

UZASADNIENIE

1. Cel wprowadzanych zmian

Potrzeba wprowadzenia projektowanych rozwiązań wynika z konieczności uproszczenia i przyspieszenia procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienia większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć wraz ze zwiększeniem poziomu bezpieczeństwa inwestycyjnego.

Potrzeba ta wynika z szeregu stwierdzonych wąskich gardeł procesu inwestycyjno-budowlanego, opisanych m. in. w raporcie „Problemy w dziedzinie planowania przestrzennego – materiał informacyjny na posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 11 maja 2016 r.” oraz coraz liczniejszych opracowaniach Najwyższej Izby Kontroli i organizacji międzynarodowych badających sytuację w Polsce (OECD, Bank Światowy, UE).

Przedmiotowy projekt zaadresuje bariery zidentyfikowane jako najpilniejsze, a jednocześnie możliwe do likwidacji w drodze punktowych zmian. Dotyczy to w szczególności:

1. statycznego charakteru planu miejscowego, jako instrumentu nie zawsze odpowiadającego na potrzeby dynamicznie zmieniającego się rynku, zwłaszcza w przypadku konieczności pilnej rewizji ustaleń dot. rozwoju przestrzennego danego obszaru;
2. braku trybu i zasad współpracy publiczno-prywatnej w procesie zagospodarowania przestrzennego;
3. niskiej stabilności inwestowania związanej ze złym ujęciem legislacyjnym decyzji o warunkach zabudowy - co utrudnia gospodarowanie przestrzenią zarówno wnioskodawcom tej decyzji, jak i podmiotom, na które oddziałują jej ustalenia;
4. niedostosowanie struktury projektu budowlanego do zakresu kompetencji organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego;
5. niskiej stabilności w obrocie prawnym decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym, m. in. z uwagi na nieaktualne i niepełne dane dotyczące nieruchomości, zawarte w dostępnych zbiorach danych;
6. szeregu barier szczegółowych w geodezji i budownictwie;
7. braku jasnych reguł w zakresie uzyskiwania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej, gazowej i wodociągowo – kanalizacyjnej oraz realizacji przyłączy.

Problemy rozwiązywane w przedmiotowym projekcie zostały również zidentyfikowane i zaadresowane w pierwszej wersji projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, upublicznionej w dniu 30 września 2016 r. wraz z uzasadnieniem, w tym OSR.

Podkreślenia wymaga, że zdecydowana większość opracowywanych w ramach ww. projektu rozwiązań oparta jest o rozwiązania zawarte w projektowanym Kodeksie urbanistyczno-budowlanym. Dotyczy to zarówno zasadniczych instytucji prawnych (obszary zorganizowanego inwestowania, nowa struktura projektu budowlanego), jak i poszczególnych zmian w postępowaniach w przedmiocie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Szczegółowy opis wprowadzanych zmian

2.1. Zmiany w obszarze geodezji i kartografii (ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne)

Art. 11 ust 3

Obecnie funkcjonujące przepisy zakładają konieczność ustanowienia kierownika prac geodezyjnych lub prac kartograficznych przez przedsiębiorcę lub jednostkę organizacyjną, jeżeli przedmiotowa praca podlega obowiązkowi zgłoszenia organowi Służby Geodezyjnej i Kartograficznej (dalej: SGIK), a poszczególne czynności składające się na te prace nie są realizowane w całości samodzielnie przez osobę legitymującą się uprawnieniami zawodowymi. Obecne regulacje nie dają jednak gwarancji, że osoba wskazana przez wykonawcę jako kierownik prac, faktycznie nadzorowała ich przebieg. Poza obowiązkiem ustanowienia kierownika prac, co sprowadza się do wskazania przez wykonawcę danych osobowych, osoby która ma pełnić tę funkcję, brakuje obowiązku potwierdzenia przez tak wskazaną osobę przyjęcia na siebie obowiązków związanych z kierowaniem pracami. W skrajnych przypadkach dochodzi do sytuacji, w których osoba ustanowiona przez wykonawcę kierownikiem prac, nie ma wiedzy o tym fakcie. W związku z powyższym projekt zakłada wprowadzenie obowiązku złożenia przez osobę ustanowioną kierownikiem prac oświadczenia o przyjęciu obowiązków z tym związanych. Dalsze zmiany o charakterze dostosowującym związane z tą materią zostaną dokonane w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Art. 12 ust. 1

Uchylane przepisy przewidywały obowiązek zgłaszania przez wykonawcę właściwemu organowi prac, których celem lub zakładanym wynikiem jest utworzenie lub aktualizacja baz danych pozostających w gestii tego organu. Tworzenie i aktualizacja baz danych prowadzonych przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej jest zadaniem tych organów. Jeżeli organ realizuje to zadanie w drodze zamówienia publicznego, to podstawą relacji pomiędzy organem a zleceniobiorcą jest umowa. W ocenie projektodawcy nie ma więc potrzeby regulowania tych relacji na gruncie publiczno-prawnym.

Jednocześnie, w celu zachowania możliwości aktualizowania baz danych ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, szczegółowych osnów geodezyjnych oraz obiektów topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 również w wyniku działań niezwiązanych z wykonywaniem zadań ustawowych organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej (dalej SGIK), wprowadzono obowiązek zgłaszania innych czynności lub dokumentacji, których wykonanie skutkuje zmianą w ww. bazach danych, a czynności te nie są zastrzeżone do wykonania przez organy SGIK. Doprecyzowano również zawarte w tabelach stanowiących załącznik do ustawy określenia odnoszące się do innego celu wprost wskazując, że obowiązkiem zgłoszenia prac będą objęte wyłącznie prace związane z ww. pracami.

Art. 12 ust. 1a

Obecnie obowiązujące przepisy ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawierają obowiązek zgłoszenia przez wykonawcę właściwemu organowi SGIK prac geodezyjnych lub kartograficznych przed przystąpieniem do ich wykonywania. Powyższe jest związane z obowiązkiem pozyskania

z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego danych i materiałów niezbędnych lub przydatnych do wykonania takiej pracy. Udostępnienie danych i materiałów zasobu wykonawcy następuje w związku ze zgłoszeniem przez niego pracy. Projektowany przepis zakłada dopuszczenie możliwości rozpoczęcia wykonywania prac geodezyjnych lub prac kartograficznych przed dokonaniem ich zgłoszenia odpowiedniemu organowi SGiK. Nie istnieją bowiem formalne przeszkody, aby wykonawca mógł rozpocząć wykonywanie pracy przed jej zgłoszeniem, jeżeli wykonywane czynności nie wymagają pozyskania danych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Zaproponowane rozwiązanie ma na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego poprzez umożliwienie wykonawcy prac rozpoczęcia czynności przygotowawczych, jak również pomiarowych, które mogą zostać wykonane przed pozyskaniem materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Jest to szczególnie istotne w przypadku robót związanych z budową sieci uzbrojenia terenu, których inwentaryzacja powinna być dokonana przed ich zakryciem, a która często ze względu na dynamiczną specyfikę przedmiotowych prac powoduje problemy z ich zgłaszaniem.

Przedmiotowy przepis wyjątkowo dopuszcza zgłoszenie prac po ich rozpoczęciu w przeciągu 5 dni roboczych w przypadku ogłoszenia stanu klęski żywiołowej, bądź gdy wykonanie tych prac jest niezbędne w celu uchylenia stanu nagłego i bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia.

Art. 12 ust. 2 pkt 5

Rezygnacja z obowiązującej dotychczas konieczności przekazywania przez wykonawcę wraz ze zgłoszeniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych listy materiałów, ocenianych jako niezbędne lub przydatne mu do wykonania danej pracy, związana jest przede wszystkim z wprowadzeniem przez projektodawcę opłaty zryczałtowanej. Projektowana regulacja w zakresie udostępniania materiałów zasobu zapewnia wykonawcy prac, po uiszczeniu opłaty zryczałtowanej, pełen dostęp do materiałów zasobu dotyczących zgłoszonej przez niego pracy, bez konieczności występowania do organu SGiK o każdy materiał osobno. Lista materiałów składana wraz ze zgłoszeniem pracy służyła przeprowadzeniu jej uzgodnienia z organem SGiK, do którego zgłaszano prace. Rezygnacja z instytucji uzgadniania listy materiałów skutkuje brakiem konieczności przekazywania przez wykonawcę prac geodezyjnych lub prac kartograficznych takiej listy. Zmiana ta wychodzi również naprzeciw istniejącym rozwiązaniom technologicznym, pozwalającym na udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez udziału pracownika ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Jednocześnie należy zauważyć, iż zgodnie z przepisem § 8 pkt 8 *rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego* (Dz. U. poz. 1183) informacja o materiałach zasobu (wraz z ich identyfikatorami) udostępnianych podmiotowi w ramach zgłoszenia danej pracy, znajduje się w rejestrze zgłoszeń prowadzonym przez organy SGiK.

Art. 12 ust. 2a-2d, załącznik tabela nr 16b

Projektowane przepisy służą określeniu zakresu zgłoszenia danej pracy, co jest niezbędne dla ustalenia wysokości opłaty zryczałtowanej, która będzie uzależniona m.in. od obszaru, na którym wykonywana będzie dana praca oraz celu lub zakładanego wyniku danej pracy.

Inny bowiem zakres materiałów jest potrzebny wykonawcy przy dokonywaniu rozgraniczenia nieruchomości a inny przy geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego. Dotychczasowe przepisy nie precyzowały tego, jaki cel lub zakładany wynik pracy może być przedmiotem jednego zgłoszenia, a w konsekwencji nie było również reguł określających zasady

składania tzw. „zgłoszeń uzupełniających”. Powyższe było konsekwencją obowiązującego modelu pobierania opłat za materiały udostępniane w związku ze zgłoszeniem pracy geodezyjnej zgodnie, z którym każdy materiał był wyceniony a wysokość opłaty była uzależniona od ilości udostępnianych materiałów. System taki skutecznie niweczył informacyjny charakter zgłoszenia prac geodezyjnych lub kartograficznych oraz powodował problemy organizacyjne w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, wynikające z mnogości wskazywanych w pojedynczych zgłoszeniach prac celów lub zakładanych wyników prac.

Wprowadzone również zostają pojęcia głównego celu lub zakładanego wyniku pracy oraz pośredniego celu lub zakładanego wyniku pracy. Zakłada się, że można będzie zadeklarować tylko jeden główny cel lub zakładany wynik pracy, natomiast możliwość wykonania pośredniego celu lub zakładanego wyniku pracy, w ramach tego samego zgłoszenia pracy, będzie uzależniona od tego czy praca ta będzie służyć spełnieniu głównego celu. Oznaczać to będzie, że dopuszczona zostanie możliwość wykonywania np. mapy do celów projektowych łącznie z ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych, natomiast nie będzie można wykonać łącznie np. podziału nieruchomości i wytyczenia budynku z przyłączami. Zakres możliwych do wykonania pośrednich celów lub zakładanych wyników pracy wraz ze wskazanym w zgłoszeniu pracy głównym celem lub zakładanym wynikiem określone zostały w tabeli nr 16b w załączniku do ustawy.

Art. 12 ust. 3-7

Zaproponowane rozwiązania, określające zasady obsługi przez organ SGiK prac geodezyjnych i kartograficznych mają na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego poprzez skrócenie terminu oczekiwania przez wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych na materiały i dane niezbędne mu do wykonania pracy. Projektowane przepisy znoszą wymóg uzgadniania listy materiałów pomiędzy wykonawcą pracy a organem. Obowiązek ten nie przystawał do rozwiązań technologicznych, coraz powszechniej występujących w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, umożliwiających zdalne pozyskiwanie materiałów zasobu - bez konieczności fizycznej obecności w ośrodku. Uzgadnianie listy udostępnianych materiałów traci również na znaczeniu ze względu, na to, że zgodnie z projektowanymi regulacjami, organ w ramach opłaty zryczałtowanej powinien udostępnić wykonawcy wszelkie materiały zasobu niezbędne i przydatne do wykonania zgłoszonej pracy. Jednocześnie projektodawca dopuszcza uzgodnienie zakresu materiałów niezbędnych wykonawcy prac geodezyjnych lub kartograficznych do wykonania zgłoszonych prac. O potrzebie i celowości takich uzgodnień decydować będzie jednak wykonawca.

Nowelizacja przewiduje ponadto możliwość wystąpienia przez wykonawcę do właściwego organu o udostępnienie dodatkowych danych lub materiałów zasobu, które są niezbędne do wykonania danej pracy. Powyższe uwzględnia możliwość pojawiania się w zasobie nowych, bardziej aktualnych danych, niż te udostępnione wykonawcy w związku ze zgłoszeniem pracy. W związku z tym, iż dane te i materiały dotyczą zgłoszonej uprzednio i wykonywanej pracy, organ udostępni je wykonawcy w ramach opłaty zryczałtowanej, która została uiszczona w wyniku zgłoszenia pracy.

W celu usprawnienia wykonywania prac geodezyjnych lub kartograficznych proponuje się wprowadzenie obowiązku informowania wykonawcy przez właściwy organ SGiK o innych pracach wykonywanych na obszarze objętym zgłoszeniem. Obecne przepisy nie zabraniają przekazywania takich informacji, jednak praktyka wskazuje, że nie zawsze ma to miejsce. W związku z powyższym przedmiotowa zmiana ma na celu zapewnienie równego traktowania wszystkich wykonawców w tym zakresie.

Art. 12 ust. 8, 40c ust. 5, 48a ust. 1a

Projektowane przepisy znoszą obowiązek wystawiania i dołączania do materiałów udostępnianych w związku ze zgłoszeniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych dokumentu licencji, określając wprost w ustawie uprawnienia do wykorzystywania przez wykonawców prac geodezyjnych lub prac kartograficznych tych materiałów. Wszystkie materiały zasobu udostępnione wykonawcy prac od momentu dokonania zgłoszenia pracy aż do jej zakończenia i przyjęcia wyników pracy do zasobu (materiały zasobu udostępnione w związku ze zgłoszeniem prac), będą mogły być wykorzystywane wyłącznie do realizacji prac geodezyjnych lub prac kartograficznych objętych tym zgłoszeniem w zakresie obszaru w nim wskazanego.

Projektowany art. 48a ust. 1a wprowadza sankcję w postaci kary pieniężnej za wykorzystywanie niezgodnie z „licencją ustawową” materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego uzyskanych w związku ze zgłoszeniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych. Wysokość kary pieniężnej to dziesięciokrotność iloczynu stawki podstawowej za dany materiał i wykorzystanych jednostek rozliczeniowych. Oznacza to, że przy ustalaniu kary pieniężnej na podstawie stawek określonych w załączniku do ustawy, nie stosuje się współczynników korygujących.

Art. 12a ust. 1a

Przepis dopuszcza wzajemne ustalenie pomiędzy wykonawcą i organem harmonogramu i zakresu częściowego przekazywania zbiorów danych i dokumentów stanowiących wyniki tych prac – tzw. etapowanie.

Powyższe rozwiązanie pozwoli na usprawnienie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego dotyczącego rozległych obszarowo inwestycji. Wprowadzenie możliwości etapowania odbiorów prac tego typu zakłada korzyści zarówno dla inwestora, który będzie w stanie racjonalnie zaplanować czas niezbędny na przygotowanie i opracowanie wyników poszczególnych etapów inwestycji, jak i dla organu, do którego zgłoszone były prace, poprzez umożliwienie mu planowego i sprawniejszego przeprowadzenia weryfikacji.

Art. 12b ust. 1

Projektowane zmiany przewidują określenie maksymalnego terminu na weryfikację przez organy administracji geodezyjnej szczebla powiatowego zbiorów danych i materiałów będących wynikiem prac geodezyjnych – 7 dni roboczych. Dotychczasowy przepis określał obowiązek niezwłocznego przeprowadzenia weryfikacji – bez wskazania terminu maksymalnego. Ze względu na niejednorodną interpretację przez organy pojęcia niezwłocznie, nie było możliwe zaplanowanie przez wykonawcę terminu wywiązania się z przyjętego zlecenia. Jednocześnie nowa regulacja powinna doprowadzić do skrócenia terminu weryfikacji przez właściwe organy wyników prac, wszędzie tam, gdzie termin niezwłocznie interpretowane były na korzyść organów, np. jako 30 dni.

Skrócenie powyższych terminów nie obejmuje weryfikacji dokonywanej przez marszałków województw oraz Głównego Geodetę Kraju. Powyższe wynika z charakteru prac podlegających zgłoszeniu do tych organów. Co do zasady obejmują rozległe obszary a ich wynikiem są duże ilości danych i materiałów wymagających zweryfikowania przed przyjęciem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ponadto zdecydowana większość prac zgłaszanych do tych organów stanowi prace wykonywane na zlecenie organów SGIK, w związku z czym, dane będące ich wynikiem nie podlegają procedurze weryfikacji przed przyjęciem do właściwych zasobów.

