

Załącznik Nr 1 - Konstytucja RP

Ocenę obowiązującego w Polsce systemu prawa warto rozpocząć od oceny jego fundamentalnego elementu, jakim jest Konstytucji RP.

Konstytucja uchwalona została w dniu 2 kwietnia 1997 r. przez Zgromadzenie Narodowe i w dniu 25 maja 1997 r. przyjęta została przez Naród w referendum. W okresie późniejszym w kilku artykułach Konstytucji wprowadzono niewielkie zmiany.

Analizę tekstu Konstytucji należy zacząć od zbadania Preambuły, szczególnie w tych aspektach, które istotne są w procesach inwestycyjnych.

Preambuła Konstytucji m.in. głosi:

- „W trosce o byt i przyszłość naszej Ojczyzny (...) **my, Naród Polski** – wszyscy obywatele Rzeczypospolitej, zarówno wierzący w Boga będącego źródłem prawdy, sprawiedliwości, dobra i piękna, jak i nie podzielający tej wiary, a te uniwersalne wartości wywodzący z innych źródeł, równi w prawach i powinnościach wobec dobra wspólnego – Polski, (...) zobowiązani by przekazać przyszłym pokoleniom wszystko, co cenne z ponadtyśiącletniego dorobku, (...) pragnąc na zawsze zagwarantować prawa obywatelskie, a działaniu instytucji publicznych zapewnić rzetelność i sprawność, (...) **ustanawiamy Konstytucję** Rzeczypospolitej Polskiej jako prawa podstawowe dla państwa oparte na poszanowaniu wolności i sprawiedliwości, współdziałaniu władz, dialogu społecznym oraz na zasadzie pomocniczości umacniającej uprawnienia obywateli i ich wspólnot.
- Wszystkich, którzy dla dobra Trzeciej Rzeczypospolitej tę Konstytucję będą stosowali, wzywamy, aby czynili to, dbając o zachowanie przyrodzonej godności człowieka, jego prawa do wolności i obowiązku solidarności z innymi, a poszanowanie tych zasad mieli za niewzruszoną podstawę Rzeczypospolitej Polskiej.”

Według Preambuły - Naród Polski ustanawia Konstytucję dla zagwarantowania praw obywatelskich oraz w celu zapewnienia instytucjom publicznym rzetelnego i sprawnego działania. Fundamentalnymi wartościami przywołanymi w Preambule są: **prawda, sprawiedliwość, dobro, piękno, wolność, solidarność z innymi**. Preambuła wskazuje, że kluczowymi zasadami działania winny być: współdziałanie władz, dialog społeczny oraz zasada **pomocniczości** umacniająca uprawnienia obywateli i ich wspólnot.

Zasada pomocniczości zwana także **zasadą subsydiarności** opiera się na założeniu, że **zadania, które mogą być realizowane przez jednostkę nie powinny być realizowane przez państwo**. Dopiero w momencie gdy mniejsze zbiorowości nie mogą rozwiązać problemu, sprawa powinna trafiać na wyższy szczebel. Zasadę pomocniczości streszczają zdania: "tyle władzy, na ile to konieczne, tyle wolności, na ile to możliwe" oraz "tyle państwa, na ile to konieczne, tyle społeczeństwa, na ile to możliwe".

Zasady opisane w Preambule wydają się szczególnie istotne przy rozpatrywaniu tak konfliktogennych zagadnień, jak problematyka inwestycyjna.

Wskazany w Preambule system wartości uwzględniać należy zarówno podczas formułowania, jak i interpretowania przepisów całego polskiego systemu prawa.

Nie tylko w Preambule, ale i w poszczególnych artykułach Konstytucji, znajduje się szereg regulacji odnoszących się do zagadnień związanych z inwestycjami budowlanymi.

Przepisy ustalające takie cele, pole działania systemu oraz mechanizmy regulacji, które powiązać można z procesami inwestycyjnymi, zamieszczono poniżej.

- Art. 1. - **Rzeczpospolita Polska** jest dobrem wspólnym wszystkich obywateli.
- Art. 2. - **Rzeczpospolita Polska** jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.
- Art. 4.1,2. – **Władza** zwierzchnia Rzeczypospolitej Polskiej **należy do Narodu**. Naród sprawuje władzę przez swoich przedstawicieli lub bezpośrednio.
- Art. 5. – **Rzeczpospolita Polska** strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.

