależnie od prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej na szczeblu krajowym i wyznaczania narzędzi temu służących winno być przede wszystkim zapewnienie dobrego, wyważonego, jasnego i stabilnego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jasnych przepisów budowlanych wspomagających dynamiczny rozwój tego sektora gospodarki.

Odwrócenie nietrafnych regulacji wprowadzonych ustawami z 1994r. i 2003r. (a więc działających już ponad 20 lat i niestety „utrwalonych” w świadomości społecznej, przede wszystkim właścicieli gruntów, inwestorów) nie będzie proste i bezkonfliktowe, dlatego projektowany Kodeks urbanistyczno-budowlany winien być poddany po I turze konsultacji i wprowadzeniu zmian z nich wynikających szerokim konsultacjom, przede wszystkim

z gremiami fachowymi, samorządami terytorialnymi, organizacjami społecznymi, gospodarczymi itd. Tak jak prezentowany projekt kodeksu zakłada zwiększenie roli społeczeństwa w opracowywaniu i stanowieniu aktów planistycznych – tak, dla jakości Kodeksu warto poszerzyć zakres i czas konsultacji tego dokumentu.

Praktyka dotychczasowa pokazuje, że w odbiorze społecznym i medialnym planowanie przestrzenne kojarzone jest wyłącznie z planowaniem na szczeblu gminnym – a wszystkie prawdziwe i przypisane wady i ułomności planowania przypisywane są częściowo słusznie, ale w większości bezzasadnie – gminom. Nie bagatelizując roli samorządów gminnych, należy stwierdzić, że to „Ustawodawca” w decydujący sposób zdeorganizował i zdeformował system planowania przestrzennego w latach 90 – tych ubiegłego stulecia.

Odejście od obowiązującego do 1995r. obligatoryjnego objęcia wszystkich obszarów planami zagospodarowania przestrzennego (i tak w znacznej części nie wykonanego przez gminy), wprowadzenie słabo przemyślanej decyzji WZ, kompletnie niezwiązanej ustaleniami nowowprowadzonych (od 1995r.) studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz spowodowana zmianami ustawowymi utrata ważności wszystkich „starych” (tj. tych które weszły w życie przed 1 stycznia 1995r.) planów zagospodarowania przestrzennego – powodowały narastający chaos w zagospodarowaniu przestrzeni, skutkujący systematycznym psuciem ładu przestrzennego i szeregiem innych niekorzystnych zjawisk (rozproszaniem, rozlewaniem się zabudowy, nadmiernymi rezerwami terenów pod zabudowę, koniecznością drastycznego, zwiększenia kosztów rozbudowy dróg i systemów infrastruktury technicznej). A przez to do nieefektywnego i kosztownego, ekonomicznie nieuzasadnionego, zarządzania przestrzenią.

Kierunek zmiany filozofii planowania przestrzennego – odejście od decyzji WZ całkowicie niezależnych od ustaleń studium (a plan miejscowy musiał być zgodny z ustaleniami studium) przedstawiony w projekcie kodeksu należy uznać za słuszny.

Faktem podstawowym jest, że przestaną istnieć (na szczeblu gminnym) w ramach systemu planowania dwa całkowicie niezależne, niby się uzupełniające, ale w istocie sprzeczne podsystemy:

- Podsystem planistyczny (studium, plany miejscowe)
- Podsystem pozaplanistyczny (decyzje WZ)

W zakresie sądownictwa administracyjnego – słuszne jest projektowane ograniczenie legitymacji skargowej jak i wyznaczenie 2 letniego okresu na zaskarżanie aktu planistycznego, w którym może być stwierdzona nieważność planu miejscowego. Orzecznictwo sądów administracyjnych kształtowało niewątpliwie system planowania przestrzennego w dobrym ale i złym znaczeniu. Dobrym – bo wiele wyroków i ich uzasadnienie stanowiło (w sytuacji kiepskiego prawa) ważną wytyczną dla organów i jednostek planistycznych. Złą – bo w odczuciu eksperckim (z punktu widzenia praktyków planowania) zbyt często i w kierunku zmieniał się kierunek orzecznictwa. Problem władztwa planistycznego gminy, zasad sporządzania planu, trybu jego sporządzania i uchwalania, nadmiernej ochrony interesów indywidualnych kosztem interesu publicznego – to przykład zagadnień, w których rozstrzyganiu sądy wielokrotnie wydawały kontrowersyjne wyroki. Możliwość nieograniczonego w czasie skarżenia planów, w tym w celach spekulacyjnych (np. po to, aby spowodować uchwalenie planu i realizować zamierzenie inwestycyjne decyzją WZ) z pewnością nie przyczyniały się do stabilności systemu planowania, a w wielu przypadkach uniemożliwiały działania większości podmiotów, którym ustalenia takiego planu nadawały określone uprawnienia.

Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego w Województwie Małopolskim zwraca uwagę na **ograniczenie uprawnień gmin** – Gminy nie będą – jak w stanie dotychczasowym - wydawały decyzji (zgód) inwestycyjnych, będą natomiast musiały zmieniać plany dostosowując je do decyzji dot. inwestycji celu publicznego z gr. I i II (decyzje nie muszą być zgodne z prawem miejscowym). Pozostaje do rozważenia – czy powyższe nie zawęży nadmiernie roli gmin w aspekcie konstytucji i ustawy o samorządzie. Podnoszenie, w uzasadnieniu do projektu, że urzędnicy wydający decyzje WZ będą wykorzystani przy planach wydaje się być myśleniem życzeniowym. I tak plany miejscowe gminy będą sporządzać w miarę możliwości finansowych, które mogą nie wystarczyć na wykonanie planów „obligatoryjnych”, po drugie urzędnicy gminni zazwyczaj nie mają uprawnień do sporządzania planów.

Kolejnym elementem na który zwracamy uwagę jest fakt iż, w dotychczasowym stanie prawnym **Gminy jako ustawowo wskazany adresat wszelkich roszczeń** z tytułu uchwalenia planu, obawiając się odszkodowań, albo rezygnowały z uchwalania planów miejscowych, albo wielokrotnie musiały odszkodowania płacić, także w przypadkach obiektywnie nieuzasadnionych, np. za ustanowiony w planie zakaz zabudowy, wynikający

z przyczyn niezależnych od Gminy. Dlatego należy docenić proponowane wyłączenia odszkodowań za regulacje planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności, ale będące skutkiem czynników obiektywnych, w tym zagrożeń powodziowych (np. wykazanych w dokumentacji ISOK), czy osuwiskowych (SOPO) i innych.

Studium rozwoju przestrzennego – oprócz założeń prawidłowych tego rozwiązania – tj. związania jego ustaleniami decyzji administracyjnych w zakresie parametrów i wskaźników określonych w studium dla danego obszaru funkcjonalnego, proponowane są rozwiązania wątpliwe lub ewidentnie niedobre. Wątpliwe, dyskusyjne – to dalsze, zwiększanie szczegółowości tego dokumentu, który jak wynika z nazwy, ale i charakteru tego typu opracowań, winien być dokumentem kierunkowym, w pewnym zakresie elastycznym, doszczegóławianym stosownie do potrzeb w planach miejscowych, a nie aktem zbliżonym do ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984r. W procedurze sporządzania studium przewidziano m.in. uzyskiwanie w zgody właściwego organu (obecnie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi) na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III, co wydaje się rozwiązaniem bardzo dyskusyjnym, o ile nie błędnym. Problem dotyczy gmin wiejskich (i miejsko-wiejskich w części dot. obszarów wiejskich), w których występują grunty klas I-III. Uzyskanie zgody, w dotychczasowych warunkach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymaga pracy i czasochłonnego sporządzenia b. szczegółowego tzw. wniosku rolniczego (w dokładności do 1 ara w każdym obrysie działki ewidencyjnej), ponadto sama procedura uzyskiwania zgody to przeciętnie 6-12 miesięcy, a w wielu bardziej skomplikowanych przypadkach jeszcze dłużej. Szczegółowość danych żądanych dotychczas przez Ministerstwo Rolnictwa w żaden sposób nie przystaje do skali Studium (z reguły 1:10 000). Oczywiście przy woli Ustawodawcy ta kwestia jest możliwa do załatwienia, ale wymagałaby szeregu zmian ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w tym takich które zdyscyplinowałyby (w sensie określenia wymogów dla wniosku rolniczego w rozporządzeniu,) także Ministerstwo. Ewidentnie istnieje potrzeba (biorąc pod uwagę praktykę działania Ministerstwa Rolnictwa) określenia w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych maksymalnego terminu na wydanie decyzji – powinno to być maksymalnie 2 miesiące. Istnieje jeszcze inna możliwość uregulowania tej kwestii: gdyby organy państwa określiły w akcie prawnym obszary gruntów rolnych, które winny być bezwzględnie chronione przed zabudową i zagospodarowaniem na cele nierolnicze (co oznaczałoby wyznaczenie gruntów rolnych służących zachowaniu