Art. 12b ust. 3

Wprowadzono obowiązek zamieszczania przez organ SGIK w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu lub przekazywanie za pomocą innych środków komunikacji elektronicznej informacji o wynikach pozytywnej weryfikacji zbiorów danych lub innych materiałów, stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, które zostały przekazane do tego organu w celu usprawnienia obsługi prac geodezyjnych i kartograficznych poprzez zdefiniowanie kanału do wymiany informacji pomiędzy organem a wykonawcą prac geodezyjnych. Proponowane rozwiązanie przyczyni się do przyspieszenia wymiany informacji.

Art. 12b ust. 5, 12d ust. 2, 40b ust. 1 pkt 3

Projektowane przepisy mają na celu uchylenie instytucji tzw. uwierzytelniania dokumentów opracowanych na podstawie wykonanych prac geodezyjnych lub prac kartograficznych na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych. Powyższe zmiany powodują zatem konieczność zniesienia opłat za dokonywanie ww. czynności oraz wymagają uchylenia aktu prawnego określającego sposób i tryb dokonywania uwierzytelniania oraz wzoru wniosku o jego uwierzytelnienie.

W miejsce uwierzytelniania, dokonywanego dotychczas na wniosek wykonawcy, wprowadzono zasadę obligatoryjnego opatrywania z urzędu klauzulą dokumentów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych, która stanowić będzie potwierdzenie przyjęcia danych i materiałów, na podstawie których zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W związku z powyższym, brak klauzuli właściwego organu na dokumencie, przeznaczonym dla zamawiającego, sporządzonym po wejściu w życie tych przepisów, oznaczał będzie, że zbiory danych i inne materiały związane z tym dokumentem nie zostały przekazane do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub nie zostały włączone do tego zasobu, np. na skutek negatywnego wyniku weryfikacji. Zamawiającym w rozumieniu projektowanych przepisów będzie podmiot, na zlecenie którego realizowane są prace geodezyjne lub kartograficzne. Zakres i forma takich dokumentów jest określona natomiast w umowie zawartej pomiędzy zamawiającym a wykonawcą tych prac.

Art. 24 ust. 2b pkt 1 lit. h

W celu usprawnienia aktualizacji danych w bazie danych egib, a tym samym przyspieszenia realizacji prac geodezyjnych projekt zakłada zmianę dotychczasowej procedury. Zgodnie z projektowanym przepisem aktualizacja informacji zawartych w egib w oparciu o materiały znajdujące się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym odbywać się będzie z urzędu, w drodze czynności materialno-technicznej. Powyższa regulacja nie będzie jednak naruszać ogólnej zasady wyrażonej w art. 20 ust. 2b ustawy PGIK, zgodnie z którą dokonanie zmian w ewidencji gruntów i budynków w zakresie danych podmiotowych możliwe będzie jedynie w drodze modernizacji ewidencji gruntów i budynków lub w drodze decyzji administracyjnej.

Art. 40 ust. 8 pkt 4

Zmiana delegacji do rozporządzenia wiąże się koniecznością dostosowania obecnych wzorów klauzul do regulacji znoszących instytucję uwierzytelnienia.

Art. 40a ust. 2 pkt 1 lit. e-g, 40c ust. 5, 40i

Przedmiotowe przepisy oznaczają rezygnację z odpłatności za udostępnianie danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dotyczących osnów podstawowych i szczegółowych jak również ortofotomapy.

W Polsce od lat podejmowane są inicjatywy sprzyjające otwieraniu i wykorzystywaniu danych publicznych. Uwalnianie ich wpływa na poprawę wymiany wiedzy i informacji pomiędzy jednostkami administracji oraz w ich kontaktach z obywatelami.

Zakłada się, że nieodpłatnie udostępniane dane gromadzone przez administrację publiczną mogą być wykorzystywane przez inne podmioty do tworzenia innowacyjnych usług dla obywateli. Dane te mogą stanowić również fundament dla powstawania innowacyjnych dóbr, usług i produktów, pobudzających rozwój gospodarki poprzez tworzenie nowych miejsc pracy i zachęcanie do inwestycji w przemyśle i biznesie.

Otwarte dane to siła napędowa lepszych usług publicznych czy tworzenia nowych produktów biznesowych, a także źródło tworzenia nowych wartości.

Przepis art. 40c ust. 5 przesądza również o tym, że do materiałów i zbiorów danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnianych nieodpłatnie oraz udostępnianych w związku z pracami geodezyjnymi lub pracami kartograficznymi na zlecenie organów SGIK nie będą wydawane dokumenty licencji. Zakres możliwości wykorzystywania materiałów udostępnianych nieodpłatnie jest nieograniczony, natomiast w przypadku wykonawcy prac realizujących zlecenie dla organu SGIK taki zakres określa umowa zawarta pomiędzy tymi podmiotami. W obu powyższych przypadkach dokument licencji jest więc zbędny.

W związku z wprowadzaniem nieodpłatnym dostępem do zbioru danych podstawowych osnów geodezyjnych, ortofotomapy oraz zakładaną rezygnacją z odpłatności za udostępnianie danych i materiałów w przypadku wykonywania prac geodezyjnych lub kartograficznych zgłaszanych Głównemu Geodecie Kraju oraz marszałkom województw, a także nowymi zasadami związanymi z opłatą zryczałtowaną, nieuzasadnione jest utrzymywanie przepisu art. 40i regulującego zasady rozliczania materiałów uzyskiwanych w ramach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z innych jego części.

Art. 40b ust. 1a

Celem tego przepisu jest umożliwienie bezpłatnego korzystania w celach edukacyjnych z ASG-EUPOS przez jednostki organizacyjne wchodzące w skład systemu oświaty oraz uczelniom wyższym.

Nieodpłatny dostęp do usługi ASG-EUPOS dla celów edukacyjnych przyczyni się do usprawnienia i poprawy jakości kształcenia w zakresie wykorzystania nowoczesnych technologii oraz popularyzacji systemu Głównego Geodety Kraju.

Art. 40d ust. 1a, i ust. 2-5, załącznik ust. 1a-1k

Przedmiotowy przepis oznacza wprowadzenie opłaty zryczałtowanej za materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniane wykonawcom prac geodezyjnych w związku ze zgłoszeniem wykonywania tych prac. Powyższa opłata zryczałtowana dotyczy materiałów udostępnianych w związku ze zgłoszeniem prac do organów administracji geodezyjnej i kartograficznej szczebla powiatowego a jej wysokość jest uzależniona od wielkości obszaru jakiego dotyczy zgłoszona praca i jej rodzaju. Zgodnie z tabelą 16a załącznika do ustawy przyjęto podział na dwa zasadnicze rodzaje prac – prace związane bezpośrednio z realizacją budowlanego procesu inwestycyjnego oraz prace o charakterze prawnym, wykonywane m.in. na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych. Przyjęty podział pozwala na zróżnicowanie wysokości opłaty za udostępniane materiały i jest uzasadniony ilością i rodzajem materiałów niezbędnych do wykonania prac danego rodzaju. Powyższa regulacja oznacza odejście od dotychczasowej reguły odpłatności za poszczególne materiały państwowego zasobu udostępniane

wykonawcom prac geodezyjnych w związku ze zgłoszoną pracą geodezyjną. Dotychczasowa regulacja była krytykowana jako zbyt skomplikowana oraz skutkująca pobieraniem przez wykonawców minimalnej ilości materiałów ze względów ekonomicznych. Oszczędne korzystanie z materiałów państwowego zasobu przy wykonywaniu prac geodezyjnych, miało negatywne przełożenie na jakość tych prac.

Art. 40e ust. 1 pkt 2 i 3

Zmiana danych zawartych w Dokumencie Obliczenia Opłaty wynika m.in. z wprowadzenia opłaty zryczałtowanej za materiały zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniane na potrzeby wykonywanych prac geodezyjnych oraz z koniecznością określenia terminu na wystawienie Dokumentu Obliczenia Opłaty.

Art. 40h, załącznik ust. 20 i 21, zmiany w tabeli nr 3 (pkt 20 lit. e)

Wprowadzenie nieodpłatnego dostępu do danych ortofotomapy wiąże się koniecznością wprowadzenia zmian redakcyjnych dostosowujących przedmiotowe przepisy do regulacji znoszących opłaty za ww. dane.

Art. 41b ust. 3 pkt 5

Zmiana redakcyjna uspołniająca treść przepisu z treścią ustawy.

Załącznik do ustawy

Dodawane ust. 1a – 1k stanowią szczegółową regulację w odniesieniu do zgłaszania prac geodezyjnych lub prac kartograficznych. Zakłada się, że jedno zgłoszenie pracy będzie każdorazowo dotyczyło zakresu materiałów udostępnianych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w zakresie określonego poligonem obszaru. Możliwe będzie rozszerzenie tego obszaru o obszar do niego przyległy. Powyższe skutkować będzie koniecznością uiszczenia przez wykonawcę prac różnicy w opłacie powstałej na skutek zmiany pierwotnego zgłoszenia a poszerzeniem obszaru opracowania. Zgłaszanie kilku obszarów objętych jednym głównym celem skutkować będzie naliczeniem opłaty za wszystkie te poligony licząc tę opłatę odrębnie za każdy pojedynczy poligon.

Wyjątkiem od powyższej regulacji jest sumowanie poligonów wskazywanych przy pracach związanych z wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych, ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych lub rozgraniczeniem nieruchomości.

Analogiczna konstrukcja jak przy zgłaszaniu wielu obszarów przy jednym zgłoszeniu prac została przewidziana w przypadku zgłaszania na jednym zgłoszeniu prac kilku głównych celów lub zakładanych wyników prac.

Jeżeli w toku wykonywania prac geodezyjnych lub prac kartograficznych pojawi się konieczność uzupełnienia zgłoszenia prac pośrednim celem lub wynikiem prac konieczna będzie weryfikacja takiego uzupełnienia pod względem dopuszczalności jego wykonania wraz ze zgłoszonym pierwotnie głównym celem. Weryfikację umożliwi dodawana tabela nr 16b, określająca pośrednie cele lub wyniki prac, które mogą zostać zgłoszone jako uzupełnienie zgłoszenia. Jeżeli wskazywany pośredni cel będzie dotyczył prac droższych rodzajowo, wykonawca prac będzie zobowiązany do poniesienia wyższej opłaty, w przypadku wskazania głównego celu wraz z pośrednim celem w zgłoszeniu prac, lub uiszczenia różnicy w opłacie powstałej na skutek uzupełnienia zgłoszenia o pośredni cel dotyczący prac droższych rodzajowo (tabela 16a lp. 2).

Mając na względzie postępującą cyfryzację ośrodków geodezyjnych, zakłada się również, że zasadą

będzie udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W przypadku braku możliwości takiego udostępnienia – organ prowadzący dany zasób będzie ponosił koszty opłat za dostarczenie tych materiałów do wykonawcy prac geodezyjnych lub kartograficznych.

Przewiduje się również możliwość wystąpienia przez wykonawcę prac o przygotowanie i udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w postaci nieelektronicznej. W takim przypadku to wykonawca ponosi koszt wykonania ww. czynności, w tym przygotowania materiałów zasobu w postaci drukowanej. Opłaty za wydruk ww. materiałów zostały ustalone w wysokości analogicznej jak opłaty za materiały zasobu ustalone w lp. 1 w tabeli nr 16 załącznika do ustawy PGiK. Przy takim wniosku, zastosowanie mają również zawarte w załączniku regulacje dotyczące kosztów wysłania udostępnianych materiałów pod wskazany adres (ust. 14 załącznika do ustawy PGiK).

2.2. Zmiany w obszarze prawa budowlanego (ustawa – Prawo budowlane)

Art. 3

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy - Prawo budowlane obiekty małej architektury zwolnione są z obowiązku uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Wyjątki od tej zasady przewidziano w art. 29 ust. 3 i 4 ustawy. Zgłoszenia organowi administracji architektoniczno - budowlanej, wymaga natomiast budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

Wobec braku precyzji przepisów, istnieje wątpliwość, gdzie leży granica w zakresie rozmiaru obiektu, której przekroczenie powoduje, że obiektu budowlanego nie można traktować jako obiektu małej architektury. Nieodosobniony jest pogląd, według którego budowa np. posągu czy też obiektu architektury ogrodowej bez względu na jego wysokość może być zrealizowana bez zgody organu administracji architektoniczno - budowlanej, chyba, że obiekt będzie zlokalizowany w miejscu publicznym.

Mając na względzie wpływ realizowanych robót na działki sąsiednie oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego, zmieniono definicję obiektu małej architektury, doprecyzowując, że za obiekt małej architektury można uznać te obiekty, których wysokość nie przekracza 6 m. Wobec powyższego nie będzie możliwości realizowania obiektów wyższych niż 6 m bez zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Ponadto projekt ustawy określa zamknięty katalog funkcji, jakie może pełnić obiekt małej architektury. Przez obiekty małej architektury należy rozumieć wyłącznie obiekty związane z kultem religijnym, kulturą, rekreacją lub utrzymaniem porządku.

W zakresie zawartych w Prawie budowlanym definicji, wprowadzono doprecyzowanie dotyczące przebudowy. Obowiązująca definicja przebudowy zawiera wyjątek od ogólnej zasady zgodnie z którą przebudowa nie może powodować zmiany charakterystycznych parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego. Wyjątek ten odnosi się do przebudowy drogi publicznej i jest obwarowany warunkiem braku konieczności zmiany granic pasa drogowego. Pojęcie drogi kolejowej jest pojęciem bardzo zbliżonym do pojęcia drogi publicznej. Pojęcie to zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 1a ustawy o transporcie kolejowym (droga kolejowa - tor kolejowy albo tory kolejowe wraz z elementami wymienionymi w pkt 2 - 12 załącznika nr 1 do ustawy, o ile są z nimi funkcjonalnie połączone, niezależnie od tego, czy zarządza nimi ten sam podmiot). Dlatego też w ocenie projektodawcy korzystne z punktu widzenia inwestora rozwiązanie, jakim jest zakwalifikowanie wykonywania robót budowlanych w granicach pasa drogowego jako przebudowy

może być odniesione także do pojęcia drogi kolejowej.

Dodatkowo dodano także w ustawie definicję planu sytuacyjnego wskazując, że jest to opracowanie przedstawiające usytuowanie i sposób użytkowania istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz obszar projektowanej zmiany zagospodarowania terenu. Pojęcie to występuje już w obecnym stanie prawnym, m.in. w art. 29a ustawy – Prawo budowlane, ale także w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Plan sytuacyjny stanowić będzie swoisty szkic usytuowania projektowanego obiektu budowlanego wobec granic terenu na którym ma być on zrealizowany oraz istniejących obiektów budowlanych. Sporządzany może być on zarówno przez samego inwestora, jak i przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Plan sytuacyjny będzie sporządzany w przypadkach przewidzianych w ustawie, w szczególności w ramach projektowanych przyłączy. Sporządzany on będzie na kopii aktualnej mapy do celów projektowych lub kopii aktualnej mapy zasadniczej. W przypadku obiektów budowlanych niebędących sieciami uzbrojenia terenu (pojęcie zdefiniowane w Prawie geodezyjnym i kartograficznym) plan sytuacyjny może zostać sporządzony również na kopii aktualnej mapy ewidencyjnej.

Art. 5b- 5d

W projekcie zaproponowano dodanie przepisów, którymi wprowadzono zasadę, iż prawa rzeczowe do nieruchomości ustalane będą na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów zgromadzonych w sądach wieczysto księgowych albo innych dokumentów urzędowych. Ponadto, w celu usunięcia wątpliwości pod jaki adres należy dokonywać doręczeń, wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym podstawowym sposobem dokonywania doręczeń jest doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków.

W interesie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości będzie zatem upewnienie się, czy stan uwidoczony w ewidencji odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Podkreślenia wymaga, że już w obecnym stanie prawnym każdy właściciel jest obowiązany do aktualizacji swoich danych adresowych zgromadzonych w ewidencji gruntów i budynków (art. 22 ust. 2 ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne). Obowiązek ten obarczony jest sankcją grzywny (art. 48 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne). Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mogą być także aktualizowane z urzędu w związku z przeprowadzoną procedurą modernizacji ewidencji gruntów i budynków (art. 24a ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne).

Dane zawarte w księgach wieczystych i ewidencji gruntów i budynków nie będą jednak jedyną podstawą do ustalenia adresów stron postępowania. Przepis dopuszczać będzie przyjęcie przez organ danych innych niż wynikające z ww. źródeł, jeśli będą one znane mu z urzędu lub gdy zostały wskazane przez stronę w toku postępowania. Dopiero w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie adresu strony, zawiadomienia dokonywane będą w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, a więc mogą nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Dodatkowo określono sposób dokonywania doręczeń zawiadomień o wszczęciu postępowania, jak również wysyłanych w toku postępowania pism, które kierowane są do wszystkich stron, a także rozstrzygnięć oraz zawiadomień o ich wydaniu. W przypadku inwestycji celu publicznego (w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz inne pisma w jego toku doręczać się

będzie inwestorowi oraz właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji. Doręczenie ww. pism pozostałym stronom nastąpi w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Podobne zasady dotyczyć będą doręczania rozstrzygnięć oraz zawiadomień o ich podjęciu. Rozstrzygnięcie doręczane będzie wnioskodawcy, natomiast zawiadomienie o rozstrzygnięciu doręczane będzie właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych tym rozstrzygnięciem, z tym że przyjmować będzie się fikcję prawną, iż skutkiem doręczenia tego zawiadomienia będzie doręczenie rozstrzygnięcia tym podmiotom. Pozostałym stronom rozstrzygnięcie postępowania doręczane będzie w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Powyższe rozwiązania mają wpłynąć na sprawność i ekonomikę postępowań prowadzonych przed organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego oraz zmniejszyć jego biurokratyzację.