- Art. 6.1. - **Rzeczpospolita Polska** stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju.
- Art. 7. – **Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa**.
- Art. 8.1.,2. - Konstytucja jest najwyższym prawem Rzeczypospolitej Polskiej. Przepisy Konstytucji stosuje się bezpośrednio, chyba że Konstytucja stanowi inaczej.
- Art. 9. - **Rzeczpospolita Polska** przestrzega wiążącego ją prawa międzynarodowego.
- Art. 10.1.,2. - Ustrój Rzeczypospolitej Polskiej opiera się na podziale i równowadze władzy ustawodawczej, władzy wykonawczej i władzy sądowniczej.
Władzę ustawodawczą sprawują Sejm i Senat, władzę wykonawczą Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej i Rada Ministrów, a władzę sądowniczą sądy i trybunały.
- Art. 17.1. - W drodze ustawy można tworzyć **samorządy zawodowe**, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony.
- Art. 20. – Społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy parterów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej.
- Art. 21.1.,2. – **Rzeczpospolita Polska** chroni własność i prawo dziedziczenia. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.
- Art. 22. – **Ograniczenie wolności działalności gospodarczej** jest dopuszczalne **tylko w drodze ustawy** i tylko ze względu na ważny interes publiczny.
- Art. 31.1.,2.,3. – Wolność człowieka podlega ochronie prawnej. **Każdy** jest obowiązany szanować wolność i prawa innych. **Nikogo nie wolno zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje**.
Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane **tylko w ustawie** i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.
- Art. 32.1.,2. – **Wszyscy są wobec prawa równi**. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władzę publiczną. **Nikt nie może być dyskryminowany** w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.
- Art. 38. - **Rzeczpospolita Polska** zapewnia każdemu człowiekowi prawną ochronę życia.
- Art. 47. - **Każdy** ma prawo do ochrony prawnej życia prywatnego, rodzinnego, czci i dobrego imienia oraz do decydowania o swoim życiu osobistym.
- Art. 51.3. - **Każdy** ma prawo do dostępu do dotyczących go urzędowych dokumentów i zbiorów danych. Ograniczenie tego prawa może określić ustawa.
- Art. 61.1.,2.,3.,4. - **Obywatel** ma prawo do uzyskiwania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne.
Prawo to obejmuje również uzyskiwanie informacji o działalności organów samorządu gospodarczego i zawodowego, a także innych osób oraz jednostek organizacyjnych w zakresie, w jakim wykonują one zadania władzy publicznej i gospodarują mieniem komunalnym lub majątkiem Skarbu Państwa.
Prawo do uzyskiwania informacji obejmuje dostęp do dokumentów oraz wstęp na posiedzenia kolegialnych organów władzy publicznej pochodzących z powszechnych wyborów, z możliwością rejestracji dźwięku lub obrazu. Ograniczenie prawa, o którym mowa w ust. 1 i 2, może nastąpić wyłącznie ze względu na określone w ustawach ochronę wolności i praw innych osób i podmiotów gospodarczych oraz ochronę porządku publicznego, bezpieczeństwa lub ważnego interesu gospodarczego państwa. Tryb udzielania informacji, o których mowa w ust. 1 i 2, określają ustawy, a w odniesieniu do Sejmu i Senatu ich regulaminy.
- Art. 63. - **Każdy** ma prawo składać petycje, wnioski i skargi w interesie publicznym, własnym lub innej osoby za jej zgodą do organów władzy publicznej oraz do organizacji i instytucji społecznych w związku z wykonywanymi przez nie zadaniami zleconymi z zakresu administracji publicznej.
Tryb rozpatrywania petycji, wniosków i skarg określa ustawa.
- Art. 64.1.,2.,3. – **Każdy** ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. **Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy** i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.
- Art. 66.1. - **Każdy** ma prawo do bezpiecznych i higienicznych warunków pracy. Sposób realizacji tego prawa oraz obowiązki pracodawcy określa **ustawa**.
- Art. 68.1.,2.,3.,4.,5. – **Każdy** ma prawo do ochrony zdrowia. Obywatelom, niezależnie od ich sytuacji materialnej, **władze publiczne** zapewniają równy dostęp do świadczeń opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych. Warunki i zakres udzielania świadczeń określa ustawa.