bezpieczeństwa żywnościowego kraju, co jest naczelnym argumentem przy decyzjach odmownych) – wówczas możliwe i celowe byłoby przeniesienie uprawnień do wydawania decyzji o zgodzie lub braku zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów na szczebel wojewódzki – marszałka województwa (Ministerstwo Rolnictwa byłoby w tym przypadku organem odwoławczym). Powyższe uwagi dotyczą także sytuacji, gdyby uzyskiwanie zgód rolnych pozostawiono, jak dotychczas do procedury planu miejscowego.

W przypadku nowego rodzaju studium kodeks urbanistyczno-budowlany winien nie tylko określać jego rolę jako podstawowego instrumentu przeciwdziałania rozlewaniu się i rozpraszaniu zabudowy (z wszystkimi negatywnymi skutkami tego zjawiska). Kodeks winien też jednoznacznie wypowiedzieć się, jak powinny gminy postąpić, gdy dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (z reguły bezkrytycznie podchodząc do oczekiwań społeczności lokalnej wyrażonej we wnioskach, uwagach) wyznaczyło tak duże obszary pod zabudowę, że po przeprowadzeniu analiz chłonności terenu i innych analiz (finansowych, demograficznych, społecznych) nie będzie możliwe wskazanie obszarów nowej urbanizacji a wyznaczone w dotychczasowym studium obszary urbanizacji przekraczają faktyczne potrzeby i możliwości gminy. Czy gmina będzie miała prawo, obowiązek weryfikować pod kątem wprowadzenia ograniczeń wynikającym z analiz dotychczasowe studium?

Plan miejscowy – ład przestrzenny – powstaje odczucie, że sprawa ładu przestrzennego (tak w studium jak i planie miejscowym) została zmniejszona przy zwiększeniu znaczenia zasady zrównoważonego rozwoju oraz wprowadzeniu – poszerzeniu w systemie elementów planowania gospodarczego. Plan miejscowy w zamyśle projektu kodeksu jest to jakby plan przestrzenno-inwestycyjno- gospodarczy – czego najlepszym dowodem jest obowiązek uwzględnienia jego skutków finansowych poprzez natychmiast wprowadzenie ich do budżetów gmin. Wprowadzenie w tym kontekście wymogu badania zgodności planu z prawem przez Regionalną Izbę Obrachunkową stanowi głęboką przesadę i ta regulacja winna być zniesiona. Przypuszczalnie jednym z podstawowych założeń kodeksu było to, że plan sporządza się dla małych (jakich) obszarów, i dla sprecyzowanych (a następnie błyskawicznie – do 5 lat) realizowanych zamierzeń inwestycyjnych – co ma być sposobem na dyscyplinowanie właścicieli, ale wydaje się również być rozwiązaniem typowo nakazowym, nie znajdującym uzasadnienia ani planistycznego, ani społecznego czy gospodarczego.

Praktyka planistyczna w Małopolsce (i nie tylko) pokazuje natomiast, że wiele gmin (kierujących się różnymi przesłankami, w tym kosztami sporządzania planów) decydowało się na pokrycie całego obszaru gminy jednym bądź kilkoma wielkoobszarowymi (np. 2 tys. ha, ale i 5 tys. i więcej ha) planami miejscowymi. Projekt kodeksu tego wprost nie zabrania – ale jego „duch”, powiązanie z budżetem gminy jakby wyklucza takie podejście – może więc warto choćby zasygnalizować (odnieść się) w Kodeksie czy takie wielkie plany są zgodne z istotą planu miejscowego w rozumieniu Kodeksu.