Art. 9, 33 i 34a

Mając na względzie niejasności jakie budzą dzisiejsze zapisy art. 9 Prawa budowlanego oraz § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz liczne zapytania interpretacyjne w zakresie ww. przepisów, w projekcie ustawy zaproponowano zmianę, która w sposób kompleksowy ureguluje możliwość otrzymania zgody na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

Zgodnie z proponowaną zmianą, inwestor występując do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, lub o zmianie decyzji pozwolenia na budowę będzie mógł jednocześnie wystąpić o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

Zgoda na odstępstwo będzie mogła być wydawana jedynie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, wobec czego nie będzie ona dotyczyć postępowań prowadzonych przez organ nadzoru budowlanego w zakresie samowoli budowlanych. Zgoda ta będzie mogła być wydawana wyłącznie w toku postępowania „głównego”. W obecnym stanie prawnym, w związku z brakiem jednoznaczności przepisów prawa, odstępstwa są udzielane także przed wystąpieniem przez inwestora o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Zdarzają się wobec powyższego przypadki, w których organy administracji architektoniczno-budowlanej udzielają odstępstw inwestorom, nie posiadającym prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W tym miejscu należy wskazać, że przepisy techniczno – budowlane określają minimalne wymagania jakie powinny spełnić realizowane obiekty budowlane, celem zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania. Wobec powyższego podstawowym założeniem udzielenia odstępstwa od przepisów – techniczno – budowlanych jest ich szczególny charakter. Odstępstwo będzie mogło być wydane wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, a więc w przypadku gdy nie ma możliwości spełnienia określonych warunków, a nie celem sprawdzenia, na jakie odstępstwa od warunków technicznych organ administracji architektoniczno-budowlanej wyrazi zgodę. Dlatego też, do wniosku o odstępstwo od przepisów techniczno – budowlanych inwestor będzie zobowiązany dołączyć projekt inwestycyjny oraz w zależności od rodzaju materii jakiej odstępstwo dotyczy również projekt techniczny. Jest to obowiązek, którego dzisiejsze przepisy nie zawierają, jednak należy się zastanowić na jakiej podstawie projektant stwierdza, że nie ma możliwości zastosowania odpowiednich przepisów techniczno – budowlanych, skoro projektowana realizacja nie została w całości, czy też w odpowiednim zakresie przeanalizowana.

Dodatkowo w przepisach nałożono w przypadku rozwiązań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego obowiązek dołączania do wniosku o odstępstwo ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych wraz z postanowieniem komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wydanym na podstawie art. 6a ust. 2 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, wyrażającym zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych zaproponowanych w tej ekspertyzie, a w przypadku rozwiązań dotyczących warunków sanitarno-higienicznych – ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych. W pozostałych przypadkach do wniosku będzie dołączana ekspertyza osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń.

Chcąc zachować odpowiedni poziom bezpieczeństwa oraz ładu przestrzennego, konieczne jest nałożenie na inwestora obowiązków, które zobowiążą go do dokładnej analizy planowanego przedsięwzięcia przed wystąpieniem z wnioskiem o odstępstwo.

Procedura udzielenia zgody na odstępstwo będzie uzależniona od rodzaju zamierzenia budowlanego. W przypadku budynków istniejących zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, z wyłączeniem odstępstw w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym, w szczególności usytuowania budynków, dostępu do drogi publicznej lub uzbrojenia terenu, wydanie zgody uzależnione będzie wyłącznie od stanowiska organu administracji architektoniczno-budowlanej. W pozostałych przypadkach udzielenie zgody będzie wymagało wcześniejszego uzyskania upoważnienia przez właściwego ministra. Udzielenie upoważnienia umożliwi organowi administracji architektoniczno-budowlanej wydanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych.

Na postanowienie w sprawie udzielenia zgody na odstępstwo nie będzie służyło zażalenie. Będzie ono podlegać weryfikacji organu drugiej instancji w przypadku złożenia odwołania od decyzji kończącej postępowania, np. pozwolenia na budowę.

W przepisie odniesiono się również do obiektów wpisanych indywidualną decyzją do rejestru zabytków oraz zlokalizowanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. W takich przypadkach wydanie zgody, będzie możliwe, gdy zastosowania warunku technicznego nie da się pogodzić z wymaganiami ochrony zabytków. Regulacja ta stanowi istotne novum w stosunku do stanu obecnego i obniża warunki, jakie należy wykazać aby uzyskać odstępstwo dla obiektu zabytkowego. Ma to na celu swego rodzaju wspomoczenie właścicieli obiektów zabytkowych poprzez umożliwienie im racjonalnego zagospodarowania obiektów zabytkowych.

Całościowe unormowanie w Prawie budowlanym kwestii odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych pozwoli na ujednoczenie oraz usprawnienie w organach administracji architektoniczno-budowlanych procedury odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych.

Podkreślenia wymaga fakt, że w przypadku inwestycji, której realizacja wymaga zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanych, a w ramach której konieczne jest udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, inwestor będzie zobowiązany do uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę. Nowelizacja ustawy wprowadza bowiem zapis, zgodnie z którym inwestor, aby uzyskać odstępstwo, musi wystąpić do organu z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę także dla zamierzenia budowlanego niewymagającego w innym przypadku uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia.

Art. 12, 20

Zmiany w art. 12 i art. 20 mają na celu dostosowanie tych przepisów do nowego podziału projektu budowlanego – na projekt inwestycyjny i projekt techniczny. Podkreślenia wymaga, że projektant

odpowiada za prawidłowe sporządzenia całego projektu budowlanego, a więc zarówno projektu inwestycyjnego, jak i projektu technicznego.

Rozdział 3a (art. 27a-27d)

W związku z projektowanym uchynieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie przeniesiono przedmiotowe regulacje do ustawy Prawo budowlane.

Projektowane przepisy rozdziału 3a określają i systematyzują zakres czynności oraz opracowań geodezyjnych wykonywanych w trakcie realizacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Stanowią również, że jedynym podmiotem uprawnionym do ich wykonywania jest geodeta posiadający uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie odpowiednim do wykonywanych prac. Jednocześnie projektodawca zdecydował o wprowadzeniu obligatoryjnej zasady wykorzystywania w procesie budowlanym map do celów projektowych oraz map będących wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, które zostały opatrzone klauzulą określoną w przepisach o geodezji i kartografii, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Powyższa regulacja jest odpowiedzią na sygnały płynące od wykonawców prac geodezyjnych i prac kartograficznych, jak również od organów administracji geodezyjnej i kartograficznej.

Zdefiniowany został ponadto sposób sporządzania map do celów projektowych oraz wykonywanie geodezyjnego wytyczenia obiektów budowlanych w terenie oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych.

Kolejna zmiana dokonana przez projektowaną ustawę dotyczy wprowadzenia możliwości przeprowadzenia przez geodetę uzupełnienia wykonanej mapy do celów projektowych w oparciu o materiały zawarte w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym bez konieczności dokonywania zgłoszenia prac geodezyjnych lub kartograficznych, jeżeli uzupełnienie to nie wiąże się z koniecznością dokonania przez tego geodetę zmian w bazach danych ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, szczegółowych osnów geodezyjnych oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000. Jest to kolejny krok w stronę usprawnienia i przyspieszenia realizacji procesu inwestycyjnego, jak również zmniejszenia kosztów ponoszonych przez inwestora na zapewnienie aktualności opracowań geodezyjno-kartograficznych będących podstawą projektu budowlanego.

Art. 29

W przedmiotowym przepisie poszerzono katalog obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Zrezygnowano z ograniczenia rozpiętości konstrukcyjnej parterowych budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową lokalizowanych na działkach siedliskowych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę.

Do grupy budynków, które nie wymagają pozwolenia na budowę dodano parterowe budynki użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m².

W projekcie ustawy zaproponowano zmiany umożliwiające budowę m.in. parterowych budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i

oranżerii na podstawie zgłoszenia bez wskazywania maksymalnej ilości ww. obiektów na danej powierzchni działki. Rozwiązanie to jest spójne ze zmianami w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której w sposób jednoznaczny przesądzone w jakich przypadkach budowa ww. obiektów wymagać będzie wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Dotychczasowa praktyka organów administracji publicznej w tym zakresie była niejednolita.

Dostosowano także terminologię jaką posługuje się ustawa – Prawo budowlane do innych aktów normatywnych z zakresu procesu inwestycyjnego poprzez wprowadzenie do ustawy w art. 29 pkt 10 pojęcia parkingu.

Mając na względzie pojawiające się wątpliwości interpretacyjne, celem ujednoczenia wprowadzono zapis, który jednoznacznie wskazuje, jakie urządzenia instalowane w pasie drogowym nie wymagają przed rozpoczęciem ich budowy uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.

Uzupełniono również katalog sieci nie wymagających pozwolenia na budowę o gazociągi o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa. Takie rozwiązanie przyczyni się do zwiększenia odbiorców końcowych do sieci gazowej.

Uporządkowano pojęcia i określono, że pozwolenia na budowę ani zgłoszenia nie wymagają sieci telekomunikacyjne lub telekomunikacyjne linie kablowe.

Dodatkowo w przepisie doprecyzowano, że pozwolenia na budowę nie wymagają instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, klimatyzacyjne i telekomunikacyjne, zlokalizowane również na zewnątrz użytkowanego budynku.

Mając na względzie wnoszone w toku procedowania w MIB poszczególne akty prawne uwagi i postulaty wprowadzono w ustawie rozszerzenie w zakresie obowiązującego brzmienie art. 29 ust. 1 pkt 29 ustawy Prawo budowlane, wskazując, iż pozwolenia na budowę nie wymaga również budowa szkoleniowych obiektów budowlanych na terenach zamkniętych, rozszerzając zakres wyszczególnionych obiektów. Analogicznie dopuszczono możliwość zwolnienia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla obiektów poligonowych zlokalizowanych na terenach zamkniętych wyznaczonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, przeznaczonych do prowadzenia ćwiczeń jednostek ochrony przeciwpożarowej.

Art. 29a

Zmiana art. 29a jest konsekwencją wprowadzenia w ustawie definicji planu sytuacyjnego.

Art. 30

Wprowadzono nowy przepis stanowiący o tym, że organ administracji architektoniczno- budowlanej może na wniosek inwestora wydać decyzję o pozwoleniu na budowę lub przyjąć zgłoszenie również w odniesieniu do zamierzenia budowlanego, które zgodnie z zapisami Prawa budowlanego nie wymaga ich uzyskania. Przepis ten potwierdza istniejącą praktykę i rozwiewa wątpliwości w powyższym zakresie. Konsekwencją złożenia przez inwestora wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w tym trybie będzie konieczność przedłożenia przez niego dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 w szczególności projektu inwestycyjnego.

Dodatkowo wprowadzono zapis o obowiązku załączenia do zgłoszenia oświadczenia o odbyciu narady koordynacyjnej. Celem tej zmiany jest umożliwienie organowi administracji architektoniczno- budowlanej weryfikacji spełnienia obowiązku odbycia narady koordynacyjnej.

W przepisie wprowadzono także kilka zmian mających na celu wyeliminowanie rozbieżności

interpretacyjnych oraz dostosowawczych.

Art. 31

W przepisie wprowadzono zmiany mające na celu wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych oraz dostosowawczych w szczególności przesądzono, że jednym z dokumentów jakie musi przedstawić inwestor do wniosku o wydanie decyzji o rozbiórce jest zgoda właściciela rozbiieranego obiektu budowlanego. Dotychczas ustawa nie zawierała jednoznacznej regulacji w tym zakresie.

Art. 33

W ustawie wprowadzono zapis, wskazujący jednoznacznie, że pozwolenia na budowę musi obejmować całe zamierzenie budowlane. W związku z powyższym, jeżeli celem inwestora jest budowa np. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, to zatwierdzany przez organ projekt inwestycyjny powinien obejmować cały zakres zamierzenia budowlanego, a więc wszystkie zaplanowane obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi takimi jak przyłącza. W takim przypadku korzystne jest dla inwestora skorzystanie z zapisów art. 34 ust. 3aa mówiącego o możliwości etapowania inwestycji.

Przedmiotowy zapis ma również na celu jednoznaczne wskazanie, że projekt budowlany musi obejmować całość zamierzenia budowlanego, umożliwiającą użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, dlatego też np. w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinny projekt inwestycyjny powinien obejmować również urządzenia budowlane związane z tym budynkiem takie jak przyłącza, czy zbiorniki bezodpływowe. W obecnym stanie prawnym istniały rozbieżności w powyższym zakresie. Omawiane rozwiązanie jest spójne z innymi przepisami ustawy, których celem jest zapewnienie projektowania i wykonania obiektów budowlanych w sposób zapewniający możliwość ich samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. W odniesieniu do obiektów mieszkalnych, użyteczności publicznej czy też zamieszkania zbiorowego powyższe nie jest możliwe bez odpowiednich urządzeń budowlanych.

Należy wyjaśnić, że przedmiotowy zapis, nie wyłącza możliwości rezygnacji ze zrealizowania części zamierzenia budowlanego, jak również wprowadzania zmian w projekcie inwestycyjnym. Procedura wprowadzania tych zmian opisana została w uzasadnieniu do nowelizacji art. 36a.

Art. 34

W projektowanych przepisach przewiduje się wyraźne rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci.

W celu uczynienia bardziej czytelnym zakresu odpowiedzialności projektanta, projekt budowlany będzie się składał z projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego.

Projekt inwestycyjny będzie tą częścią projektu budowlanego, która będzie zatwierdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Projekt techniczny nie będzie zatwierdzany i przedkładany do organu administracji architektoniczno-budowlanej, a jego ostateczne opracowanie będzie następować przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych. Dzięki takiemu rozwiązaniu wydawanie decyzji pozwolenia na budowę, czy też przyjęcia zgłoszenia wraz z projektem, będzie przebiegało sprawniej i szybciej. Już obecnie przepisy Prawa budowlanego wskazują, które elementy projektu budowlanego są weryfikowane przez organ, wobec czego zbędne wydaje się przedkładanie tych części projektu, które nie są przez organ sprawdzane.

Podkreślenia zarazem wymaga, że realizacja zamierzenia budowlanego może się odbywać (z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w ustawie) jedynie na podstawie kompletnego projektu budowlanego (składającego się z projektu inwestycyjnego i technicznego).

Kolejną zaletą proponowanych zmian jest obniżenie kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku uzyskania przez inwestora pozytywnej dla niego decyzji, oczywiście będzie musiał on ponieść koszty sporządzenia całego projektu budowlanego. Jednakże w przypadku, gdy zaprojektowane w projekcie inwestycyjnym zamierzenie budowlane okaże się niezgodne z przepisami prawa, inwestor nie będzie ponosił kosztów związanych z opracowaniem całego projektu technicznego, a jedynie tych jego elementów, bez których prawidłowe sporządzenie projektu inwestycyjnego nie jest możliwe.

Zasadne jest również zmniejszenie ilości egzemplarzy projektu składanych do organu. Po dokonanych zmianach inwestor będzie przedkładał do organu trzy egzemplarze projektu inwestycyjnego, a nie jak obecnie, cztery. Wobec powyższego po jednym egzemplarzu otrzymają: inwestor, organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego.

Ze względu na to, iż zmieniona zostaje formuła projektu budowlanego, konieczne jest ponowne zdefiniowanie wymagań co do zawartości każdej z jego części w zakresie części graficznej i opisowej jak również załączników. W związku z powyższym zostanie wydane nowe rozporządzenie określające sposób sporządzania projektu budowlanego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego projektanci mają obowiązek tak dobierać zakres i treść projektu, aby w sposób jednoznaczny i wystarczający przedstawić zamierzenie budowlane.

Dodatkowo należy wskazać, że ze względu na fakt, iż projekt inwestycyjny będzie weryfikowany przez projektanta oraz organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie będzie on podlegał sprawdzeniu przez projektanta sprawdzającego. Projektant sprawdzający będzie dokonywał sprawdzenia jedynie projektu technicznego.

