

WYBRANE SUGESTIE UMP W SPRAWIE KODYFIKACJI PRAWA BUDOWLANEGO

W. Bielawski, A. Lubiawski, 2013



KONIECZNOŚĆ DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ WG WYROKU TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO 2011

„Decyzja o pozwolenie na budowę stanowi istotną gwarancję ochrony nie tylko praw osób trzecich lecz także interesu publicznego.”

„Istotą tej gwarancji jest, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana zależnie od rodzaju podmiotu danego prawa, a konieczność ochrony praw osób trzecich jest jedną z podstaw wprowadzenia ustawowych ograniczeń praw inwestora (art. 31 ust. 3 Konstytucji) oraz ingerencji organów administracji w proces zabudowy nieruchomości zarówno na etapie poprzedzającym rozpoczęcie budowy jak i w jej trakcie i po zakończeniu robót budowlanych.”

„(...) pozwolenie na budowę, ukształtowane w liczącej dziesięciolecia praktyce ma decydujące znaczenie dla zagwarantowania należytej ochrony prawa własności osób trzecich, co bezpośrednio rzutuje na zapewnienie im bezpieczeństwa, a ogółowi porządku publicznego.”

AKSJOMAT: AKT PRAWA MIEJSCOWEGO GŁÓWNĄ PODSTAWĄ DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

Konstytutywnym założeniem projektu Kodeksu Budowlanego powinien być aksjomat, że podstawą decyzji o pozwoleniu na budowę, może być wyłącznie akt prawa miejscowego, niekoniecznie o charakterze planistycznym. W konsekwencji tego aksjomatu należy zmodyfikować treść art. 4 obecnej ustawy Prawo budowlane, przywracając treść tego artykułu sprzed 2003 r., uzupełnioną o nową formułę zasady „wolności budowlanej”, zgodną z wymogiem poszanowania praw osób trzecich i interesu publicznego.

Art. 4

1. **Obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.**
2. **Każdy ma prawo zabudowy swojej nieruchomości gruntowej, jeśli uzyska pozwolenie na budowę, albo gdy zamierzenie budowlane takiego pozwolenia nie wymaga.**

2

PRAWO URBANISTYCZNE

ALOKACJA (UE)

LOKALIZACJA

vs PRAWO BUDOWLANE

(ZA)BUDOWA

UŻYTKOWANIE

3

PLAN KIERUNKOWY GMINY (KRAJU, WOJEWÓDZTWA) ALOKACJA wg PRYMATU SANACJI NAD EKSPANSJĄ

NA TERENACH SANACJI ZABUDOWY	NA TERENACH EKSPANSJI ZABUDOWY
Miejscowe prawo zagospodarowania przestrzennego (miejscowe przepisy urbanistyczne) na terenach już zabudowanych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę, pozwalającą na uzupełnienie istniejącej zabudowy.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający lokalizację terenów przeznaczonych do nowej zabudowy, spójny z ustaleniami planu kierunkowego i wieloletnią prognozą finansową gminy (województwa, kraju), z wykazem planowanych wieloletnich przedsięwzięć inwestycyjnych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, kontrasygnowany przez skarbnika gminy, urbanistę i „uprawnionego ekologa”.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenach już zabudowanych, ale niewyposażonych w infrastrukturę niezbędną dla nowej zabudowy albo w przypadku zmiany przeznaczenia terenu (reurbanizacji).	4

PLAN URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNY TERENU LOKALNYM PLANEM REALIZACYJNYM ZABUDOWY

B ZAKRES WNIOSKU O DECYZJĘ O POZWOLENIU NA (ZA)BUDOWĘ WRAZ Z OCENĄ EX ANTE

Ekologiczna kategoryzacja zakresu decyzji o pozwoleniu na budowę:

- B1** Dla zamierzeń budowlanych środowiskowo bezpiecznych obowiązkowo tylko **Plan urbanistyczno-architektoniczny** zagospodarowania działki lub terenu (lokalny plan realizacyjny/lokalny plan zabudowy).
- B2** Dla zamierzeń budowlanych stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - dodatkowo także **Projekt architektoniczno-budowlany**. B1+B2

U ZAKRES WNIOSKU O DECYZJĘ O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE WRAZ Z OCENĄ EX POST

Ekologiczna kategoryzacja zakresu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie:

- U1** Dla realizacji środowiskowo bezpiecznych zwykła powykonawcza dokumentacja budowy, uzasadniająca możliwość eksploatacji obiektów, zgodnie z założeniami ochrony praw osób trzecich i interesu publicznego.
- U2** Dla realizacji wskazanych w decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, dodatkowo **Analiza porealizacyjna**, określająca empirycznie obszar oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko/na mieszkańców.

5

B1 PLAN URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNY OBOWIĄZKOWO wg PRAW OSÓB TRZECICH

Podstawowy dokument wniosku o pozwolenie na budowę określający formę urbanistyczną i architektoniczną zamierzenia budowlanego z wizualizacją projektu zagospodarowania, w kontekście krajobrazu i otaczającej zabudowy wraz z planem włączenia zabudowy do sieci ulic (dróg) i infrastruktury (realizacyjny plan zabudowy), a dla przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko składany z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia.

B2 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY WARUNKOWO wg SKALI ODDZIAŁYWANIA

Dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wg rozporządzenia RM, dodatkowy dokument wniosku o pozwolenie na budowę określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu, charakterystykę energetyczną (w tym konieczne rozwiązania techniczne, materiałowe i instalacyjne, które zapewniają ochronę bezpieczeństwa, środowiska i zdrowia użytkowników oraz osób trzecich) koniecznie wraz z raportem oddziaływania na środowisko.

6

U1 POWYKONAWCZA DOKUMENTACJA BUDOWY OBOWIĄZKOWO wg KRYTERIÓW BEZPIECZEŃSTWA

Podstawowy dokument wniosku o pozwolenie na użytkowanie, analizowany ze względu na gwarancje bezpieczeństwa użytkowników oraz osób trzecich. Powykonawcza inwentaryzacja architektoniczno-budowlana i geodezyjna wraz z pozwoleniem na budowę, projektem architektoniczno-budowlanym, protokołami zmian oraz podłączeń; oraz z charakterystyką energetyczną i charakterystyką oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

U2 POREALIZACYJNA ANALIZA ODDZIAŁYWANIA WARUNKOWO wg DECYZJI ŚRODOWISKOWEJ

Dodatkowa dokumentacja powykonawcza. Porównanie planowanych skutków oddziaływania przedsięwzięcia (zamierzenia budowlanego) na środowisko ze stanem rzeczywistym, stwierdzonym podczas próby eksploatacyjnej. Ustanowienie aktem prawa miejscowego obszaru ograniczonego użytkowania gdy zasięg oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przekracza ustalenia zawarte w pozwoleniu na budowę oraz w raporcie i decyzji środowiskowej. 7