

Minimum planistyczne dla skutecznego sterowania rozwojem miasta

Poniższy projekt Kodeksu ma na celu regulowanie procesów inwestycyjnych w zakresie lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego (urbanistyka) oraz w zakresie architektury i budownictwa.

Kodeks określa zasady i tryb przeznaczania nieruchomości gruntowych (terenów) na określone cele oraz ustala zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Normuje projektowanie, budowę, utrzymanie, przebudowę, rozbudowę, rewitalizację i rozbiórki obiektów zabudowy.

Kodeks reguluje działania dotyczące nieruchomości gruntowych w szczególności:

- 1) parcelację, komasację i reparcelację,
- 2) zasady i tryb przymusowego wykupu,
- 3) zasady i tryb ustalania wysokości podatku katastralnego,
- 4) rentę planistyczną i opłaty adiacenckie,
- 5) zasady, na których właściciele terenów przeznaczonych do urbanizacji zrzekają się odpowiednich części nieruchomości na ulice i place obsługujące ich działki budowlane.

Projekt Kodeksu oparty jest na dążeniach do uzyskania ładu przestrzennego i zaspokojenia innych potrzeb interesu publicznego, w szczególności ochrony dziedzictwa i ochrony środowiska, w warunkach społecznej gospodarki rynkowej.

Na przestrzeń publiczną składają się w szczególności ulice, place i tereny otwarte – zdefiniowane w Kodeksie.

1.

Podstawowymi celami planowania są:

- 1) zapobieganie rozpraszaniu zabudowy,
- 2) ochrona terenów otwartych.

Władze publiczne zapewniają realizację tych celów przede wszystkim poprzez:

- 1) określanie przeznaczenia terenu,
- 2) określanie możliwości jego zabudowy wraz z jej ograniczaniem lub zakazywaniem.

2.

Urbanizacja obejmuje planowanie danej przestrzeni oraz realizację procesu inwestycyjnego na niej (zabudowy).

Demokratycznie wybrana władza publiczna posiada wyłączne kompetencje do planowania w skali kraju i regionu.

Natomiast obywatele mają prawo uczestniczyć w podejmowaniu rozstrzygnięć władzy publicznej dotyczących urbanistyki i architektury (dalej określanych jako „rozstrzygnięcia”, odpowiednio „urbanistyczne” i „architektoniczne”).

3.

Władza publiczna rozstrzyga przede wszystkim w zakresie:

- 1) geometrii przestrzeni publicznej,
- 2) sieci infrastruktury naziemnej i podziemnej.

Określanie przeznaczenia obszaru lub działki opiera się na zakazach w celu wykluczenia kolizji funkcji lub uciążliwości, nie zaś na nakazach.

4.

Władza publiczna podejmuje rozstrzygnięcia urbanistyczne i architektoniczne w interesie publicznym. Ograniczają one prawa właścicieli nieruchomości.

5.

Obywatele, uczestnicząc w procesie przygotowywania i podejmowania rozstrzygnięć urbanistycznych, chronią swoje prawa do ładu przestrzennego, światła, powietrza, ograniczenia hałasu i zieleni.

Planowanie urbanistyczne rozstrzyga kwestie interesów sąsiedzkich w sposób minimalizujący konflikty i eliminujący udział stron trzecich w podejmowaniu późniejszych rozstrzygnięć architektonicznych.

6.

Kodeks określa strukturę treści dokumentu planistycznego jakim jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu**”. Dokument ten:

- 1) określa granice terenów zurbanizowanych i przeznaczonych do urbanizacji. Podstawą jest bilans potrzeb społecznych i chłonności obszaru. Określa on potrzeby przeznaczenia terenów,
- 2) wyznacza przebieg infrastruktury liniowej, z uwzględnieniem następnego punktu lub zasady jej określenia w planach miejscowych,
- 3) uwzględnia lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub regionalnym.

7.

Dokument planistyczny noszący ramowy tytuł „**Plan miejscowy**” określa sieć ulic, placów oraz terenów otwartych, ustalając granice własnościowe i geometrie przestrzeni publicznych dla terenów przeznaczonych do urbanizacji lub terenów zurbanizowanych, dla których przewiduje się zmianę zagospodarowania.

Teren przeznaczony do urbanizacji musi przylegać do zorganizowanej przestrzeni struktury przynajmniej wzdłuż jednej ulicy.

8.

Dokument planistyczny noszący ramowy tytuł „**Plan szczegółowy**” oznacza plan zabudowy, który musi być zgodny z planem miejscowym.

Określa zasady oraz gabaryty zabudowy ulic, placów i skwerów z podziałem na działki dla niezależnych lub skoordynowanych przedsięwzięć budowlanych.

Plan szczegółowy stanowi podstawę przewidzianej w nim parcelacji, komasacji i reparcelacji lub wyznacza strefę skoordynowanej zabudowy.

Plan szczegółowy sporządza się dla co najmniej jednego kwartału ulic. Plan szczegółowy określa warunki, jakim mają odpowiadać budynki, aby jako niezależne części tworzyły harmonijną całość struktury miejskiej.

9.

Pozwolenie na budowę, wraz z zatwierdzeniem projektu architektonicznego, jest wymagane jedynie dla znacznych przedsięwzięć inwestycyjnych. Powinno być zintegrowane z decyzją środowiskową. Wykluczone jest przekraczanie terminów przewidzianych w kpa.

Zasadą jest zgłoszenie i zgoda milcząca, unormowana w sposób zawierający odstępstwa od przepisów kpa.

Uzgadnianie rozstrzygnięć architektonicznych z innymi organami władzy publicznej we własnym zakresie jest obowiązkiem organów administracji architektoniczno-budowlanej.

10.

Kodeks określa zadania i **kompetencje nadzoru budowlanego** w dziedzinie kontroli i reagowania na samowole budowlane oraz archiwizacji danych. Istotną rolę nadzoru jest wydawanie pozwoleń na użytkowanie.

11.

Kodeks zapewnia sprawność procesów inwestycyjnych również dzięki ustawowej korelacji z odpowiednimi innymi przepisami materialnoprawnymi, w szczególności

z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa państwa. Dzięki tej korelacji możliwe staje się uchylene „specustaw”.