To, co wywołuje wielki znak zapytania – to wprowadzenie w procedurze planu miejscowego tzw. „**dostosowania struktury gruntowej**” wszędzie, gdzie struktura dotychczasowa nie jest „dopasowana” do planowanego zagospodarowania obszaru. „Dostosowanie” oznacza przeprowadzenie procedury scalania i podziału gruntów, po zakończeniu której będzie można kontynuować sporządzanie planu. Procedura „dostosowania” w sytuacji jednolitej własności gruntów jest do przeprowadzenia bezkonfliktowo i w czasie, który nie zaważy nadmiernie na czasokresie sporządzenia planu, ale w przypadku zróżnicowanej struktury własnościowej procedura ta może wywołać liczne konflikty i bardzo znacząco wydłużyć sporządzenie planu, albo w przypadkach skrajnych w ogóle uniemożliwić jego sporządzenie i uchwalenie. Nie jest rzeczą przypadku, że w dotychczasowym stanie prawnym gminy, mając świadomość trudności w realizacji procedury scalania i podziałów unikały wyznaczania w planie miejscowym obszarów, które (po uchwaleniu planu) miałyby być obligatoryjnie objęte tą procedurą. Z tych powodów proponowane „dostosowanie” jest rozwiązaniem bardzo ryzykownym dla systemu, raczej należałoby skorzystać z regulacji „mieszanej”, tj. np. wprowadzenia obligatoryjnego określania w planie obszarów wymagających dostosowania, ale samą procedurę dostosowawczą (scalanie i podział) przenieść na etap po wejściu w życie planu miejscowego.

Ponadto Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego w Województwie Małopolskim zwraca uwagę, że względu na brak projektu ustawy - Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany, która ma określić terminy i zasady wejścia w życie przepisów Kodeksu zgodnie z art. 607 Kodeksu kompleksowa ocena skutków wejścia w życie Kodeksu zarówno dla organów administracji publicznej jak również dla uczestników procesu inwestycyjnego jest trudna o ile możliwa. Mając na uwadze konieczność uchwalenia studium rozwoju przestrzennego gminy, bez którego niemożliwe będzie stosowanie przepisów Kodeksu dotyczących procesu inwestycyjnego, w ustawie Przepisy wprowadzające Kodeks

urbanistyczno-budowlany powinno być przewidziane znaczne *vacatio legis*. Ponadto mając na uwadze, że w przepisach Kodeksu przewidziano aż 39 delegacji dla ministrów do wydania rozporządzeń, w tym tak istotnych jak określających warunki techniczne czy kategorie inwestycji determinujących zakres zastosowania przepisów proceduralnych zawartych w Kodeksie to ocena skutków wejścia w życie przepisów Kodeksu stanie się możliwa dopiero po opracowaniu projektów tych rozporządzeń.

Podsumowanie:

1. Kierunek co do zasad kształtowania systemu planowania przestrzennego – można określić jako prawidłowy, mogący stanowić punkt wyjściowy do dalszych prac nad Kodeksem.
2. Niektóre projektowane rozwiązania (jak choćby wrywkowo zasygnalizowane w niniejszej ocenie projektu Kodeksu)– wymagają ponownych przemyśleń, rozważenia zmian – w tym dobrze rozumianego uproszczenia, uczytelnienia.
3. Konieczne - po wprowadzeniu zmian z obecnego etapu konsultacji i po opracowaniu projektu ustawy wprowadzającej Kodeks – wydaje się być przeprowadzenie co najmniej II tury konsultacji (a razie potrzeby i III tury).
4. Wejście w życie Kodeksu winno nastąpić nie wcześniej niż po wydaniu i wejściu w życie rozporządzeń przewidzianych w Kodeksie jako rozporządzenia obligatoryjne (np. dot. Studium rozwoju, planu miejscowego). Kodeks jednoznacznie winien określić graniczną datę wydania rozporządzeń „obligatoryjnych”, odnośnie pozostałych przewidywanych rozporządzeń („nieobligatoryjnych”) celowym byłoby ponowne przeanalizowanie potrzeby ich wydawania oraz (gdyby celowość została potwierdzona po analizach) określić również datę na zasadzie: *Minister w okresie do 5 lat od wejścia w życie Kodeksu może, w drodze rozporządzenia określić*
5. Kodeks nie reguluje dość istotnej kwestii, jaką są umowy w budownictwie pozostawiając je regulacją zaledwie kilku paragrafów z kodeksu cywilnego.