Ze względu na konieczność jednoznacznego uregulowania kwestii sporządzania projektu budowlanego, wprowadzono zapis dopuszczający sporządzenie projektu inwestycyjnego z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej lub mapy do celów projektowych w przypadku gdy zamierzenie budowlane będzie polegać na przebudowie, remoncie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Mając na względzie wymagania w zakresie szczegółowości takiego projektu, z możliwości tej wyłączono inwestycje dotyczące dróg publicznych i linii kolejowych.

W przepisie wprowadzono regulacje umożliwiające realizowanie inwestycji etapowo. Przepis umożliwia organom administracji architektoniczno-budowlanej uzyskanie wiedzy na temat planowanego etapowania zamierzenia budowlanego. Jest to istotne ze względu na fakt, iż etapowanie będzie przedstawiane w zatwierdzanym projekcie inwestycyjnym. Celem ujednoczenia działań organów administracji architektoniczno – budowlanej określono w przepisie, że etapowanie realizacji powinno wiązać się z możliwością użytkowania części zamierzenia budowlanego (etapu) zgodnie z przeznaczeniem.

W związku z podziałem projektu budowlanego na projekt inwestycyjny i projekt techniczny, mając na względzie możliwość późniejszego zakończenia prac przez projektantów nad projektem technicznym, wprowadzono jednoznaczny przepis wskazujący, że projekt techniczny opracowuje się zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz projektem inwestycyjnym, dopuszczając opracowanie projektu technicznego zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wydania decyzji pozwolenia na

budowę. Powyższa regulacja ma na celu umożliwienie wprowadzania zmian w projekcie technicznym na dalszych etapach procesu budowlanego, bez ryzyka, iż mogą być one niezgodne z obowiązującymi w tym czasie (nowymi) warunkami technicznymi. Mając na względzie konieczność zapewnienia spójności pomiędzy projektem inwestycyjnym, a projektem technicznym koniecznym jest zapewnienie możliwości ich opracowania, a następnie zmiany na podstawie tych samych przepisów techniczno-budowlanych.

Dodatkowo celem uproszczenia procesu inwestycyjno – budowlanego, dopuszczono w przepisach sporządzenie wyłącznie projektu inwestycyjnego, w przypadku inwestycji polegających na budowie lub przebudowie urządzeń budowlanych lub sieci uzbrojenia terenu. Należy bowiem stwierdzić, że zakres takiej inwestycji umożliwia przedstawienie całości problematyki i wymagań w projekcie inwestycyjnym. W przypadku stwierdzenia przez projektanta, iż do danej inwestycji wystarczające jest sporządzenie wyłącznie projektu inwestycyjnego, konieczne jest zamieszczenie informacji w projekcie o podjęciu takiej decyzji.

Wprowadzenie nowych rozwiązań dotyczących projektu budowlanego spowodowało równocześnie konieczność zmiany szeregu ustaw odnoszących się do tego pojęcia.

Art. 35

W przepisie określono zakres sprawdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektu inwestycyjnego wskazując, że rozwiązania w nim zawarte powinny być zgodne z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowo w przepisie wskazano, że zgodność projektu inwestycyjnego sprawdzana jest z przepisami techniczno-budowlanymi wyłącznie w zakresie zapewnienia dostępu do obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych, sytuowania, sposobu zagospodarowania terenu, a więc m.in. w zakresie odległości od granicy działki, odległości od innych obiektów, układu komunikacyjnego, wymaganego dostępu do drogi publicznej oraz wymaganego uzbrojenia działki. Zaznaczyć należy, że projekt powinien być sprawdzony pod względem zgodności z rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, a więc m.in. z wymaganiami zawartymi w decyzjach wydanych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska, jak również ochrony zabytków. Analogicznie jak wskazuje obowiązujący zapis odniesiono się do sprawdzenia projektu inwestycyjnego pod względem jego kompletności i posiadania wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i pozwoleń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Konsekwencją przyjętych rozwiązań będzie zwiększenie odpowiedzialności projektantów w zakresie zastosowanych rozwiązań technicznych oraz usprawnienie procesu wydawania decyzji pozwolenia na budowę czy też skutecznego przyjęcia zgłoszenia. Kolejną zaletą projektowanych przepisów będzie także jednoznaczne przesądzenie, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ponosi odpowiedzialność z tytułu wydanej decyzji pozwoleniu na budowę jedynie w odniesieniu do projektu inwestycyjnego, a więc tej części projektu budowlanego, do weryfikacji której jest właściwy i kompetentny.

Art. 36a

W związku z powyżej opisanymi zmianami dotyczącymi projektu budowlanego, konieczne było dostosowanie przepisów regulujących instytucję istotnego odstąpienia od projektu. Dotychczasowe przepisy odnosiły się w tym zakresie do całego projektu budowlanego, podczas gdy wprowadzone regulacje dotyczyć będą jedynie projektu inwestycyjnego.

W nowelizacji ustawy zrezygnowano z obowiązującego brzmienia, wskazującego m.in. że każdą

zmianę wprowadzoną w zakresie projektu zagospodarowania terenu, należy uznać za zmianę istotną, wskazując w nowelizacji w sposób szczegółowy co należy uznać za istotne odstępianie od projektu inwestycyjnego. Zgodnie z wprowadzonym zapisem istotnym odstępianiem będzie m.in. zmiana: usytuowania obiektu budowlanego, granic terenu objętego zamierzeniem budowlanym, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego czy też zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Podkreślić należy, iż mając na względzie m.in. zapisy ustawy o własności lokali, istotnym odstępianiem od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego będzie również zwiększenie liczby wydzielonych lokali mieszkalnych.

Wprowadzone w przepisie zmiany ułatwią inwestorowi gospodarowanie terenem, m.in. poprzez umożliwienie zmiany usytuowania obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych (w zakresie zgodnym z przepisami techniczno- budowlanymi) - bez konieczności sporządzania i zatwierdzania projektu zamiennego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każda zmiana projektu zagospodarowania terenu skutkowałą istotnym odstępianiem od zatwierdzonego projektu, wobec czego np. zmiana usytuowania chodnika, czy poszerzenie opaski betonowej wokół budynku skutkowałą koniecznością wstrzymania realizacji zamierzenia budowlanego i wystąpieniem o projekt zamienny.

Odpowiadając na potrzeby rynku w przepisie wprowadzono nowy przepis wskazujący, iż za istotnego odstępianie od projektu inwestycyjnego nie można uznać: rezygnacji z części zamierzenia budowlanego (pod warunkiem, że pozostała część może być użytkowana zgodnie z przeznaczeniem), zmiana usytuowanie lub charakterystycznych parametrów obiektu małej architektury, zmiana usytuowania lub charakterystycznych parametrów obiektu liniowego (pod warunkiem, że nie prowadzi do zwiększenia obszaru oddziaływania).

Podkreślić należy, że wprowadzone zmiany muszą być zgodne z wydanymi rozstrzygnięciami, dotyczącymi realizowanego zamierzenia budowlanego.

Art. 37

Omawiany przepis w obecnym stanie prawnym określa skutki wygaśnięcia, stwierdzenia nieważności oraz uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę. W takim przypadku rozpoczęcie budowy (jeżeli dotychczas nie rozpoczęto robót budowlanych) albo jej wznowienie (jeżeli roboty zostały przerwane) wymaga uprzedniego ponownego wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepis ten w obecnym stanie prawnym nie reguluje jednak sytuacji, w której decyzja o pozwoleniu na budowę została usunięta po faktycznym zakończeniu robót budowlanych. W ocenie projektodawców w takim przypadku koniecznym jest ponowne wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jako podstawowego instrumentu oceny, czy dane zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami prawa. Powyższy obowiązek nie zwalania jednak inwestora z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych. Stąd też w projektowanym art. 37 ust. 1 zawarto odniesienie do art. 54 ustawy.

W omawianym przepisie określono także terminy, w których możliwe będzie stwierdzenie nieważności decyzji pozwolenia na budowę, a także uchylecia tej decyzji w wyniku postępowania wznowieniowego.

Zgodnie z propozycją nie będzie można stwierdzić nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie zostało zrealizowane zamierzenie budowlane, a od uzyskania zgody na użytkowanie (jeśli była wymagana) upłynęło 5 lat lub od dnia rozpoczęcia inwestycji upłynęło 8 lat (w przypadku gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Zdaniem projektodawcy wskazany okres jest wystarczający na wzruszenie zgody, jeśli jej wydanie narusza

interesy podmiotów innych niż inwestor. Różnica w proponowanych okresach wynika z kwestii odniesienia się do momentu zakończenia lub rozpoczęcia robót budowlanych. Przepis reguluje również tę kwestię w przypadku inwestycji realizowanych etapowo, wskazując, że okres ten liczy się od dnia wydania decyzji lub dokonania zawiadomienia o rozpoczęciu robót ostatniego etapu.

Ponadto – w odniesieniu do inwestycji celu publicznego - skrócono okres na złożenie ewentualnego wniosku o wznowienie postępowania do 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna jeżeli inwestor przystąpił do realizacji tej inwestycji.

Po spełnieniu ww. warunków i upływie terminów organ rozpatrujący sprawę odnośnie nieważności ww. decyzji lub wznowienia postępowania, jeśli uzna że zachodzą przesłanki do wyeliminowania ww. decyzji z obrotu prawnego ograniczy się do stwierdzenia ich wydania z naruszeniem prawa. Podmiotom, których interes prawny został naruszony przez wydanie decyzji obciążonych takimi wadami, przedmiotowa regulacja pozostawi możliwość do żądania roszczeń odszkodowawczych.

Podobnie projektodawca uznał, iż nie powinno się uchylać decyzji pozwolenia na budowę w wyniku wznowienia postępowania z powodu niebrania przez stronę udziału w postępowaniu dotyczących tych decyzji, bez jej winy, jeśli inwestycja została zlokalizowana i zrealizowana na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym. Jest to naturalna konsekwencja przyjęcia zasady, iż nieuregulowany stan prawny nie stanowi przeszkody do lokalizacji i realizacji na nich inwestycji celu publicznego.

Wszystkie ww. zmiany przyczynią się do zwiększenia bezpieczeństwa procesu inwestycyjnego przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów wszystkich uczestników tego procesu.

Art. 41

W związku z wprowadzonym zapisem, wskazującym, że do wniosku o pozwolenie na budowę lub do zgłoszenia inwestor składa jedynie projekt inwestycyjny, wprowadzono zapis zgodnie, z którym do zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych inwestor zobowiązany jest dołączyć również projekt techniczny.

Przepis został również rozszerzony o postępowanie dotyczące zamierzenia budowlanego realizowanego etapowo. W takich przypadku inwestor został zobowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia realizacji etapu.

W przypadku inwestycji realizowanych etapowo, do każdego zawiadomienia o rozpoczęciu kolejnego etapu, dołącza się kolejny, odpowiadający temu etapowi projekt techniczny. Należy zaznaczyć, że złożony do organu projekt techniczny po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie na podstawie art. 57 ust. 8 zwrócony inwestorowi.

Przedmiotowy zapis ma celu zweryfikowanie faktu sporządzenia projektu technicznego przed rozpoczęciem robót budowlanych, a więc potwierdzenie zapewnienia bezpieczeństwa realizacji i późniejszego bezpieczeństwa użytkowania danego zamierzenia budowlanego. Podkreślenia jednak wymaga, że organ nadzoru budowlanego nie będzie dokonywał weryfikacji projektu technicznego. Celem przekazania tego projektu do organu jest z jednej strony weryfikacja, czy został on sporządzony, ale również zapewnienie, iż istnieje co najmniej jeden organ administracji publicznej, który w razie nieprzewidzianych wypadków, czy też katastrof budowlanych dysponuje wiedzą na temat sposobu w jaki były prowadzone roboty budowlane. Wiedza ta może się okazać szczególnie celna np. w przypadku konieczności prowadzenia akcji ratunkowej.

Art. 42a

Mając na względzie dokonywane w trakcie realizacji zamierzenia budowlanego zmiany w projekcie technicznym, wprowadzono w Prawie budowlanym jednoznaczny zapis, wskazujący na obowiązek ponownego uzgodnienia projektu, w przypadku gdy wprowadzone zmiany dotyczą rozwiązań, wymagających uprzedniego uzyskania uzgodnienia innego organu np. organu Państwowej Straży Pożarnej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że brak obowiązku przedłożenia do organu na etapie zgody inwestycyjnej projektu technicznego nie zwalnia z obowiązku jego posiadania w momencie rozpoczęcia robót budowlanych. Wprowadzenie zmian w projekcie technicznym powodującym istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę następować będzie po wydaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Dodatkowo w proponowanym przepisie wskazano na obowiązek niezwłocznego przekazania przez projektanta inwestorowi i kierownikowi budowy aktualizacji projektu budowlanego. Wobec powyższego projekt budowlany powinien być uaktualniony na bieżąco i żadne roboty budowlane nie powinny być wykonane przed ich naniesieniem na projekt techniczny.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że organ nadzoru budowlanego może na każdym etapie realizacji zamierzenia budowlanego zażądać przedłożenia aktualnego projektu budowlanego.

Art. 43a

W projektowanym przepisie wskazano zakres przedmiotowy dokumentacji geodezyjnej sporządzanej podczas realizacji zamierzenia budowlanego oraz wskazano obowiązek bieżącego przekazywania przez geodetę wytworzonej przez niego dokumentacji do kierownika budowy.

Ponadto, czynności geodezyjne wykonywane w toku zamierzenia budowlanego mają być potwierdzane wpisem w dzienniku budowy. W przypadku stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, geodeta odnotowuje ten fakt w dzienniku budowy oraz dokumentuje szkicami.

Art. 48 - 49d

Przepisy ustawy dotyczące postępowania w sytuacji samowoli budowlanej zostały dostosowane i ujednolicone w związku z wprowadzonymi zmianami w zakresie projektu budowlanego. Należy zaznaczyć, że w przypadku samowoli budowlanej w toku postępowania do organu nadzoru budowlanego przedkładany jest projekt inwestycyjny, a organ nadzoru budowlanego może wydać decyzję o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego i pozwoleniu na wznowienie robót.

Projekt inwestycyjny weryfikowany jest w takim samym zakresie jak przy wniosku o wydaniu decyzji pozwolenia na budowę.

Wprowadzono również zmianę mającą na celu uzupełnienie luki w prawie w zakresie określenia przesłanek zawieszenia postępowania z tytułu samowoli w sytuacji, gdy osoba, która dokonała samowoli złożyła wnioski o odroczenie terminu płatności lub o rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej albo o jej umorzenie w całości lub w części. Nowe brzmienie przepisu przesądza, że postępowanie zawiesza się do dnia upływu terminu na wniesienie opłaty legalizacyjnej, jeżeli została ona rozłożona na raty lub odroczone termin jej płatności.

Projekt ustawy wprowadza także swoistą zasadę korzyści do postępowania w sprawie samowoli budowlanej. Zgodnie z tą zasadą dokonując oceny zgodności z prawem samowoli budowlanej organ będzie brał pod uwagę zarówno przepisy i stan faktyczny obowiązujące w dniu rozpoczęcia robót budowlanych jak i w dniu wszczęcia postępowania w sprawie samowoli. Jeżeli w jednym z ww.

terminów oceniana samowola była zgodna z przepisami prawa, organ nie będzie mógł orzec nakazu rozbiórki.

Art. 50 - 51

Uzasadnienie przedmiotowego przepisu należy rozpocząć od wyjaśnienia, że po wprowadzeniu do ustawy powyżej opisanych zmian, istotne odstępienie dotyczyć będzie wyłącznie zatwierdzonego przez organ projektu inwestycyjnego. Dodatkowo doprecyzowano, iż w przypadku postępowania dotyczącego legalizacji istotnego odstąpienia od projektu inwestycyjnego organ nadzoru budowlanego dokonuje weryfikacji projektu inwestycyjnego, a inwestor zobowiązany jest przedłożyć do organu projekt inwestycyjny.

Projekt ustawy rozstrzyga także rozbieżność występującą w orzecznictwie sądów administracyjnych jednoznacznie wskazując, że w tzw. „postępowaniu naprawczym” inwestor musi złożyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Art. 57

W przedmiotowym przepisie wprowadzono obowiązek dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie 2 egzemplarzy projektu technicznego, z którego jeden egzemplarz po zakończeniu postępowania zostanie ostemplowany i zwrócony inwestorowi. Przepis wprowadza również obowiązek weryfikowania warunków wynikających z umowy urbanistycznej, o ile jest ona wymagana oraz dostosowuje regulacje do zmian wprowadzonych w innych częściach ustawy.

Art. 59, 59f

W przedmiotowym przepisie doprecyzowano, iż organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o odmowie udzielenia pozwolenia na użytkowanie w trzech przypadkach:

- 1) stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie podlegającym obowiązkowej kontroli obiektu budowlanego,
- 2) istotnego naruszenie przepisów techniczno – budowlanych w zakresie niepodlegającym zatwierdzeniu i sprawdzeniu przez organ na etapie wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę,
- 3) nie uzupełnienia dokumentów wymaganych przy złożeniu wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie.