Władze publiczne są obowiązane do zapewnienia szczególnej opieki zdrowotnej dzieciom, kobietom ciężarnym, osobom niepełnosprawnym i osobom w podeszłym wieku. **Władze publiczne** są obowiązane do zwalczania chorób epidemicznych i zapobiegania negatywnym dla zdrowia skutkom degradacji środowiska. **Władze publiczne** popierają rozwój kultury fizycznej, zwłaszcza wśród dzieci i młodzieży.

- Art. 69. - Osobom niepełnosprawnym **władze publiczne** udzielają, zgodnie z ustawą, pomocy w zabezpieczaniu egzystencji, przysposobieniu do pracy oraz komunikacji społecznej.
- Art. 70.1.,4. - **Każdy** ma prawo do nauki. Nauka do 18 roku życia jest obowiązkowa. **Władze publiczne** zapewniają obywatelom powszechny i równy dostęp do wykształcenia. Sposób wykonywania obowiązku szkolnego określa ustawa.
- Art. 73. - **Każdemu** zapewnia się wolność twórczości artystycznej, badań naukowych oraz ogłaszania ich wyników, wolność nauczania, a także wolność korzystania z dóbr kultury.
- Art. 74.1.,2.,3.,4. - **Władze publiczne** prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłemu pokoleniom. Ochrona środowiska jest obowiązkiem władz publicznych. **Każdy** ma prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska. Władze publiczne wspierają działania obywateli na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska.
- Art. 75.1.,2. - **Władze publiczne** prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Ochronę praw lokatorów określa ustawa.
- Art. 76. - **Władze publiczne** chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrożającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, zakres tej ochrony określa **ustawa**.
- Art. 77.1.,2. - **Każdy** ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej. Ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności lub praw.
- Art. 78. - **Każda** ze stron ma prawo do zaskarżania orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady oraz tryb zaskarżania określa ustawa.
- Art. 84. - **Każdy** jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie.
- Art. 86. - **Każdy** jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie. Zasady tej odpowiedzialności określa **ustawa**.
- Art. 87.1.,2. - Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego.
- Art. 88.1.,2. - Warunkiem wejścia w życie ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego jest ich ogłoszenie. Zasady i tryb ogłaszania aktów normatywnych określa ustawa.
- Art. 92.1.,2. - **Rozporządzenia** są wydawane przez organy wskazane w Konstytucji, na podstawie szczegółowego upoważnienia zawartego w ustawie i w celu jej wykonania. Upoważnienie powinno określać organ właściwy do wydania rozporządzenia i zakres spraw przekazanych do uregulowania oraz wytyczne dotyczące treści aktu. Organ upoważniony do wydania rozporządzenia nie może przekazać swoich kompetencji, o których mowa w ust. 1, innemu organowi.
- Art. 94. - Organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają **akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów**. Zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa.

Analiza powyższych artykułów pozwala na sformułowanie poniższych wniosków.

Konstytucja RP ustala tak istotne cele programowe jak: straż nad niepodległością i nienaruszalnością terytorium, straż nad dziedzictwem narodowym, zapewnianie wolności korzystania z dóbr kultury, zapewnianie bezpieczeństwa, ochrona życia, ochrona zdrowia, zapewnianie bezpiecznych i higienicznych warunków pracy, zapewnianie dostępu do świadczeń opieki zdrowotnej oraz do wykształcenia, poparcie dla rozwoju kultury fizycznej, pomoc osobom niepełnosprawnym, zapewnianie bezpieczeństwa ekologicznego i ochrony środowiska przy kierowaniu się zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrona własności, ochrona wolności działalności gospodarczej, ochrona porządku publicznego, zapewnianie wolności twórczości artystycznej, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, ochrona prywatności.

Jeżeli przyjmiemy, że pojęcie „ładu w przestrzeni” zawiera się w pojęciu – „zrównoważony rozwój”, to uznać należy, że Konstytucja zawiera **kompletny zbiór fundamentalnych celów** procesu inwestycyjnego, których realizację winien wspomagać system prawa.

Analiza przepisów Konstytucji prowadzi do podziału ww. celów na trzy grupy tematyczne.

Grupa pierwsza

Przepisy regulujące problematykę jakości przestrzeni mającej społeczne znaczenie, a więc przestrzeni o istotnym znaczeniu dla ogółu społeczeństwa ze względu na takie walory, które czynią z niej „dobro wspólne”, wymagające wspólnej troski i opieki.