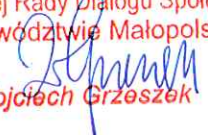
LP	Artykuł - Paragraf	UWAGA
1.	Art. 64	Art. 64 projektu Kodeksu nakłada na autorów studium obowiązek uwzględnienia w nim wiązących ponadlokalnych treści planistycznych zawartych w: studium ramowym, planie województwa, krajowym planie rozmieszczenia, decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wątpliwości interpretacyjne rodzi zastosowane w komentowanym przepisie słowo „wiązących”.
2.	Art. 67	W studium oznacza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, zgodnie z krajowym oraz wojewódzkim planem rozmieszczenia. Projekt kodeksu nie zawiera przepisu określającego sposób działania autorów studium w sytuacji gdy nie obowiązuje wojewódzki lub krajowy plan rozmieszczenia.
3.	Art. 68	Pojęcie „ mitygacji” należałoby zastąpić pojęciem o mniejszym potencjale interpretacyjnym a znajdującym odniesienie do innych przepisów prawnych.
4.	Art. 69	Wyznaczenie obszarów nowej urbanizacji następuje w granicach określonych w programie rozwoju przestrzennego gminy oraz zgodnie z wojewódzkim i krajowym planem rozmieszczenia. Brak jednoznacznych ustaleń odnośnie wyznaczania obszarów zurbanizowanych opierając się wyłącznie na programie rozwoju przestrzennego gminy w sytuacji gdy nie obowiązują wojewódzki i krajowy plan rozmieszczenia.
5.	Art. 71/ Art.272	Zgodnie z art. 71 projektu Kodeksu w studium dokonuje się podziału obszaru gminy na strefy funkcjonalne. Zgodnie z art. 272 projektu Kodeksu realizacja inwestycji na obszarach nie objętych planem miejscowym następuje zgodnie z określoną w studium strefą funkcjonalną. Problemem jest brak zapisów dotyczących obszarów nie objętych planem miejscowym, względem których nie obowiązują ustalenia studium.
6.	Art. 73	Kwestia standardów urbanistycznych regulujących zasadnicze dla planowania przestrzennego zagadnienia, wyszczególnione w art. 73 projektu Kodeksu, ze względu na wagę powinna być regulowana w Kodeksie a nie w rozporządzeniu wykonawczym.
7.	Art.79	Inwestycje, nie będące inwestycjami celu publicznego mogą być zlokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Za wyjątkowo nieprecyzyjnie a przez to stwarzając pole do dowolnej interpretacji zapisano tj. „inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy” oraz „zakłady stwarzające ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”. Konieczne jest sprecyzowanie przedmiotowych zapisów.
8.	Art.91	Od tej zasady zawartej w art. 91 par. 1 projektu Kodeksu przewidziano odstępstwo, bowiem zgodnie z art. 91 par. 2 projektu Kodeksu dopuszcza się odstępstwo od przeprowadzenia dostosowania struktury gruntowej w przypadkach, gdy plan miejscowy przyjmowany jest dla obszaru o strukturze „adekwatnej” do realizacji jego ustaleń. Niejasnym zostaje kto o „ adekwatności” decyduje i czy jest ona wystarczająca. Należałoby zastąpić pojęciem o mniejszym potencjale interpretacyjnym a znajdującym odniesienie do innych przepisów prawnych procedury dostosowania struktury gruntowej.
9.	Art. 105 i dalsze	W zakresie zaproponowanej regulacji dot. planu miejscowego realizowanego na wniosek inwestora należy zgłosić następujące uwagi. Przedmiotowa propozycja autorów projektu Kodeksu rodzi obawy, iż może na ich podstawie zaistnieć swego rodzaju barter pomiędzy organami gminy a inwestorem gdzie inwestor zgodnie z umową urbanistyczną przekaże nieodpłatnie na rzecz gminy inwestycje powiązane. Zgodnie z komentowanymi przepisami mogą powstawać plany miejscowe „na zamówienie” inwestorów. Proponowane rozwiązanie niesie za sobą ryzyko sytuacji korupcyjnych oraz jest sprzeczne z zasadą, iż to organy gminy posiadają wyłącznie władztwo do kształtowania przestrzeni gminy. Ogląd proponowanych regulacji jest

