



STANOWISKO ZARZĄDU KRAJOWEJ REPREZENTACJI SAMORZĄDOWYCH  
KOLEGIÓW ODWOŁAWCZYCH W SPRAWIE ZAŁOŻEŃ DO KODEKSU  
BUDOWLANEGO PRZEDSTAWIONE NA POSIEDZENIU KOMISJI  
KODYFIKACYJNEJ PRAWA BUDOWALNEGO W DNIU 20 LUTEGO 2013 R.

W odpowiedzi na pismo Przewodniczącego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego prof. dra hab. Zygmunta Niewiadomskiego z dnia 4 lutego 2013 r. zapraszające do przedstawienia stanowiska w sprawie rozwiązań normatywnych w zakresie procesu budowlanego, Krajowa Reprezentacja Samorządowych Kolegiów Odwoławczych przedkłada pod rozagę Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego postulaty dotyczące regulacji w tym zakresie. Postulaty te zostały sformułowane przy uwzględnieniu najczęściej podnoszonych w toku postępowań prowadzonych przed samorządowymi kolegiami odwoławczymi zarzutów dotyczących decyzji w przedmiocie określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Oto one:

- 1) Określenie w akcie polityki przestrzennej gminy terenów przeznaczonych pod zabudowę ze wskazaniem konieczności lokalizacji obiektów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego obszaru jak np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia.

Urządzanie przestrzeni powinno następować przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnych. Nie wydaje się zatem, że rozwiązaniem właściwym jest dopuszczenie dowolnej zabudowy w każdym miejscu. Nie może również budzić wątpliwości okoliczność, iż polskie rozwiązania normatywne w tym zakresie nie są doskonałe, jeśli w oparciu o nie możliwe jest np. realizacja osiedla mieszkaniowego pozbawionego jakiegokolwiek przestrzeni publicznej, w tym także niezbędnych dla jego prawidłowego funkcjonowania obiektów takich jak sklepy, żłobki, przedszkola, szkoły, ośrodki zdrowia czy kościoły. Wydaje się więc, że w akcie polityki przestrzennej gminy powinny znaleźć się zapisy gwarantujące – w przypadku

zabudowy danego obszaru – rezerwę terenu przeznaczoną pod realizację obiektów niezbędnych dla jego prawidłowego funkcjonowania.

- 2) Możliwość określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji lokalizacyjnej na obszarach pozbawionych powszechnie obowiązującego aktu kształtującego ład przestrzenny.

Ponieważ nie wydaje się zasadnym pokrycie całego obszaru gminy siatką powszechnie obowiązujących aktów kształtujących ład przestrzenny, konieczne jest dopuszczenie – w przypadku braku takiego aktu – określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji lokalizacyjnej. Decyzja taka powinna dopuszczać zabudowę terenu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, z zastrzeżeniem uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących. Negatywnie ocenić trzeba bowiem aktualnie obowiązujące rozwiązania normatywne, zgodnie z którymi w decyzji lokalizacyjnej (decyzji wz) parametry planowanej zabudowy określane są w sposób dość arbitralny przez organ administracji publicznej, a ich wielkość determinowana jest takimi czynnikami jak np. obszar analizowany, którego zakres wyznaczany jest w sposób niemalże dowolny.


- 3) Wskazanie wprost podmiotów, które mają przymiot strony w postępowaniu mającym na celu określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Postępowanie w sprawie określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jak każde postępowanie jurysdykcyjne, powinno toczyć się w sposób gwarantujący ochronę praw jednostki. Dlatego dla prawidłowego przeprowadzenia przedmiotowego postępowania konieczne jest, między innymi, precyzyjne ustalenie wszystkich podmiotów mających przymiot strony. Ustalenia w tym zakresie prowadzone w oparciu o ogólne regulacje kodeksowe, a w szczególności art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.-Kodeks postępowania administracyjnego, zgodnie z którą stroną przedmiotowego postępowania jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek, nie są łatwe, a w związku z tym w praktyce dość często dochodzi do błędnego określenia kręgu stron postępowania w sprawie określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydaje się zatem, iż zasadne byłoby

wskazanie wprost podmiotów, które mają przymiot strony w postępowaniu mającym na celu określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu np. poprzez przyjęcie rozwiązania analogicznego do zawartego w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.-Prawo budowlane. Zgodnie z nim przymiot stron przedmiotowego postępowania miałby wnioskodawca oraz właściciele, użytkownicy wierzyci lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji budowlanej, przy czym obowiązek określenia tego zakresu należałoby nałożyć na wnioskodawcę.

- 4) Możliwość wykorzystania decyzji lokalizacyjnej nie tylko przez jej adresata, ale także przez każdą wskazaną przez niego osobę.

W aktualnym stanie prawnym wydanie decyzji lokalizacyjnej tworzy po stronie jej adresata prawo do ubiegania się o udzielenie pozwolenia na budowę. Mając na uwadze okoliczność, że osoba adresata zasadniczo nie determinuje treści tej decyzji, zasadne byłoby przyjęcie rozwiązania zgodnie z którym decyzja lokalizacyjna może być wykorzystana w toku procesu budowlanego nie tylko przez jej adresata, ale także każdą wskazaną przez niego osobę. Nie wydaje się bowiem niezbędne determinowanie możliwości wykorzystania decyzji lokalizacyjnej w toku procesu budowlanego od uprzedniego przeniesienia jej – w formie decyzji administracyjnej – na rzecz innej osoby.

PRZEWODNICZĄCA  
KRAJOWEJ REPREZENTACJI  
Samorządowych Kolegiów Odwoławczych  
  
mgr Krystyna Sieniawska

Kraków, dnia 15 lutego 2013 r.