Dodatkowo w przepisie dodano nową regulację pozwalającą organowi nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia istotnych naruszeń przepisów techniczno – budowlanych podlegających zatwierdzeniu na etapie wydawania decyzji pozwolenia na budowę zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie i wystąpienie w wnioskiem do organu administracji architektoniczno – budowlanej o stwierdzenie nieważności decyzji pozwolenia na budowę.

Na podstawie obowiązujących przepisów, organ nadzoru budowlanego nie mógł w takim przypadku odmówić wydania decyzji pozwolenia na użytkowania, bowiem zobowiązany był przepisami prawa do sprawdzenie zgodności zrealizowanej inwestycji z zatwierdzonym projektem budowlanym, a nie z przepisami techniczno – budowlanymi. Praktyka pokazuje, że w takim przypadku organy nadzoru budowlanego wydawały decyzję pozwolenia na użytkowanie, a następnie wszczynały postępowanie w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego. Taka praktyka, choć dopuszczalna w świetle obowiązujących przepisów, stanowi przykład daleko idącej nielogiczności systemu. Opisany powyżej przypadek, w ocenie projektodawcy, powinien zostać rozstrzygnięty na etapie postępowania w

sprawie pozwolenia na użytkowanie i skutkować odmową wydania pozwolenia na użytkowanie, a następnie przeprowadzeniem postępowania naprawczego, w celu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem. Należy podkreślić, że wprowadzony przepis nie nakłada na organ obowiązku sprawdzania zgodności całego zamierzenia budowlanego z warunkami techniczno - budowlanymi, a jedynie umożliwia w przypadku stwierdzenia istotnej niezgodności odmówić wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie, lub gdy zakres niezgodności dotyczy weryfikowanego przez organ administracji architektoniczno – budowlanej zakresu projektu budowlanego, jednoznacznie wskazuje na możliwość wystąpienie z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji pozwolenia na budowę.

Art. 59a

W kwestii zakresu obowiązkowej kontroli przeprowadzanej przez organ nadzoru budowlanego doprecyzowano, iż kontrola obejmuje zgodność obiektu budowlanego oraz zagospodarowania terenu z projektem inwestycyjnym, jak również z projektem technicznym w zakresie wymienionych w przepisie elementów. Z zakresu weryfikacji projektu technicznego usunięto m.in. charakterystyczne parametry techniczne obiektu, ponieważ będą one zawarte w projekcie inwestycyjnym, wobec czego będą weryfikowane w zakresie zgodności z zatwierdzonym projektem inwestycyjnym.

Art. 59h

Powyższy przepis reguluje kwestie postępowania w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany użytkowany jest bez wymaganej decyzji pozwolenia na użytkowanie lub bez wymaganego zgłoszenia do organu nadzoru budowlanego zakończenia robót budowlanych.

Umożliwia on organom nadzoru budowlanego nałożenie na właściciela lub użytkownika obiektu obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomieniu o zakończeniu robót budowlanych. Organ nadzoru budowlanego określa także termin wykonania tego obowiązku, nie krótszy niż 6 miesięcy i wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

W przypadku nie spełnienia przez właściciela lub użytkownika obiektu budowlanego nałożonego obowiązku organ po raz kolejny nakłada karę za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego.

Należy wskazać, że kolejna kara administracyjna, nakładana jest za kolejny okres użytkowania obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia, a więc po upływie terminu, który wskazał organ nadzoru budowlanego.

Art. 60

W artykule wprowadzono obowiązek zgodnie z którym w budynkach użyteczności publicznej należy zamieścić informację o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, wraz z podaniem daty uzyskania pozwolenia oraz organu który ją wydał. Wprowadzony obowiązek ma na celu weryfikację sytuacji, w których następuje użytkowanie budynków użyteczności publicznej, pomimo braku zgody organu nadzoru budowlanego.

Podkreślić należy, że obowiązek zamieszczenia informacji w nowo wybudowanych budynkach, powinien nastąpić w terminie 1 miesiąca od dnia w którym decyzja pozwolenia na użytkowanie stała się ostateczna.

Za brak zamieszczenia informacji nakładana będzie przez organ kara grzywny zgodnie z przepisem art. 93 ustawy.

Art. 64

W projekcie doszczegółowiono delegację do wydania rozporządzenia w zakresie książki obiektu budowlanego oraz ujednoczenia wzorów protokołów z okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy.

W związku z powyższym zostanie wydane nowe rozporządzenie, które określi zakres oraz formę książki obiektu budowlanego, jak również wprowadzi wzory protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego budynku. Dzięki zmianom w sposób jednoznaczny zostaną określone elementy, które powinny być sprawdzone podczas okresowych kontroli obiektu budowlanego.

Art. 66

Zmiana ma na celu doprecyzowanie przesłanki wszczęcia postępowania w sprawie nienależytego stanu technicznego obiektu budowlanego.

Art. 71

Zmiany przepisu mają na celu uproszczenia możliwości czasowej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego na terenach zamkniętych. Przedmiotowy przepis umożliwi zorganizowanie na takich terenach np. schronienia dla osób poszkodowanych w wyniku działania żywiołu.

Ponadto dodane w przepisie regulacje mają na celu uregulowanie w sposób kompleksowy kwestii odstępstw od przepisów techniczno – budowlanych. Zgodnie z wprowadzonymi zapisami, w przypadku gdy mamy do czynienia z odstępstwem od przepisów techniczno – budowlanych, zgoda na zmianę sposobu użytkowania może być wydana jedynie w formie decyzji pozwolenia na budowę.

Art. 71a

Wprowadzony przepis wzorem art. 49d wprowadza zasadę korzyści do postępowania dotyczącego samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 82

Projektowany przepis przekazuje do właściwości wojewody sprawy związane z obiektami budowlanymi i robotami wykonywanymi na obszarach zorganizowanego inwestowania.

Pozostałe zmiany wprowadzone w zakresie Prawa budowlanego mają na celu ujednoczenie projektu oraz zawartej w nim terminologii.

Zmiany w innych aktach prawnych bezpośrednio związane ze zmianami w ustawie – Prawo budowlane

W związku z wprowadzeniem w przepisach Prawa budowlanego podziału projektu budowlanego na projekt inwestycyjny i projekt techniczny konieczne było wprowadzenie zmian również w innych aktach prawnych. W związku z powyższym zmiany ujęte w **art. 1, 3, 8 art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, 15, 16** ustawy są zmianami redakcyjnymi, mającymi na celu ujednoczenie wprowadzonej siatki pojęciowej oraz odpowiedniego do wprowadzanych zmian zakresu projektu budowlanego.

2.3. Zmiany w zakresie realizacji przyłączy elektroenergetycznych, gazowych i ciepłowniczych (ustawa – Prawo energetyczne)

Art. 7 ust. 8g

Projektowana ustawa w art. 7 zmienia ust. 8g w ten sposób, że zobowiązuje każde przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej do wydawania warunków przyłączenia do sieci w terminach, które wynikają z przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r.

poz. 220 ze zm.), tj. z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623). Zgodnie z pierwotnym brzmieniem tego przepisu przedsiębiorstwo energetyczne zobowiązane było do wydania warunków przyłączenia w terminach 30 albo 150 dni w zależności od napięcia znamionowego sieci, do której wnioskodawca żądał przyłączenia. Terminy wydania tych warunków wynikające z ww. rozporządzenia mieszczą się w przedziale między 14 a 90 dni, w zależności od grupy przyłączeniowej, do której zostanie zakwalifikowany podmiot ubiegający się o przyłączenie. Grupy przyłączeniowe określone w przepisach ww. rozporządzenia wyznaczone zostały m. in. z uwzględnieniem kryterium mocy znamionowej sieci, do której ma nastąpić przyłączenie. W ten sposób nastąpi urealnienie terminów wydawania warunków przyłączenia do sieci i usunięcie niezgodności między przepisami ustawy Prawo energetyczne a przepisami jej aktu wykonawczego. Ponadto, zmiana ta wpłynie na przyspieszenie realizacji inwestycji budowlanych, w tym tych przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Art. 56

Zgodnie z projektowanymi zmianami art. 56 stosowanie sankcji w postaci administracyjnych kar pieniężnych rozszerza się na przedsiębiorstwa energetyczne, które nie przekazują warunków przyłączenia do sieci w terminach wskazanych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo energetyczne, tj. w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych. Do tej pory karą tą zagrożone były tylko przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej i to tylko po upływie terminów wskazanych w art. 7 ust. 8g ustawy Prawo energetyczne, tj. 30 albo 150 dni.

Wprowadzone kary zapewnić mają przyspieszenie postępowania z przedsiębiorstwem energetycznym w zakresie realizacji przyłączy do odpowiednich sieci. W praktyce bowiem okres oczekiwania na wydanie warunków przyłączenia bywa bardzo długi, co nie sprzyja sprawności prowadzenia inwestycji, w tym w zakresie budynków mieszkalnych.

W projektowanej zmianie zaproponowano również inną stawkę kary (500 zł za każdy dzień opóźnienia) oraz doprecyzowano jakich okresów nie wlicza się do terminu wydania warunków przyłączenia do sieci (np. okresów opóźnień spowodowanych z winy wnioskującego o przyłączenie).

2.4. Zmiany w zakresie realizacji przyłącza do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej (zmiany w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków)

Art. 19a

Projektowany przepis określa terminy na wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej. Do tej pory w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków takie terminy nie były przewidziane, zatem każda gmina mogła regulować tę kwestię w sposób dowolny. W celu przyspieszenia i usprawnienia realizacji inwestycji, w tym w szczególności mieszkaniowych przewidziano termin:

- 14 dni na wydanie ww. warunków przyłączenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym znajdujących się w zabudowie zagrodowej,
- 30 dni – w pozostałych przypadkach.

Wprowadzono także możliwość przedłużenia ww. terminów w określonych przypadkach. Terminy te liczone będą od dnia złożenia kompletnego wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci.

Proponowany przepis wskazuje także minimalny zakres informacji jaki musi znaleźć się w ww. wniosku. Ponadto, doprecyzowano jakich okresów nie wlicza się do terminu wydania warunków przyłączenia do sieci (np. okresów opóźnień spowodowanych z winy wnioskującego o przyłączenie albo z przyczyn niezależnych od przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.).

Projektowana regulacja wskazuje, iż wydane przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne warunki przyłączenia stanowią upoważnienie dla wnioskodawcy lub podmiotu działającego z jego upoważnienia lub na jego zlecenie do realizacji przyłącza zgodnie z tymi warunkami. W tym miejscu należy wskazać, iż przedmiotowe upoważnienie nie wyłącza zastosowania art. 29a albo art. 30 ust 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane. Mając na uwadze, iż z czasem mogą ulec zmianie zarówno potrzeby wnioskodawcy, parametry techniczne sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, warunki i możliwości techniczne realizacji przyłącza (np. związane z dostępem do pasa drogowego), a także przepisy prawa regulujące te kwestie ustawodawca przewidział termin ważności wydawanych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci (2 lata). Skoro na ich podstawie realizowane ma być przyłącze do sieci wodociągowo kanalizacyjnej ważnym jest by warunki te były aktualne ze względu na prawne i techniczne wymagania oraz dostosowane do aktualnych potrzeb wnioskodawcy i możliwości technicznych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego oraz parametrów technicznych sieci, do której ma nastąpić przyłączenie.

Przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne nie może odmówić odbioru przyłącza zrealizowanego zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia do sieci. Dodatkowo, warunkiem odbioru nie może być uzyskanie pozwolenia na budowę ani dokonanie zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli nie są one wymagane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Regulacja ta ma przeciwdziałać dotychczasowym praktykom stosowanym przez niektóre przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne, które nie mają umocowania w przepisach prawa.

Dodatkowo projektowane przepisy wprowadzają wyraźny zakaz pobierania przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne opłaty za wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci, a także ich za ich aktualizację, zmianę lub przeniesienie na inny podmiot, dokonanie odbioru przyłącza, wpięcie go do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, ani za wszelkie inne zezwolenia z tym związane, które wydaje to przedsiębiorstwo. Opłaty te ustanawiane są w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków, uchwalanym przez radę gminy zgodnie z art. 19 ust.1 ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Należy bowiem zauważyć, iż gminy nie mają prawa do pobierania tej opłaty. Żadna ustawa, w tym ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - nie daje gminie upoważnienia do pobierania opłaty za wydawanie warunków przyłączenia, dokonywanie odbioru przyłączy i dokonywanie innych związanych z tym czynności.

Art. 21 ust. 3a

Jednym z obowiązków przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, związanym z zapewnieniem możliwie najwyższej jakości świadczonych usług oraz ich nieprzerwanego dostarczania, jest opracowanie wieloletniego planu rozwoju i modernizacji. W opinii projektodawcy zasadnym jest aby plan ten uwzględniał potrzeby rozwoju/modernizacji sieci na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste lub sprzedanych w trybie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości lub wchodzących w skład obszaru zorganizowanego inwestowania, których regulację projektowana ustawa wprowadza do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze, że celem ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) jest zwiększenie podaży mieszkań na wynajem, o umiarkowanych czynszach, poprzez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu

Państwa, istotne jest aby inwestycje realizowane na nieruchomościach wchodzących do KZN były sprawnie przyłączane do sieci wodociągowo - kanalizacyjnej. Służyć one bowiem mają celom mieszkaniowym, a zapewnienie podstawowych mediów jest warunkiem koniecznym ich prawidłowego użytkowania.

Art. 29a

W celu wyegzekwowania terminowości wydawania przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci podmiotom o to się ubiegającym, projektowana regulacja przyznaje wojewodzie kompetencje do nakładania na przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne administracyjnych kar pieniężnych w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia. Organem odwoławczym będzie minister właściwy do spraw gospodarki wodnej, a kary stanowiąc będą dochód budżetu państwa.

2.5. Zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W toku prac nad Kodeksem urbanistyczno-budowlanym, który stanowić będzie docelową, pełną regulację reformującą system planowania przestrzennego uznano, iż dla płynnego wdrożenia Kodeksu przy jednoczesnym zapewnieniu spójności polityki Państwa oraz stabilności systemu prawnego celowe będzie wprowadzenie wyprzedzających, punktowych zmian w w obrębie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako: *upzp*) przede wszystkim na szczeblu gminnym, służących usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego.

2.5.1. Wprowadzenie obszaru zabudowanego

Cel regulacji

Wprowadzenie pojęcia obszaru zabudowanego jest jedną z kluczowych zmian *upzp*. Pokrycie planistyczne kraju kształtuje się na poziomie ok. 30,2 %. Na pozostałym obszarze gminy pozbawione są skutecznych narzędzi kształtowania polityki przestrzennej, zapewniających ochronę wartości wysoko cenionych przy jednoczesnym zapewnieniu niezbędnej podaży przygotowanych infrastrukturalnie terenów pod nową zabudowę. Zaproponowana zmiana pozwoli na przywrócenie efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez eliminację niepożądanego rozpraszania zabudowy, co w efekcie pozwoli na:

- wzmocnienie i utrzymanie ładu przestrzennego oraz ochronę wartości wysoko cenionych, w tym walorów środowiska, również na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi,
- zapewnienie poprawy jakości powietrza poprzez ochronę terenów otwartych ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przewietrzania,
- racjonalizację kosztów realizacji inwestycji infrastrukturalnych dla potrzeb obsługi obszarów podlegających urbanizacji,

Art. 1- zmiany w zasadach ogólnych

Modyfikacja w art. 1 w ust. 4 w pkt 4 lit a służy wprowadzeniu pojęcia „obszaru zabudowanego”, wskazując jednocześnie, że aktywność inwestycyjna powinna w pierwszym rzędzie skupiać się właśnie na tym obszarze, poprzez uzupełnianie i zwiększanie jakości zabudowy.

Art. 58a - przesłanki wyznaczania obszaru zabudowanego Obszar zabudowany stanowi fragment terytorium gminy, może również składać się z wielu obszarów nie posiadających wspólnych granic.

Podstawą wyznaczenia obszaru zabudowanego jest wyłącznie faktyczny stan zagospodarowania – jego wyznaczenie stanowi zatem potwierdzenie spełnienia przez obszar przesłanek ustawowych, mających charakter przesłanek dotyczących stanu istniejącego.

Do przesłanek tych należą przede wszystkim te cechy, które przesądzają o zabudowanym, infrastrukturalnie charakterze obszaru, takie jak:

1. zwartość zabudowy,
2. wykształcenie sieci dróg publicznych,
3. zapewnienie dostępu do sieci uzbrojenia terenu,
4. zapewnienie obsługi obszaru przez publiczny transport zbiorowy,
5. dostęp do infrastruktury społecznej.