		<p>też niepełny bowiem nie znamy treści projektu rozporządzenia dot. partycypacji społecznej w procedurze uchwalania planów której zasady mają zostać określone w rozporządzeniu o którym mowa w art. 30 projektu Kodeksu. Przedmiotowa procedura w przypadku wprowadzenia jej do ustawy wymaga szczególnie wzmocnionego udziału społeczeństwa w jej realizacji.</p> <p>Zaproponowane przepisy dot. uproszczonego planu miejscowego ograniczają możliwość sporządzania w ramach tej procedury planu miejscowego do wąskiej grupy stanów faktycznych oraz dotyczą terenów dla których plany miejscowe nie są sporządzane w pierwszej kolejności. Przedmiotowe przepisy mogą skutkiem powyższego nie być w ogóle stosowane i należy rozważyć czy jest potrzeba lokowania ich w Kodeksie.</p> <p>W przypadku przepisów dot. planu miejscowego lokalizującego inwestycję Narodowego Operatora Mieszkaniowego zgodnie art. 122 par. 1 projektu Kodeksu przedmiotową procedurę inicjuje uzgodnienie dokonane z wójtem gminy a operatorem w którym ustalają wstępną lokalizację inwestycji. Wskazany przepis nie określa sposobu postępowania w przypadku gdy operator wspólnie z wójtem gminy nie uzgodnią wstępnej lokalizacji inwestycji. Zasadniczą wadą przepisów dot. planu miejscowego lokalizującego inwestycję Narodowego Operatora Mieszkaniowego jest wykluczenie z udziału w niej rady gminy jako organu stanowiącego i kontrolnego gminy. Zasadne jest poddanie kontroli rady gminy i to w randze uchwały porozumienia o którym mowa w art. 122 par. 1 zdanie drugie projektu Kodeksu, jakie po uzgodnieniu mogą zawrzeć wójt gminy oraz operator w przedmiocie powierzenia mu sporządzenia oraz procedowania projektu planu miejscowego.</p> <p>Zgodnie z art. 122 par. 2 lokalizacja inwestycji może nastąpić w uproszczonym planie miejscowym. Z treści tego przepisu nie wynika czy na każdym terenie czy też z zastosowaniem ograniczeń określonych w art. 118 par. 1. Konieczne jest doprecyzowanie treści art. 122 par. 2 bowiem ten o obecnej treści interpretowany łącznie z art. 118 par. 1 projektu Kodeksu nie pozwala na jednoznaczne określenie czy możliwe jest sporządzanie planu miejscowego lokalizującego inwestycję NOM, w trybie uproszczonego planu miejscowego w terenach niewymagających realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.</p>
10.	Art.127	<p>Zgodnie z art. 127 projektu Kodeksu można wprowadzić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. W projekcie Kodeksu nie istnieje przepis pozwalający na bardziej szczegółową regulację zasad na jakich reklamy mogą być lokalizowane na terenie gminy. Tylko w przypadku szyldów projektodawcy dali przyzwolenie na określenie w miejscowym przepisie urbanistycznym ich gabarytów oraz liczby szyldów, które mogą być umieszczone na nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność. Zaprezentowany w art. 127 zapis budzi kontrowersje bowiem pozbawia organy gmin posiadanych obecnie uprawnień, które pozwalają na daleko idącą ochronę krajobrazu miejskiego. Zasadnym jest pozostawienie w ramach przepisów dotyczących zakresu regulacji miejscowych przepisów urbanistycznych uprawnień przyznanych organom gmin zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774 i 1688). Jednocześnie należy zauważyć, iż treść art. 127 do 130 stanowi swego rodzaju wyciąg z treści obecnie obowiązującego art. 37a i następnych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre zapisy zostały przeniesione do projektu Kodeksu bez modyfikacji, inne zostały zmodyfikowane. Pewnie skutkiem takiego sporządzania omawianych przepisów zaistniała niekonsekwencja w ich treści. Art. 127 nie przewiduje możliwości określania w miejscowych przepisach urbanistycznych gabarytów ogrodzeń i tablic reklamowych, natomiast w art. 130 par. 2 pkt zamieszony został zapis z obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu</p>