Konstytucja odnosi się do przestrzeni o społecznym znaczeniu, którą tworzą:

- **dobra kultury** (będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju), w tym obiekty kultury materialnej o statusie dziedzictwa narodowego, co wynika z:
art. 5. RP strzeże dziedzictwa narodowego
art. 6.1. RP stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju
art. 73. każdemu zapewnia się wolność korzystania z dóbr kultury
fragmentu Preambuły: „my, Naród Polski – wszyscy obywatele Rzeczypospolitej, (...) zobowiązani by przekazać przyszłym pokoleniom wszystko, co cenne z ponadtysiącletniego dorobku”
- **elementy środowiska** istotne z punktu widzenia zasad zrównoważonego rozwoju, co wynika z:
art. 5. RP zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju
- **miejsca pracy, obiekty służące nauczaniu, opiece zdrowotnej, kulturze fizycznej**, co wynika z:
art. 66.1. każdy ma prawo do bezpiecznych i higienicznych warunków pracy
art. 70.4. władze publiczne zapewniają obywatelom powszechny i równy dostęp do wykształcenia
art. 68.2. władze publiczne zapewniają równy dostęp do świadczeń opieki zdrowotnej
art.68.5. władze publiczne popierają rozwój kultury fizycznej

Konstytucyjne regulacje dotyczące dóbr kultury, w tym dziedzictwa narodowego, z akcentowaniem iż jest ono źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju, **skutkują koniecznością wprowadzenia do system prawa inwestycyjnego takich przepisów, które gwarantować będą zarówno ochronę istniejącego dziedzictwa, jaki i kontynuację polskich tradycji kulturowych.**

Konstytucyjne regulacje dotyczące środowiska (w duchu zasad zrównoważonego rozwoju), **skutkują koniecznością wprowadzenia do system prawa inwestycyjnego takich przepisów, które gwarantować będą zarówno ochronę istniejących walorów przyrodniczych, jak i zaistnienie takich walorów w przyszłości.**

Konstytucyjne regulacje dotyczące miejsc pracy, obiektów służących nauczaniu, opiece zdrowotnej oraz kulturze fizycznej - skutkują koniecznością wprowadzenia do system prawa inwestycyjnego przepisów, które w taki sposób będą sterować procesami inwestycyjnymi, aby można było zapewnić się łatwo dostępnych obiektów służących nauczaniu, ochronie zdrowia, rozwojowi kultury fizycznej oraz powodować, że praca odbywać się będzie w bezpiecznych i higienicznych warunkach.

Polem działania ww. przepisów są zagadnienia dotyczące przestrzeni stanowiącej własność publiczną oraz tylko takiej części przestrzeni stanowiącej własność prywatną, która posiada cenne dla społeczeństwa walory (przestrzeń mająca społeczne znacznie to przestrzeń, która może być własnością publiczną, ale i własnością prywatną)

Mechanizmem pozwalającym uzyskiwać oczekiwaną jakość przestrzeni mającej społeczne znaczenie, a w ślad za nią, odpowiedni porządek publiczny – może być ustanawianie ograniczeń inwestycyjnych (na warunkach art. 31.3. Konstytucji).

Wprowadzanie ograniczeń inwestycyjnych w przestrzeni będącej „dobrem wspólnym”, nakłada na społeczeństwo obowiązek **solidarnego współuczestniczenia w ponoszeniu „kosztów” takich ograniczeń** (zgodnie z art. 84 Konstytucji i przesłaniem Preambuły).

Grupa druga

Przepisy regulujące kwestie szeroko rozumianego bezpieczeństwa

Celem przepisów jest zapewnienie:

- **obronności i bezpieczeństwa Państwa**, co wynika z:
 - art. 5. - RP strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium
- **bezpieczeństwa obywateli**, co wynika z:
 - art. 5. - RP zapewnia bezpieczeństwo obywateli
 - art. 38 RP zapewnia każdemu człowiekowi prawną ochronę życia
 - art. 68.1. każdy ma prawo do ochrony zdrowia
 - art. 68.4. władze publiczne są obowiązane do zwalczania chorób epidemicznych i zapobiegania negatywnym dla zdrowia skutkom degradacji środowiska
 - art. 69. osobom niepełnosprawnym władze publiczne udzielają pomocy w zabezpieczaniu egzystencji, przysposobieniu do pracy oraz komunikacji społecznej
 - art. 74.1. władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom
 - art. 75.1.,2. - władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.
 - art. 76. władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu

Konstytucyjne regulacje dotyczące bezpieczeństwa skutkują koniecznością wprowadzenia do system prawa inwestycyjnego takich przepisów, które gwarantować będą właściwy poziom obronności Państwa oraz zapewniać bezpieczeństwo obywateli, w tym ochronę życia i zdrowia (obiekty budowlane nie mogą zawierać rozwiązań niebezpiecznych dla użytkowników oraz sąsiadów) oraz bezpieczeństwo socjalne w zakresie mieszkalnictwa.