Spełnienie tych warunków wykazuje się w toku analiz - ustawa nie ustanawia jednego procesu analitycznego (jest on elementem warsztatu urbanisty), lecz przesądza, że analizy mają być prowadzone przy użyciu obiektywnych, mierzalnych i weryfikowalnych kryteriów, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

Wymóg dostosowania analiz do lokalnych uwarunkowań oznacza, że stopień zwartości zabudowy może różnić się między gminami (różnica ta jest zauważalna np. zwłaszcza wtedy, gdy porówna się miasta na prawach powiatu oraz gminy wiejskie). W projekcie zaproponowano uśredniony warunek odległości pomiędzy budynkami oraz warunek minimalnej liczby budynków dla potrzeb uznania danego terenu za obszar zabudowany jednak, nie zmienia to jednak wymogu zastosowania do jego oceny obiektywnych przesłanek.

Dokonuje się zatem generalnego ograniczenia możliwości wyznaczenia obszaru zabudowanego, wskazując, że za minimalny stopień zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej uznaje się możliwość wpisania obszaru zabudowanego w teren wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości od 75 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków na tym terenie o ile jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków, niebędących budynkami o funkcji pomocniczej, w szczególności budynkami gospodarczymi lub garażami.

Wprowadzenie obszaru zabudowanego wiąże się z trzema podstawowymi skutkami w obrębie regulacji planistycznych, omówionymi w innych częściach uzasadnienia:

1. odmiennym ukształtowaniem zasad inwestowania na obszarze zabudowanym oraz poza tym obszarem (pkt 2.5.3);
2. doprecyzowaniem zasady ogólnej planowania przestrzennego, nakazującej w pierwszej kolejności uzupełnianie zabudowy na obszarze zabudowanym, następnie zaś przeznaczanie nowych obszarów pod urbanizację (art. 1 *upzp*);
3. oparciem bilansowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o pojęcie obszaru zabudowanego (art. 10 *upzp*).

Jednocześnie ustawodawca generalnie wyłącza możliwość ustanowienia obszaru zabudowanego na szczególnej kategorii obszarów, na których inwestowanie powinno następować wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Do tej szczególnej kategorii należą:

- 1) grunty wymagające wyłączenia z produkcji rolniczej stanowiące użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;

- 2) grunty wymagające wyłączenia z produkcji leśnej;
- 3) grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) tereny osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rejestrem prowadzonym na podstawie przepisów o ochronie środowiska;
- 6) parki narodowe oraz rezerwaty przyrody wraz z otulinami.

Art. 58b – procedura wyznaczania obszaru zabudowanego Obszar zabudowany, jako potwierdzenie stanu istniejącego niezależnie od kierunków polityki gminy, wyznaczany jest w drodze odrębnej uchwały, niezależnej od ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego. Przygotowanie projektu uchwały powierza się osobie uprawnionej zgodnie z art. 5 *upzp*, co pozwoli zapewnić należytą jakość opracowania, w tym dokonanych analiz.

Postępowanie w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego jest jawne i przewiduje etap partycypacji społecznej, nie jest on jednak rozbudowany tak jak w przypadku klasycznych aktów planistycznych, bowiem określenie obszaru zabudowanego przyjmuje wymiar inwentaryzacji stanu istniejącego wraz z jego weryfikacją opartą o kryteria ustawowe, z określonym marginesem uznania gminy wynikającym z władztwa planistycznego (w kwestii waloryzacji stopnia przygotowania infrastrukturalnego terenów). Ponieważ akt ten nie posiada roli kreacyjnej porównywalnej ze studium lub planem miejscowym, ograniczając się do jednego rozstrzygnięcia delimitacyjnego, nie wymaga on przeprowadzenia uzgodnień, opiniowania ani strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2.5.3. Zmiany dotyczące zakresu studium i planu miejscowego

Art. 10 – bilansowanie zapotrzebowania na nową zabudowę

Zmiany dotyczą doprecyzowania sposobu wykonywania bilansu obszarów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego od 2015 r. obowiązkowy element sporządzania studium. W wyniku analizy dotychczasowych doświadczeń w tym zakresie ograniczono obowiązek sporządzania bilansu do obszarów zabudowy mieszkaniowej, te bowiem stanowią najsilniejszy element presji urbanizacyjnej oraz są możliwe do precyzyjnego zbilansowania z wykorzystaniem oficjalnych prognoz demograficznych.

Należy tu podkreślić, że zarówno sporządzone jak i będące w trakcie sporządzania bilanse zachowują wagność, zaś w projektowanym stanie prawnym nie ma przeszkód dla przeprowadzenia w gminie zbilansowania również innych funkcji zabudowy, co może stać się podstawą do ograniczenia areалу terenów rozwojowych dla tych funkcji, zgodnie z zasadami ogólnymi *upzp* oraz w granicach władztwa planistycznego gminy.

Jako podstawę określenia istniejącej rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową przyjęto nowowprowadzany obszar zabudowany (art. 58a), wyznaczany przez gminę w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego. Wyznaczenie obszaru zabudowanego następować będzie na podstawie dobieranych przez gminę mierzalnych i weryfikowanych kryteriów oceny istniejących obszarów zainwestowanych. Oderwanie aktu go stanowiącego od obecnego systemu aktów planowania przestrzennego podkreśla jego niekreacyjny, oparty na analizie stanu istniejącego charakter, a także pozwala na sprawną aktualizację aktu w procedurze o minimalnej czasochłonności.

Odwrotna zależność między wielkością obszaru zabudowanego i możliwym do wyznaczenia w studium zasięgiem terenów pod nową zabudowę pozwoli na racjonalne planowanie podaży takich

terenów przy jednoczesnym zapewnieniu gminie niezbędnej swobody przy kształtowaniu polityki w tym zakresie. Wyznaczenie obszarów zabudowanych na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stworzy także stabilne i jednoznaczne podstawy dla ustalania warunków zabudowy na obszarach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym. Zmianie uległa także dotychczasowa zasada bilansowania zapotrzebowania na zabudowę o funkcjach innych niż mieszkaniowa – przyjęto, iż pozostałe funkcje pozostają w zależności od funkcji mieszkaniowej stanowiącej bazę potrzeb np. w zakresie dostępu do usług i miejsc pracy.

Sprecyzowano umiejscowienie bilansu i analiz wykorzystanych do jego sporządzenia w dokumentacji prac planistycznych. Bilans stanowić będzie załącznik do studium, dzięki czemu nie tylko wnioski, ale całe opracowanie, podlegać będzie procedurze opiniowania i uzgodnień oraz konsultacjom społecznym na etapie wyłożenia studium. Pozwoli to uczynić przesłanki, jakimi kieruje się gmina kreując politykę przestrzenną.

Art. 11 i 17 - właściwy organ państwowej inspekcji sanitarnej w procedurze opiniowania projektów aktów planowania przestrzennego

Zmiana szerebła organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej zlikwiduje dotychczasowy dualizm opiniowania projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez różne szerebła organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w świetle przepisów art. 11 pkt 6 lit. m i art. 17 pkt 6 lit. a tiret siódme *upzp* oraz art. 58 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 i 1566). W konsekwencji nastąpi uproszczenie procesów uchwalania projektów przepisów prawa miejscowego, o których mowa w zmienianej ustawie w powiązaniu z przepisami art. 58 ust.1 pkt 3 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Art. 14 ust. 9 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

Zmiana wskazuje na plan miejscowy jako wyłączną podstawę lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Przepis stanowi bezpośrednią implementację ogólnych zasad planowania przestrzennego zakładających ochronę nadrzędnych wartości: ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska i ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni i szeroko rozumianego interesu publicznego. Odpowiednia skala opracowania sprawia, że jedynie w planie miejscowym można zapewnić lokalizację inwestycji najbardziej uciążliwych przy minimalizacji negatywnego oddziaływania na siedliska ludzi i środowisko.

Art. 15 – zakres ustaleń planu miejscowego

W ust. 2 pkt 6 *upzp* wprowadzono możliwość określania w planie ustalen odnośnie granicznych wartości wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych. We wprowadzonym ust. 2a natomiast doprecyzowano, iż określając w planie udział ustalenia odnośnie udziału biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej gmina może wskazać minimalną powierzchnię biologicznie czynną urządzoną na gruncie rodzimym, nie przeznaczoną do użytkowania jako inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności miejsca postojowe dla pojazdów, drogi, ciągi pieszo-

jezdne i piesze. Powyższe uregulowania służą eliminacji rozbieżności interpretacyjnych w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz eliminacji zdiagnozowanego zjawiska faktycznego pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych w wyniku ich realizacji jako parkingów lub chodników częściowo utwardzonych. Zatem, wprowadzane zmiany będą sprzyjać utrzymaniu pożądanego standardu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planami miejscowymi. Ponadto, w ust. 3 (ustalenia fakultatywne planu) wprowadzono porządkującą zmianę, poprzez rezygnację z wyliczenia uwzględnianych w planie decyzji lokalizacyjnych wydawanych na podstawie specustaw, na rzecz definiowanego pojęcia „innych decyzji lokalizacyjnych”.

Art. 21 – zmiany w zakresie finansowania sporządzenia projektu planu miejscowego

W związku z wprowadzeniem obszarów zorganizowanego inwestowania (OZI) oraz zaproponowaną możliwością sporządzenia projektu planu przez inwestora OZI (którym może być również inny podmiot publiczny), przewidziano dopuszczalność takiego finansowania. Kwestie te omówiono niżej, w części dotyczącej OZI.

Art. 27a – równoległe procedowanie studium i planu miejscowego

Projektowana zmiana wprowadza możliwość równoczesnego prowadzenia postępowania w przedmiocie zmiany studium oraz uchwalenia i zmiany planu miejscowego – w przypadku (w praktyce występującym niezwykle często), gdy założenia planu miejscowego są nie do pogodzenia z obowiązującym studium. Jako nieracjonalne i nieefektywne należy ocenić obecne rozwiązanie, uniemożliwiające w takim przypadku równoczesne prowadzenie procedur planistycznych zmiany studium i planu. Zachowano jednak wymóg zgodności projektowanych rozwiązań planu miejscowego z projektowaną zmianą studium, czego ostatecznym potwierdzeniem jest umożliwienie uchwalenia planu po całkowitym zakończeniu procedury planistycznej studium, czyli po sprawdzeniu uchwały studium przez wojewodę.

Art. 28 – nadzór wojewody

Do 60 dni wydłużony został okres, w którym organ nadzoru ma możliwość orzekania o nieważności uchwały studium. Celem tego rozwiązania jest podniesienie jakości sprawdzania dokumentu planistycznego i zmniejszenie częstotliwości przypadków zaskarżania studium, co zazwyczaj skutecznie blokuje realizację polityki planistycznej gminy w planach miejscowych. Zasadność wprowadzanej zmiany potwierdza zwiększenie zakresu studium o bilans zagospodarowania terenu, który to stanowi punkt wyjścia dla możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych.

Potwierdzono wynikający z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2017 poz. 1875) przysługujący wojewodzie tryb orzekania o nieważności uchwał w sprawie planu miejscowego, obszaru zabudowanego oraz uchwały reklamowej. Jednocześnie zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 poz. 1523) wskazano na konieczność publikacji uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego w dzienniku urzędowym województwa z racji na normatywny charakter tego aktu.

Jednocześnie wprowadzono regulacje zobowiązujące wojewodę do ogłoszenia aktu prawa miejscowego wydawanego na podstawie upzp dopiero po upływie okresu przewidzianego na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego - ma to zapobiegać sytuacjom, w których wojewoda, mimo wniesienia rozstrzygnięcia, ogłasza akt, co wprowadza inwestorów w błąd odnośnie oceny organu nadzoru.

Art. 32 - ocena aktualności dokumentów planistycznych

W związku z rozszerzeniem katalogu stanowiących przez gminę aktów z zakresu planowania przestrzennego, w przepisie uzupełniono katalog dokumentów planistycznych podlegających analizie

aktualności o uchwałę w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego oraz uchwałę reklamową. Za szczególnie istotną należy uznać wprowadzenie wymogu kontroli uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego, aktualność której jest powiązana z faktyczną skalą inwestycji w gminie i ma wpływ na bilans zapotrzebowania na tereny pod nowa zabudowę.

2.5.3. Zmiany w zasadach realizacji inwestycji na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy

Konsekwencją wprowadzenia pojęcia obszaru zabudowanego (pkt 2.5.1) jest modyfikacja ustawowych zasad realizacji inwestycji (dokonywania zmiany zagospodarowania terenu) na tych obszarach, na których gmina jeszcze nie uchwaliła planu miejscowego. Zmiana w tym zakresie przywraca pierwotną funkcję decyzji o warunkach zabudowy, którą w intencji projektodawców *upzp* było uzupełnianie zabudowy na obszarach do tego przygotowanych, tzn. obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyposażonych w sieć dróg publicznych, uzbrojenie terenu oraz posiadających dostęp do usług publicznych świadczonych przez gminę (infrastruktury społecznej i publicznego transportu zbiorowego). W tym zakresie decyzja o warunkach zabudowy może służyć jako efektywny instrument dogęszczania zabudowy bez potrzeby uchwalania planu miejscowego.

Art. 51 - decyzja WZiZT; właściwość organów

Ujednolicono kwestie wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzji LICP) na terenach stanowiących częściowo tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu tak, aby organem wydającym decyzję dla całości inwestycji był każdorazowo organ właściwy dla części inwestycji o większej długości lub zajmującej większą powierzchnię. Rozwiązanie to nie będzie generowało dodatkowego obciążenia dla wojewodów, jednocześnie wywierając pozytywny wpływ na całkowitą czasochłonność procedury lokalizacyjnej. Wprowadzono również instytucję przedawnienia kary za opóźnienie wydania decyzji LICP w celu uniknięcia prowadzenia przez wojewodów postępowań bezzasadnych wobec faktycznego terminu pozostawiania decyzji w obrocie prawnym.

Art. 53 - decyzja WZiZT; ustalenie stron postępowania

Istotnym rozwiązaniem jest uregulowanie zasad ustalania kręgu stron decyzji LICP. W przepisie sprecyzowano sposób ustalania stron postępowania - zaproponowano ujednoczenie tych zasad z rozwiązaniami proponowanymi na gruncie przepisów ustawy – Prawo budowlane. Rozwiązanie to pozwoli na uczynienie i usprawnienie procedur w procesie inwestycyjno-budowlanym dla decyzji LICP poprzez eliminację rozbieżności interpretacyjnych oraz uregulowanie zasad postępowania w przypadku niewystarczających danych stron (obwieszczenie).

Art. 59 - decyzja WZiZT; samowola urbanistyczna

W przepisie doprecyzowano katalog inwestycji, które wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wymieniając większość z nich *expressis verbis*, poprzez odesłanie do konkretnych rodzajów robót budowlanych opisanych w przepisach Prawa budowlanego. Usuwa to liczne wątpliwości dotyczące wymagalności decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych rodzajów inwestycji, który w szerokim stopniu zaangażował orzeczniczo m.in. Naczelny Sąd Administracyjny. Sytuacji tej nie poprawiało błędnie sformułowane odesłanie do przepisu art. 50 *upzp*, stanowiące pętlę logiczną.

Dodatkowo w art. 59 *upzp*, w ślad za orzecznictwem NSA (II OSK 6/08) potwierdzono, że przepis ust. 3, dotyczący nielegalnej zmiany zagospodarowania terenu innej niż objęta regulacjami dot. samowoli budowlanej, znajduje zastosowanie również do zmiany dokonanej wbrew ustaleniom planu

miejscowego. Wprowadzono przepisy przewidujące administracyjną karę pieniężną za dokonanie tego typu samowoli, wzorując się chociażby na ustaleniach Prawa budowlanego w zakresie samowoli budowlanej.

Art. 60 - termin ważności decyzji WZ

Wprowadzono termin ważności decyzji o warunkach zabudowy, rozumiany jako termin, w którym inwestor uprawniony jest do uzyskania pozwolenia na budowę w pierwszej instancji albo wniesienia zgłoszenia budowlanego. Obecna sytuacja, w której wydawane decyzje WZ są bezterminowe, skutkuje tym, że stają się one niewykonalne na etapie budowlanym, bowiem zmiany prawne i faktyczne zachodzące w otoczeniu inwestycji nie znajdują odzworowania w jej treści. Intensyfikacja tych zmian narasta, wskutek dużego ruchu budowlanego oraz licznych zmian prawnych (np. ustawa Prawo wodne obowiązująca od 1 stycznia 2018 r.). W związku z tym, wzorem krajów, których systemy prawne przewidują orzekanie w ten sposób o dopuszczalności inwestycji, ograniczono czas pozostawania takiego rozstrzygnięcia w obrocie prawnym. Zaproponowane rozwiązanie podkreśli powiązanie decyzji WZ za realizacją zamierzenia inwestycyjnego, eliminując jej wytworzony charakter instrumentu służącego próbie podniesienia wartości nieruchomości. Również obecnie, brak słuszności tego rodzaju założeń potwierdza możliwość wydania decyzji WZ dowolnej liczbie zainteresowanych, dla dowolnej liczby (często wzajemnie kolizyjnych) inwestycji.

Zaznaczenia wymaga, iż wprowadzany 3-letni termin ważności ma zastosowanie również do decyzji obowiązujących w dacie wejścia w życie ustawy, a także do decyzji wydanych w wyniku postępowań wszczętych i niezakończonych do dnia jej wejścia w życie.