		przestrzennym, zgodnie z którym miejscowe przepisy urbanistyczne mogą wskazywać rodzaje obiektów małej architektury, które nie wymagają dostosowania do zakazów, zasad lub warunków w nich określonych. Podobna kolizja dot. ogrodzeń istnieje pomiędzy treścią art. 127 a art. 130 par. 2 pkt 3. Projektu Kodeksu.
11	Art.135	Artykuł ten oznacza brak możliwości podejmowania działań inwestycyjnych na terenie dla którego sporządzany jest plan miejscowy nawet na okres do 4 lat. Niewątpliwie jest to przepis korzystny z uwagi na możliwość zabezpieczenia przez gminę ładu przestrzennego, który wyklucza realizację inwestycji w trakcie prac nad planem które byłyby niezgodne z jego treścią. Z drugiej strony będzie budził kontrowersje, zwłaszcza w zakresie możliwości wydłużenia terminu zblokowania działań inwestycyjnych na kolejne 2 lata po stronie inwestorów i będzie zapewne stanowił ograniczenie gospodarcze i inwestycyjne na terenie gminy.
12	Art. 146	Ze względów praktyki głosowania jak i skarżenia uchwał mniej kontrowersyjnym byłoby określenie w ustawie, iż uwagi w postaci jednego zbiorczego załącznika w którym zawarte są wszystkie uwagi podlegają rozpatrzeniu przez radę gminy uchwałą podjętą przed uchwałą o przyjęciu planu miejscowego. Zaproponowane przez projektodawców ustawy rozwiązanie polegające na „rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia każdej z uwag” jest z tej przyczyny wadliwe i powinno być skorygowane w toku dalszych prac nad projektem. Zaaprobować należy zaproponowany w drugim zdaniu zapis, iż zaskarżenie sposobu rozpatrzenia uwagi następuje łącznie z zaskarżeniem aktu.
13	Art. 152	W art. 152 i następnych projektu Kodeksu zostały zawarte przepisy określające zasady postępowania uproszczonego, które można zastosować przy sporządzaniu miejscowych przepisów urbanistycznych. Pomimo, iż przedmiotowe postępowania jest postępowaniem uproszczonym to w jego trakcie zgodnie z art. 153 projektu Kodeksu należy pozyskać wszystkich opinie i uzgodnienia określone dla postępowania zwyczajnego. W obecnym stanie prawnym dla tzw. uchwały krajobrazowej konieczne jest pozyskanie opinii i uzgodnień kilku podmiotów. W proponowanym rozwiązaniu będzie to 30 podmiotów i to w większości nie posiadających jakiegokolwiek merytorycznego związku z opiniowanym czy też uzgadnianym przedmiotem miejscowego przepisu urbanistycznego.
14	Art. 27	Zaprezentowany w art. 27 projektu Kodeksu katalog możliwości składania wniosków i uwag jest nazbyt obszerny. Uwzględniając dotychczasowe doświadczenia zdobyte w ramach rozpatrywania wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego należy wyeliminować możliwość składania ich do protokołu oraz w formie elektronicznej, bez opatrzenia dokumentu elektronicznego bezpiecznym podpisem elektronicznym. Pozostawienie bez wskazanych zmian art. 27 oznaczać będzie możliwość sparaliżowania tysiącami e-maili każdej procedury planistycznej.
15	Art.277	W przypadku gdy wniosek o wydanie zgody inwestycyjnej dotyczyłby terenu, co do którego wydana została uchwała o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego to proces inwestycyjny zostałby wstrzymany na 2 lub nawet 4 lata od podjęcia uchwały.
16	Art. 287	W artykule jest mowa o „obszarze oddziaływania obiektu” tymczasem Kodeks nie wprowadza stosownej definicji ,a ustawodawca przewiduje odejście od stosowania tego kryterium dla ustalenia kręgu stron postępowania a zatem użycie tego sformułowania w tym przepisie jest zastanawiające. Niezasadne jest również posłużenie się zwrotem „uzasadnione interesy osób trzecich”, z czego można wnosić, że rzeczony „osoby trzecie” to osoby inne niż strony postępowania.
17	Art. 316 par 2	Zwrot „wysoki stopień skomplikowania” jest podlegający zbytnej interpretacji przez uczestników procesu inwestycyjnego.