Polem działania ww. przepisów są zagadnienia dotyczące całej przestrzeni, tj. przestrzeni własności publicznej oraz przestrzeni własności prywatnej

Mechanizmem pozwalającym uzyskiwać właściwy poziom bezpieczeństwa może być ustanawianie **ograniczeń inwestycyjnych** (na warunkach art. 31.3. Konstytucji). W sytuacji, w której dla zapewnienia bezpieczeństwa konieczne są ograniczenia inwestycyjne, to:

- w przypadku, w którym inwestycje realizowane są w interesie wszystkich obywateli – to społeczeństwo winno **solidarnie współuczestniczyć w ponoszeniu „kosztów” takich ograniczeń inwestycyjnych** (zgodnie z art. 84 Konstytucji i przesłaniem Preambuły)
- w przypadku, w którym inwestycje realizowane są w interesie inwestora – to **koszty ograniczeń winien ponieść inwestor** (zgodnie z zasadą sprawiedliwości społecznej, wskazaną w art. 2. Konstytucji)

Grupa trzecia

Przepisy regulujące kwestie własności, w tym wolności działalności gospodarczej

Celem przepisów jest zapewnienie:

- **ochrony własności**, co wynika z:
 - art. 21. RP chroni własność i prawo dziedziczenia; wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem
 - art. 64.3. własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności
 - art. 73. każdemu zapewnia się wolność twórczości artystycznej
 - art. 47. każdy ma prawo do ochrony prawnej życia prywatnego

art. 76. władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich prywatności, zakres tej ochrony określa ustawa

art. 31.2. każdy jest zobowiązany szanować wolność i prawa innych; nikogo nie wolno zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje

art. 31.3. ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób; ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

- **ochrony wolności działalności gospodarczej**, co wynika z:

art. 22. ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny

Konstytucyjne regulacje dotyczące własności, w tym wolności prowadzenia działalności gospodarczej skutkują koniecznością wprowadzenia do system prawa inwestycyjnego takich przepisów, które gwarantować będą właściwy poziom ochrony własności nieruchomości oraz wolności działalności gospodarczej.

Ochronę własności nieruchomości należy rozumieć jako ochronę przed utratą wartości, a więc polegającą zarówno na ochronie przed naruszaniem granic nieruchomości, jak i ochronie przed niekorzystnymi oddziaływaniami, generowanymi przez inwestycje prowadzone na sąsiadujących nieruchomościach (**zapobieganie kolizyjności inwestycji**), w tym na ochronie przed działaniami naruszającymi prywatność (**zapobieganie nadmiernemu „wglądowi” w tereny prywatne**, przy czym **zapobieganie nadmiernemu „wglądowi” dotyczyć winno także prywatnej dokumentacji budowlanej**).

Z ochroną nieruchomości przed negatywnymi oddziaływaniami sąsiadujących inwestycji i potrzebą wprowadzania ograniczeń inwestycyjnych - łączy się zagadnienie wolności twórczości artystycznej, w tym niewątpliwie także **wolności twórczości architektonicznej**.

Natomiast respektowanie wolności działalności gospodarczej wymaga sprawnie działającego i racjonalnego prawa inwestycyjnego, umożliwiającego szybkie **reagowanie inwestorów na potrzeby rynku** oraz podejmowanie trafnych decyzji na bazie zindywidualizowanych potrzeb.

Polem działania ww. przepisów są zagadnienia dotyczące **całej przestrzeni**, tj. przestrzeni własności publicznej oraz przestrzeni własności prywatnej

Mechanizmem pozwalającym uzyskiwać oczekiwany poziom ochrony własności jest ustanawianie ograniczeń inwestycyjnych, pozwalających chronić porządek publiczny oraz prawa innych osób (na warunkach art. 31.3. Konstytucji).