Art. 61 - zmiany w zakresie przesłanek wydania decyzji WZ

Zmiany w art. 61 dotyczą kryteriów uzyskania decyzji WZ oraz sposobu postępowania organu w przypadku otrzymania wniosku, jak również zakresu i zawartości decyzji.

W związku z wyznaczeniem obszaru zabudowanego podkreślenia wymaga, że wydawanie decyzji WZ na tym obszarze podlegać będzie znacznemu uproszczeniu - skoro bowiem na etapie wyznaczenia obszaru zabudowanego przez gminę dokonano szeregu przesądzeń (m. in. zbadanie istnienia ukształtowanej sieci drogowej i dostępu do sieci uzbrojenia terenu), nie ma potrzeby prowadzenia na etapie decyzji WZ szerokiej analizy w tym zakresie.

Przesłanki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 *upzp* były przedmiotem bogatego orzecznictwa sądów administracyjnych, które doprowadziło do wytworzenia obecnego sposobu interpretacji tego przepisu, w sposób jednoznaczny stawiającego interes inwestora ponad ładem przestrzennym oraz interesami osób będących właścicielami nieruchomości położonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Dokonując takiej interpretacji, sądy wskazywały m. in., że „*Dokonując wykładni przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., należy wziąć pod uwagę cel i sens ustawy mającej służyć zapewnieniu ładu i porządku przestrzennego oraz innym dobrom i wartościom wskazanym w jej art. 1, a nie - ograniczaniu inicjatywy obywateli w zakresie podejmowania inwestycji budowlanych czy uniformizacji zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.*” (wyrok NSA w sprawie II OSK 1401/06). Takie rozumienie istoty ładu przestrzennego doprowadziło do utrwalenia wykładni *in dubio pro libertate*, czyniącej z decyzji o warunkach zabudowy - wbrew intencjom ustawodawcy - narzędzie degradujące ład przestrzenny. Z uwagi na wprowadzenie obszaru zabudowanego, kwestia dobrego sąsiedztwa jako przesłanki wydania decyzji WZ stała się drugorzędna, o zasadności wydania decyzji przesądza bowiem gmina *en bloc*, wyznaczając obszar zabudowany.

Doprecyzowano jednak kwestię oceny dostosowania zamierzenia inwestycyjnego do otoczenia urbanistycznego znajdującego się w obszarze analizowanym (tzw. zasada kontynuacji funkcji). Zgodnie z obowiązującą linią orzeczniczą, zasadę tę należy rozumieć w sposób szeroki, na korzyść inwestora. Świadczą o tym następujące tezy orzecznicze:

- „Użyte w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. sformułowanie „w sposób pozwalający” nie oznacza dopuszczenia przez prawodawcę wnioskowanej zabudowy, jeżeli w okolicznym terenie znajdują się jedynie pojedyncze obiekty tożsame z wnioskowaną inwestycją.” (II OSK 2056/15)

- „Wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy, jeśli analiza urbanistyczna wskazuje przyczyny odstępstwa poparte oceną zachowania ładu przestrzennego, uciążliwości i wpływu inwestycji dla działek sąsiednich.” (II OSK 1193/08)

- „Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć sensu largo, zgodnie z wykładnią systemową i funkcjonalną, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu.” (wyrok NSA II OSK 1086/15)

- „Wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy. Warunkiem dopuszczenia lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na analizowanym obszarze jest to, aby analiza urbanistyczna uzasadniała podjęte rozstrzygnięcie, poparte oceną zachowania ładu przestrzennego. Kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze. Nie ma podstaw, aby funkcje terenu i zabudowy interpretować zawężająco jako możliwości powstania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące.” (wyrok NSA II OSK 757/15)

Przytoczone wyżej rozumienie tej zasady prowadzi w wielu przypadkach do pogłębiania chaosu funkcjonalnego i powstawania konfliktów przestrzennych. Stąd konieczne stało się zrationalizowanie przesłanek ustalania warunków zabudowy, poprzez:

- 1) odwołanie w przepisie do pojęcia funkcji dominującej, co zobowiąże organ do ustalenia, która z funkcji terenu przeważa na danym obszarze i objęta jest możliwością kontynuacji (natomiast nie wykluczono wprost możliwości lokalizacji zabudowy o funkcji innej niż funkcja dominująca - szerokie kryterium niesprzeczności zastąpiono w tym zakresie przesłanką służenia obsłudze funkcji dominującej - pozwoli to np. lokalizować usługi nieuciążliwe na obszarach zabudowy mieszkaniowej),
- 2) doprecyzowanie warunków, jakie spełniać musi działka budowlana w zakresie dostępu do drogi publicznej i uzbrojenia terenu – tak, aby inwestowanie na podstawie decyzji WZ dotyczyło terenów do tego przygotowanych (na pozostałych zainwestowanie wymagać będzie uchwalenia planu miejscowego) - należy przy tym jednak podkreślić, że wstępna ocena przygotowania terenów do inwestowania nastąpiła poprzez wyznaczenie obszaru zabudowanego,

W odniesieniu do dostępu do drogi publicznej, w definicji tego dostępu (art. 2 upzp) zlikwidowano błąd logiczny polegający na wymienienu w ramach jednego zbioru wymagań zarówno technicznej formy zapewnienia dostępu (droga wewnętrzna) jak i prawnych jego uwarunkowań (służebność). Z orzecznictwa wynika jednoznacznie, że jednym z tytułów prawnych do drogi wewnętrznej może być orzeczenie o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, natomiast nie wyklucza to np. ustanowienia współwłasności tej drogi. W definicji doprecyzowano, że możliwość korzystania z drogi wewnętrznej ma być objęta tytułem prawnym zapewniającym korzystanie w zakresie odpowiednim dla funkcji nieruchomości. Tytułem może być zarówno orzeczenie sądu o ustanowieniu służebności, jak i współwłasność albo własność nieruchomości, na której znajduje się droga wewnętrzna.

To uporządkowanie umożliwia jednoznaczne sformułowanie wymagań w zakresie dostępu do drogi publicznej w przypadku dostępu innego niż bezpośredni. Zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisów, dostęp ten zapewniony jest przez drogę wewnętrzną (kryterium techniczne) - przy czym droga ta, w związku ze zmianą w art. 61 ust. 5, musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 14 i 15). Tym samym nieaktualny staje się pogląd wyrażony przez NSA w wyroku w sprawie II OSK 76/13, zgodnie z którym „*Standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.*”. Umożliwi to przesądzenie na etapie lokalizacji inwestycji, czy możliwa jest jej obsługa za pomocą drogi wewnętrznej - przenoszenie tego przesądzenia na etap budowlany pozbawia inwestora pewności, że projektowane zamierzenie inwestycyjne możliwe jest do realizacji.

Jednocześnie dostęp do drogi publicznej wymaga spełnienia kryterium prawnego, dotyczącego możliwości korzystania z drogi przez inwestora. Istnieje zatem konieczność wykazania dwóch przesłanek dostępu do drogi publicznej, na co wskazuje obecne orzecznictwo (np. w wyroku w sprawie II OSK 2078/11 NSA stwierdza: „*Normatywne pojęcie "dostępu do drogi publicznej" w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Nie może być on dostępem wyłącznie hipotetycznym. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.*”). Aktualne pozostają w tym zakresie ponadto tezy następujących orzeczeń:

- „*Dostęp do drogi publicznej może być zapewniony alternatywnie przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Istotne jest aby zarządca drogi wewnętrznej zgadzał się na korzystanie z drogi wewnętrznej.*” (wyrok NSA w sprawie II OSK 1625/09)

- „*W gminach o statusie miasta, ulice, którym nadano nazwy, mają charakter ogólnodostępny, nawet jeżeli nie mają charakteru dróg publicznych. W takim przypadku, jeżeli planowana inwestycja posiada dostęp do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej - ulicy o nadanej nazwie - to nie jest również konieczne ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.*” (wyrok NSA w sprawie II OSK 2121/12).

Natomiast zdecydowanie zakwestionować należy pogląd wyrażony w wyroku NSA w sprawie II OSK 1163/07, wskazujący że „*Podmiot posiadający dostęp do drogi wewnętrznej nie musi posiadać dodatkowego tytułu prawnego uprawniającego go do korzystania z tej drogi. Za*

wystarczające do przyjęcia, iż działka ma dostęp do drogi publicznej uznać należy sam fakt położenia nieruchomości przy drodze wewnętrznej.” - konsekwencją akceptacji tej tezy jest bowiem przyjęcie, że warunek dostępu do drogi publicznej spełniony jest wówczas, gdy nie ma prawnej możliwości zapewnienia tego dostępu (brak zgody właściciela nieruchomości, brak przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej), co uniemożliwi realizację na niej inwestycji pomimo ustalenia warunków zabudowy.

Jednocześnie przesądzono, że posiadanie tytułu prawnego do korzystania z istniejącej drogi wewnętrznej musi być wykazane na etapie decyzji WZ - kontrola spełnienia tego warunku na etapie budowlanym jest zbyt późna (inaczej NSA w wyroku w sprawie II OSK 1880/10: „*Nie jest prawidłowe żądanie przez organ od inwestora udokumentowania posiadanych praw do korzystania z cudzego gruntu na cele komunikacji przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Uzyskanie tych praw powinno być jednym z warunków, określonych w decyzji o warunkach zabudowy, koniecznych do spełnienia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.*”). Przesłanka ta nie dotyczy przypadku, w którym droga wewnętrzna nie istnieje na etapie wniosku o wydanie decyzji WZ (musi być jednak objęta takim wnioskiem, co na etapie budowlanym skutkuje koniecznością objęcia jednym pozwoleniem na budowę).

W odniesieniu do drogi publicznej doprecyzowano, że zapewnieniem dostępu jest również objęcie inwestycji drogowej jednym z rozstrzygnięć poprzedzających rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych albo objęcie jej porozumieniem, o którym mowa w art. 16 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, zobowiązującym do jej budowy inwestora.

- 3) w zakresie uzbrojenia terenu - doprecyzowanie, iż w pojęciu tym (art. 2 pkt *upzp*) chodzi o dostęp do sieci albo urzędzeń zastępujących te sieci – na etapie urbanistycznym bowiem kluczowe jest określenie minimalnego poziomu obsługi inwestycji w zakresie mediów, jednak obsługa ta może zostać realizowana w różny sposób. Wprowadzono jednocześnie ograniczenie ustawowe dla możliwości realizacji poza planem miejscowym inwestycji generujących duże zapotrzebowanie na odprowadzanie nieczystości ciekłych (art. 61 ust. 1 pkt 3).

Odnosnie warunku dostępu do uzbrojenia terenu doprecyzowano, że musi być ono istniejące w dniu składania wniosku albo objęte odpowiednim rozstrzygnięciem pozwalającym na rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych. W przypadku urzędzeń indywidualnych zastępujących dostęp do sieci, dopuszcza się także objęcie realizacji takiego urządzenia wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Z uwagi na to, że wymóg dostępu do uzbrojenia terenu ograniczono - w przypadku sieci - do budowli istniejących albo realizowanych, zrezygnowano z wymogu wykazania się na etapie warunków zabudowy umową (albo promesą zawarcia takiej umowy), w to miejsce wprowadzając oświadczenie operatora sieci o możliwości przyłączenia, stanowiące dokument poprzedzający określenie warunków przyłączenia (te bowiem wymagają dysponowania decyzją o warunkach zabudowy i prawem do nieruchomości). W oświadczeniu tym operator sieci potwierdzi spełnienie warunków z art. 61 *upzp*.

- 4) wprowadzenie jednoznacznego wymogu braku wymagalności zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

Przepis w obecnym brzmieniu dopuszcza opieranie spełnienia przesłanki na istnieniu zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wydanej do planów miejscowych obowiązujących do czasu ich utraty ważności w 2003 r., czyli planów miejscowych uchwalonych pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów poprzedzających. Jednocześnie, przepis nie

precyzuje np. wymogu zgodności przedmiotu zgody na zmianę przeznaczenia z rodzajem inwestycji będącej przedmiotem wniosku o wydanie decyzji WZ, co również prowadzi do rozbieżności interpretacyjnych. Ponadto, jakkolwiek przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie określają terminu ważności omawianych zgód, należy zauważyć, iż zgody te zostały wydane w oparciu o określony stan faktyczny (np. w odniesieniu do gruntów leśnych potwierdzony dokonaniem taksacji drzewostanu). Znaczny upływ czasu (np. ponad 20 lat) od dnia wydania zgód oraz opisany wyżej brak korelacji dopuszczonego przeznaczenia gruntów z funkcją planowanej zabudowy przemawia za brakiem zasadności uznawania ich za aktualne w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, uprości również etap uzgodnienia projektu decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych (ze starostą lub właściwym regionalnym dyrektorem lasów państwowych).

- 5) jednoznaczne uregulowanie wymogów: braku położenia działki objętej wnioskiem na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego braku zaliczenia zmiany zagospodarowania terenu objętej wnioskiem do katalogu inwestycji dopuszczalnych wyłącznie na podstawie planu miejscowego (w tym np. - zgodnie z projektem – do katalogu inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko),

Zaproponowane rozwiązanie pozwoli na uczynienie rodzajów inwestycji dopuszczalnych na terenach nieobjętych planem miejscowym i tym samym na eliminację konfliktów społecznych powstających obecnie przy lokalizacji inwestycji silny wpływ na otoczenie, wobec braku szerokich konsultacji społecznych, niewymaganych przy decyzji WZ, a właściwych dla procedury planistycznej.

- 6) wyjaśnienie relacji między decyzją WZ a kolidującymi decyzjami środowiskowymi dotyczącymi inwestycji celu publicznego, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz innymi decyzjami lokalizacyjnymi wydawanymi na podstawie specustaw (zdefiniowane w art. 2 *upzp*). –

W projekcie przesądzono, że w ww. przypadku określenie warunków zabudowy w drodze decyzji nie jest możliwe. Rozwiązanie to usprawni realizację inwestycji publicznych, eliminując roszczenia właścicieli działek lub inwestorów powstające w wyniku decyzji o warunkach zabudowy wydanych równolegle w stosunku do ww. rozstrzygnięć, zwiększy również pewność inwestycyjną w stosunku do nabywców nieruchomości i inwestorów prywatnych.

Art. 61a – zakres wniosku i decyzji WZ

Zrezygnowano z rozporządzenia regulującego określanie warunków zabudowy, przenosząc tę materię w całości do ustawy oraz wskazując katalog niezbędnych parametrów do zamieszczenia w decyzji i sposób ich określania, poddany ogólnej zasadzie wpisywania inwestycji w otoczenie, która pozostawia organowi luz decyzyjny, umożliwiając dostosowanie warunków zabudowy do uwarunkowań występujących w obszarze analizowanym. Wprowadzono możliwość elastycznego ustalania granic obszaru analizowanego, przy warunku nieprzekraczania granicznej wartości jego zasięgu, co pozwoli na i eliminację rozbieżności interpretacyjnych. Uregulowano również relację do przepisów warunków technicznych dotyczących sytuowania budynku, wskazując wprost na możliwość zawarcia w tym zakresie ustaleń w decyzji WZ. W ust. 2 artykułu określono zakres ustaleń decyzji WZ, w tym odnośnie kształtowania zabudowy (z uwzględnieniem wytycznych odnośnie zabudowy na obszarach krajobrazów priorytetowych), jak również zagospodarowania działki budowlanej, (w tym np. określenie liczby stanowisk postojowych dla pojazdów), który dotychczas nie był jednoznacznie sformułowany w ustawie. Doprecyzowano również wymóg zapewnienia

harmonijnego powiązania zabudowy z otoczeniem, a także możliwość określania parametrów terenu, w tym zabudowy, jako wartości obowiązujących, nieprzekraczalnych albo jako zakresu dopuszczalnych wartości, w zależności od stopnia zróżnicowania tych parametrów w obszarze analizowanym. Rozwiązania te pozwolą na podniesienie jakości rozstrzygnięć, eliminując wątpliwości interpretacyjne, tym samym zwiększając pewność inwestowania.

Rozszerzono również zakres informacji dołączanych do wniosku o ustalenie warunków zabudowy (w zależności od rodzaju inwestycji) o określenie planowanej liczby lokali mieszkalnych oraz użytkowych oraz określenie rodzaju obsady oraz liczby dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) w przypadku budowy budynku inwentarskiego. Podanie tych informacji nie wymaga uzyskiwania przez inwestora dodatkowych dokumentów, nie stanowi zatem dodatkowego obciążenia, służy natomiast przyspieszeniu oceny dopuszczalności lokalizacji inwestycji, a także zapewnia stronom postępowania pełniejszą informację o przedmiocie inwestycji.