18	Art. 321 par 4	Termin 45 dni na wydanie decyzji przez Wojewódzkiego inspektora sanitarnego i / lub Wojewódzkiego komendanta straży pożarnej jest zbyt długi i spowoduje wydłużenie procesu inwestycyjnego. W praktyce oznacza przynajmniej zawieszenie procesu na ten czas.
19	Art.379 par 2 pkt 1	Przepis ten wymaga zmiany poprzez określenie kręgu stron postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej. Nie można utożsamiać „społeczeństwa” ze „stronami postępowania”.
20	Art. 397 par 1	Nie jasne jest czy przymiot strony postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej przysługiwałby zarówno właścicielom jak również zarządcom nieruchomości położonych w obszarze analizowanym.
21	Art. 397 par 2	Art. 397 § 2 – możliwość uczestniczenia w postępowaniu w sprawie zgody inwestycyjnej (w przypadku, o którym mowa w art. 396) organizacji społecznych na prawach strony bez powiązania z interesem publicznym bądź interesem społecznym spowodowałoby uzależnienie procesu inwestycyjnego od różnych grup nacisku, ponieważ zakres udziału rzeczonych „organizacji społecznych” w tego rodzaju postępowaniach administracyjnych stałby się zupełnie nieograniczony co może skutkować nieuzasadnionym przeciążaniem procesu inwestycyjnego.
22	Art. 398	Wymóg uzyskania decyzji środowiskowej wynika już z art. 375.
23	Art. 402 par 1 pkt 15 lit a	Określenie „w sąsiedztwie” bez określenia żadnych kryteriów czyni ten przepis podlegający zbytnej interpretacji przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego.
24	Art. 402 par 2	Nie ma uzasadnienia dla wydłużenia terminu do dokonania uzgodnienia do 45 dni, a więc do okresu niewiele krótszego niż na wydanie decyzji w postępowaniu głównym. Wskazane jest również wprowadzenie możliwości „milczącego uzgodnienia” w przypadku braku stanowiska organu uzgadniającego oraz wprowadzenie przepisu, że zażalenie na odmowę uzgodnienia przysługuje tylko inwestorowi.
25	Art. 404 par 2	Zwrot „równocześnie z doręczeniem postanowienia...” powinien być zastąpiony zwrotem „równocześnie z wydaniem postanowienia...”, ponieważ data doręczenia jest niepewna (każda ze stron może odebrać w innym terminie), nieznaną od razu (a więc niemożliwe jest równoczesne podejmowanie innych rozstrzygnięć) i zależy od sprawności doręczenia (np. przez operatora pocztowego) w przeciwieństwie do daty wydania postanowienia przez organ.
26	Art. 437	Przepis nie przewiduje konieczności złożenia przez nowego inwestora oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, o którym mowa w art. 380 § 2 pkt 2.
27	Art. 443 par 2	Ustalenie danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się według ewidencji gruntów i budynków a doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne. Tym niemniej zdanie drugie („Powyższe nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących nieruchomości na podstawie innych okoliczności”), w praktyce powoduje powrót do stanu obecnego i konieczność stosowania innych środków w celu znalezienia danych.
28	Art. 471 par 2	Należy usunąć. Przepisy Kodeksu nie przewidują wpisu w księdze wieczystej informacji o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zintegrowanej a zatem nie ma przedmiotu wykreślenia.

Przewodniczący
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego
w Województwie Małopolskim


Wojciech Grzeszek