W sytuacji, w której dla zapewnienia ochrony nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością, na której planowana jest inwestycja - konieczne jest wprowadzenie ograniczeń w planowanej inwestycji, to ponieważ planowana inwestycja realizowana jest w interesie inwestora – to **koszty ograniczeń winien ponosić inwestor** (zgodnie z zasadą sprawiedliwości społecznej, wskazaną w art. 2. Konstytucji)

Oprócz szeregu wyżej opisanych obowiązków Państwa oraz praw i obowiązków obywatelskich, należy szczególną uwagę skierować na prawa obywatelskie związane z działalnością urzędniczą (prawo obywateli do dostępu do dotyczących ich urzędowych dokumentów i zbiorów danych, prawo do uzyskiwania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne, prawo do składania petycji, wniosków i skarg, prawo do zaskarżania orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji, prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej).

Ten zbiór uprawnień wymaga szczególnej rzetelności w redagowaniu prawa, ponieważ po jednej stronie występują pojedynczy, a więc o niewielkich możliwościach działania obywatele a po drugiej zorganizowane struktury władzy publicznej.

Konstytucja przyznając obywatelom uprawnienia, nakłada na nich także obowiązki.

Działanie takie urealniamy stanowiąc prawo i czyni je sprawiedliwym ze społecznego punktu widzenia (aby można było czerpać korzyści w postaci określonych uprawnień np. prawa do własności, konieczne jest równoczesne ustanowienie obowiązku szanowania praw do własności innych osób). Nałożenie na obywateli obowiązku ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych oraz obowiązków szanowania wolności i praw innych w połączeniu z obowiązkiem „solidarności z innymi” (Preambuła) - pozwala budować spójny system prawa.

Rozpatrywanie powyższych zagadnień warto uzupełnić o analizę podstawowych mechanizmów systemu, w tym zasad konstruowania aktów prawa, według których:

- organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 7)
- źródłem prawa są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego (art. 87)
- Konstytucja wskazuje które zagadnienia muszą być regulowane w ustawach
- rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego wydawane są na podstawie upoważnień zawartych w ustawach (art. 92 i art. 94)

Konstytucja określając **mechanizmy działania systemu** wskazuje, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa oraz, że źródłem takiego prawa są wyłącznie: Konstytucja, ratyfikowane umowy międzynarodowe, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego, przy czym ograniczanie praw i wolności jest dopuszczalne jedynie na warunkach opisanych w Konstytucji i może być ustanawiane jedynie w drodze ustawy.

Konstytucja wyklucza możliwość wprowadzania dowolnych przepisów prawa w aktach niższego rzędu. Ustawy i rozporządzenia wprowadzać mogą **tylko takie ograniczenia** swobody działań inwestycyjnych, dla których odpowiednie dyspozycje daje Konstytucja.

Wyeliminowanie możliwości wprowadzania w aktach niższego rzędu rozwiązań niezgodnych z dyspozycjami ustawy zasadniczej jest słuszną zasadą pozwalającą przede wszystkim na ograniczenie możliwości zniekształcania zapisanej w Konstytucji ideologii systemu.

Reguły ustanowione w Konstytucji umożliwiają także sprawne budowanie hierarchicznej struktury, ułatwiając **spójność** na każdym etapie działań legislacyjnych. Takie uściślenie zasad konstruowania aktów prawa, wykluczające dowolność, pozwala na **dyscyplinowanie** systemu oraz prowadzi do budowania **zaufania** społeczeństwa do państwa.

Konstytucja ustalając **mechanizmy** służące realizacji zakładanych celów, wprowadza również zasadę jawności działania władz publicznych. Konstytucja wprowadzając regułę **jawności** działania władz publicznych – posługuje się zasadami pozwalającymi uzyskać efekt nie tylko **logicznej, ale i etycznej** działalności publicznej.

WNIOSKI:

Analiza tekstu Konstytucji pozwala stwierdzić, iż jej regulacje obejmują tak istotne zagadnienia jak: **jakość przestrzeni mającej społeczne znaczenie, bezpieczeństwo oraz własność, w tym wolność działań gospodarczych.** Regulacje prawne nie obejmują wszystkich aspektów procesu inwestycyjnego, pozostawiają wiele kwestii osobistym wyborom inwestorów (według art. 31.2. - nikogo nie można zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje).

Akceptacja dla Konstytucji łączy się z akceptacją poglądu, iż nie wszystkie działania inwestycyjne regulowane być muszą przepisami prawa.

Na bazie wytycznych wskazanych w Konstytucji RP jest możliwe skonstruowanie logicznego i etycznego systemu prawa regulującego procesy inwestycyjne.