Warto zaznaczyć, iż również w celu zapewnienia pełniejszego dostępu społeczeństwa do informacji o zmianach zagospodarowania terenu przewidziano wymóg zamieszczania rejestru decyzji WZ przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta w Biuletynie Informacji Publicznej gminy, z wyłączeniem danych wnioskodawcy (art. 67 ust. 1a *upzp*). Informację taką należy uznać za istotną w sytuacji nikłego pokrycia planistycznego w gminach – wydane dla nieruchomości sąsiednich decyzje WZ mogą bowiem skutkować ograniczeniem możliwości zagospodarowania działek sąsiednich.

Art. 62 – okres zawieszenia postępowania dotyczącego decyzji WZ

Wydłużono okres zawieszenia postępowania w przedmiocie decyzji WZ w przypadku trwania procedury sporządzania planu miejscowego. Obecny okres 9 miesięcy nie chroni w dostatecznym stopniu gminy, podejmującej wysiłek zaplanowania przestrzeni w sposób zorganizowany. Zaproponowany termin 18 miesięcy zwiększy prawdopodobieństwo ukończenia przez gminę procedury planistycznej dającej podstawy do zawieszenia postępowania, zapobiegając tym samym dopuszczaniu lokalizacji inwestycji sprzecznych z polityką przestrzenną gminy, w efekcie często uniemożliwiających uchwalenie planu miejscowego z uwagi na potencjalne skutki odszkodowawcze.

Art. 63 – uprawnienie do uzyskania decyzji WZ

W celu eliminacji praktyki wydawania decyzji o warunkach zabudowy w celach niezwiązanych z realizacją inwestycji, skutkującej nadmiernym obciążeniem gmin kosztami prowadzonych postępowań administracyjnych wprowadzono możliwość uzyskania decyzji wyłącznie przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Rozwiązanie to, poprzez niedopuszczanie do funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji „pustych”, niejednokrotnie wydawanych dla tej samej nieruchomości, lecz dotyczących inwestycji o wzajemnie kolidujących funkcjach lub parametrach, pozwoli na zwiększenie bezpieczeństwa inwestowania na nieruchomościach sąsiednich oraz urealnienie cen nieruchomości.

Doprecyzowano także zasady przenoszenia decyzji WZ na rzecz innej strony poprzez zdefiniowanie kręgu dopuszczalnych stron przeniesienia decyzji na podstawie tytułu własności lub użytkowania wieczystego wszystkich działek objętych wnioskiem. Rozwiązanie to również pozwoli na obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę przy prowadzeniu postępowań dla wydania decyzji o warunkach zabudowy poprzez eliminację decyzji wydawanych jedynie w celach zbadania potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

Rozdział 5b (art. 67a-67a) - zmiana zagospodarowania terenu poza obszarem zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestowanie poza obszarem zabudowanym ograniczono do określonego katalogu działań niewymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy nie zmieniających kolorystyki obiektu budowlanego oraz – w przypadku budynków – nie zwiększających powierzchni zabudowy o więcej niż 5% polegających na:

- 1) remoncie;
- 2) przebudowie nie zmieniającej funkcji obiektu;
- 3) wykonaniu urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz przyłączy;
- 4) innych robotach budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
 - a) przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. wykonanie podjazdu-rampy, dobudowa windy),
 - b) poprawy bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) poprawy warunków sanitarnych,
 - d) zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,
 - e) zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,
 - f) zapewnienia telekomunikacji;
- 5) odbudowie.

Tym samym wyłączona została możliwość lokalizacji nowych budynków oraz istotnej nadbudowy i zmiany funkcji obiektów istniejących.

Osobne zasady zagospodarowania w przypadku braku planu miejscowego poza obszarem zabudowanym przewidziano dla obszaru istniejącej zabudowy zagrodowej, zdefiniowanej w przepisie na potrzeby stosowania ustawy. Na zdefiniowanym w przepisie obszarze wyznaczonym przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących tę zabudowę, powiązany z działalnością rolnika w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2016 poz. 277 z późn. zm.) dopuszczono lokalizację w drodze decyzji WZ nowych i przebudowę istniejących obiektów budowlanych w ramach opisanego wyżej zwartego obszaru gospodarstwa rolnego. Zaproponowane rozwiązania oraz maksymalny zasięg przestrzenny ich stosowania pozwolą na zapewnienie niezbędnej rozbudowy gospodarstw rolnych zapewniając im możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej (możliwość istnienia w zabudowie zagrodowej do 2 budynków mieszkalnych), rozwoju produkcji, jak również tworzenie lokali usługowych (np. związanych z agroturystyką).

2.5.4. Obszar zorganizowanego inwestowania

W odpowiedzi na krytykę obecnego funkcjonowania rozwiązań prawnych dotyczących uchwalania planu miejscowego proponuje się wprowadzenie zintegrowanego trybu współpracy publiczno-prywatnej w projektowaniu i realizacji zagospodarowania przestrzennego, w postaci obszarów zorganizowanego inwestowania (dalej jako: *OZI*).

Jedną z głównych dysfunkcyjności polskiego systemu planowania przestrzennego jest jego rozciągnięcie pomiędzy zbyt statycznym i czasochłonnym procesem uchwalania planu miejscowego, a błędnie uregulowaną decyzją o warunkach zabudowy. Niezależnie od zmian w obu tych obszarach

(plan miejscowy – art. 27a, decyzja WZ – art. 59-64) niezbędne stało się wprowadzenie do systemu planistycznego realnego narzędzia urbanistyki operacyjnej, obejmującego nie tylko akt planowania przestrzennego, lecz również szereg procedur jego realizacji. Oparto się w tym zakresie na doświadczeniach zarówno związanych z wprowadzeniem w 2015 r. miejscowego planu rewitalizacji (jako próby operacjonalizacji urbanistyki), jak i na szerokich konsultacjach publicznych Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, w wyniku których opracowano model rozwiązania w zakresie obszarów zorganizowanego inwestowania (OZI).

Art. 67c – cele OZI

Ponieważ OZI w sposób szczególny może służyć realizacji dużych zamierzeń inwestycyjnych (np. w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zespołów min. 40 budynków), w szerokim stopniu znajdzie zastosowanie do projektów rewitalizacyjnych. Szczególna rola OZI dla realizacji działań rządowych wiąże się z możliwością przeprowadzenia tej procedury przez wojewodę, jeżeli upoważni go do tego rada gminy.

2. Współpraca z inwestorami – przejawia się przede wszystkim większą rolą inwestorów w procesie przygotowania planu miejscowego oraz w swoistym partnerstwie publiczno-prywatnym, w ramach którego następuje podział zadań inwestycyjnych w ramach OZI i potwierdzenie wzajemnych zobowiązań w drodze umowy urbanistycznej.

Art. 67d-67e – ustanawianie OZI

Procedura OZI rozpoczyna się od wniosku inwestora (może nim być również podmiot publiczny, np. starosta, także Prezes KZN, może to być także grupa inwestorów działająca poprzez pełnomocnika), do którego załączona jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wskazująca na zamierzenie inwestycyjne, którego realizacją inwestor jest zainteresowany, oraz proponująca zakres inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do których inwestor zgłasza chęć partycypacji (poprzez finansowanie realizacji, utrzymania albo wykonanie). Wniosek wraz z koncepcją jest przedmiotem jawnych negocjacji, w wyniku których wójt kieruje do rady gminy wniosek o wszczęcie procedury planistycznej w trybie OZI albo odmowę przystąpienia do takiego partnerstwa. Decyzja pozostaje suwerennym rozstrzygnięciem rady gminy. Wejście w życie ww. uchwały daje gminie (a w przypadku, gdy investorem OZI jest Prezes KZN – temu podmiotowi) prawo pierwokupu nieruchomości gruntowych oraz budynkowych znajdujących się na OZI, do dnia wejścia w życie planu miejscowego dla OZI.

W przypadku rozpoczęcia procedury planistycznej i uchwalenia planu miejscowego w brzmieniu odpowiadającym uzgodnionym warunkom, kolejnym etapem jest zawarcie umowy urbanistycznej, poprzedzającej możliwość uzyskania pozwolenia na budowę na OZI.

Umowa urbanistyczna może dotyczyć szerokiego zakresu świadczeń związanych z zagospodarowaniem terenu. Następuje w tym zakresie wyłączenie sztywnych przepisów dotyczących wzajemnego rozliczenia kosztów urbanizacji (opłata planistyczna, opłaty adiacenckie) – w to miejsce przewiduje się dostosowane do danej inwestycji określenie rozmiaru obowiązków stron procesu urbanizacji. Rozwiązanie to, oparte o doświadczenia krajów zachodnioeuropejskich, wydaje się być adekwatne zarówno do potrzeb związanych ze zorganizowanym inwestowaniem, jak i występującą obecnie praktyką inwestycyjną.

Art. 67g-67i – zakres, procedowanie i skutki wejścia w życie planu miejscowego dla OZI

Plan miejscowy dla OZI stanowi szczególny instrument planistyczny – jego operacyjny wymiar wyraża się nie tylko w katalogu ustaleń, szerszym niż w przypadku klasycznego planu miejscowego,

lecz również w trybie jego procedowania i finansowania (możliwy zasadniczy udział inwestora) oraz w trybie zmiany (szeroki zakres tzw. zmiany bagatelnej, dokonywanej w prostej procedurze). Podstawą lokalizacji inwestycji pozostaje jednocześnie akt prawa powszechnie obowiązującego, nie zaś decyzja administracyjna – ma to doniosłe skutki m. in. w zakresie możliwości wyeliminowania tej podstawy z obrotu prawnego. Zaznaczenia wymaga również, iż plan ten może zostać sporządzony i przedstawiony organom gminy przez inwestora, przy czym brak uchwalenia planu nie rodzi skutków odszkodowawczych. Procedura sporządzania planu miejscowego dla OZI została znacząco skrócona i uproszczona w stosunku do procedury planistycznej określonej w art. 17 *upzp*, m.in. dzięki poprzedzającemu etapowi konsultacji koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Wejście w życie planu nie powoduje skutków w postaci powstawania przesłanek do pobrania tzw. opłaty planistycznej, jak również w postaci powstawania roszczeń odszkodowawczych od inwestora lub obowiązku budowy lub przebudowy przez inwestora drogi publicznej. Brak stosowania regulacji w tym zakresie jest rekompensowany udziałem inwestora w kosztach inwestycji publicznych niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji, zakres którego określa umowa urbanistyczna.

W projekcie zmodyfikowano ponadto zasady usuwania drzew i krzewów. Podstawowe ustalenia w tym zakresie zawiera plan miejscowy, który musi przewidywać co najmniej pełną kompensację przyrodniczą, wskazując również nieruchomości, na których kompensacja może nastąpić (nawet poza obszarem objętym planem). Zintegrowane pozwolenie na budowę wydawane jest zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku inwestycji KZN, stanowiących formę inwestycji publicznych, realizujących cele mieszkaniowe Państwa, zwolniono je z kosztów związanych z usuwaniem drzew i krzewów.

Art. 67j-67q – realizacja inwestycji na OZI

Kolejnym etapem po uchwaleniu planu dla OZI jest zawarcie przez gminę i inwestora umowy urbanistycznej, której zakres może określać plan miejscowy. Umowa może określać szeroki zakres zobowiązań, w tym:

- 1) obowiązek realizacji lub pokrycia przez inwestora całości albo części kosztów realizacji inwestycji celu publicznego i nieodpłatnego ich przekazania na rzecz właściwego podmiotu publicznego (np. gminy);
- 2) obowiązek nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy, w ramach zrealizowanej inwestycji mieszkaniowej, lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy lub lokali użytkowych przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku;
- 3) obowiązek nieodpłatnego przekazania przez inwestora nieruchomości albo ich części przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego, przesadzeń, nasadzeń zastępczych lub nieodpłatnego ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego niezbędnego do celów realizacji tych inwestycji;
- 4) pokrycia kosztów zaspokojenia roszczeń, w tym obowiązek nieodpłatnego przekazania nieruchomości zamiennej;
- 5) szczegółowe obowiązki inwestorów w zakresie koordynacji i wytycznych do sporządzania projektów inwestycyjnych lub technicznych oraz kolejność, terminy i szczegółowy sposób realizacji i oddawania inwestycji do użytkowania.

Udział inwestora w kosztach ustalany jest na podstawie rzeczywistych kosztów inwestycji, przy czym ramowe zasady tego udziału ustala rada gminy w odrębnej, obowiązującej dla całej gminy uchwale.

Zintegrowany proces realizacyjny inwestycji przejawia się w możliwości uzyskania pozwolenia na budowę obejmującego również ustalenia w zakresie:

- 1) podziału nieruchomości albo scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości w zakresie określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją.

W projektowanych zmianach przewidziano również ułatwienia realizacyjne, oparte o rozwiązania specustaw inwestycyjnych, pozwalające na terminowe dokończenie inwestycji na OZI, co jest warunkiem operacjonalizacji podjętych ustaleń (możliwość nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności oraz możliwość zajęcia terenów wód płynących, dróg publicznych lub terenów kolejowych, gdy pozwolenie na budowę tak stanowi, poprzedzonego umową z zarządcą).

2.5.5. Pozostałe istotne zmiany

Art. 2 (słowniczek pojęć)

Zmiany w słowniku pojęć ustawowych *upzp* mają charakter porządkujący. Do ustawy wprowadzono ponadto pojęcie „innej decyzji lokalizacyjnej”, niezbędne do uregulowania relacji między decyzjami lokalizacyjnymi wydawanymi w oparciu o różne podstawy prawne, przede wszystkim o przepisy tzw. specustaw inwestycyjnych. Obecne całkowite wyizolowanie systemów prawnych – ogólnego i specustawowego, podlega jednoznacznej krytyce jako stwarzające zagrożenie dla ładu przestrzennego. Niezbędne stało się w związku z tym powiązanie zasad inwestowania z faktem wydania decyzji lokalizacyjnej na podstawie przepisów innych niż przepisy *upzp*. Doprecyzowano to m. in. w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 *upzp*).

Zdefiniowano również pojęcie „strefy zabudowy śródmiejskiej” używane obecnie w przepisach techniczno-budowlanych, umożliwiając wyznaczenie takiej strefy w studium i w planie miejscowym. Stanie się to podstawą do zastosowania na etapie projektowania budowlanego korzystniejszych dla inwestora norm dotyczących dostępu do światła słonecznego inwestycji sąsiednich. Zlikwidowano tym samym lukę prawną polegającą na braku formalnego wyznaczenia takiego obszaru w gminie. Pojęcie to zdefiniowano w sposób analogiczny jak w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, przez co zachowano zgodność przepisów obu aktów i uniknięto efektu w postaci tzw. uchylecia pośredniego rozporządzenia wskutek zmian ustawowych mających wpływ na jego brzmienie.

Przeniesiono z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529) definicję infrastruktury społecznej, do której odnoszą się przepisy w określające kryteria wyznaczenia obszaru zabudowanego oraz regulujące zakres zobowiązań inwestora w ramach umowy urbanistycznej. W obu przypadkach umiejscowienie pojęcia służyć ma zagwarantowaniu wysokiego standardu lokalizowanych inwestycji i podniesieniu jakości życia na obszarach podlegających urbanizacji.

Odnosnie zmian w definicjach „dostępu do drogi publicznej” oraz „uzbrojenia terenu” - patrz pkt 2.5.3.

Art. 4 – rola decyzji WZ w systemie planowania przestrzennego

W celu podkreślenia powiązania decyzji o warunkach zabudowy z realizacją inwestycji

i wyeliminowania poglądu dotyczącego kształtowania przez wydana decyzję przeznaczenia działki na równi z planem miejscowym doprecyzowano, że funkcja decyzji o warunkach zabudowy nie jest analogiczna jak w przypadku planu miejscowego. lecz że służy ona do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy na obszarze zabudowanym, o zdiagnozowanej w szerokim kontekście funkcji i parametrach zabudowy.

Art. 37a - uchwała reklamowa

Proponowane zmiany w zakresie tzw. uchwały reklamowej, wydawanej na podstawie art. 37a ust. 1 *upzp*, ograniczono do modyfikacji wymaganego zakresu uchwały w części dotyczącej dostosowania istniejących nośników reklamowych do jej wymagań. Jako element obligatoryjny wskazano uregulowanie w uchwale terminu dostosowania, natomiast elementem fakultatywnym uczyniono określenie warunków dostosowania. Przyczyną wprowadzanej zmiany jest trudność w określeniu przez gminy warunków dostosowania istniejących nośników reklamowych – uchwała nie powinna bowiem nakazywać stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązującego (np. w zakresie trybu dokonywania rozbiórki), zaś określenie innych warunków rodzi trudności, co skutkuje pominięciem tego rozstrzygnięcia w dotychczas podejmowanych uchwałach. Pominięcie to oceniane jest przez sądy administracyjne jako przesłanka do stwierdzenia nieważności uchwały (np. wyrok WSA w Łodzi z dnia 11.08.2017 r. w sprawie II SA/Łd 523/17). Wprowadzenie przedmiotowej zmiany nie ma wpływu na postępowania prawotwórcze w zakresie uchwały reklamowej, w związku z tym zmiana wprowadzana jest bez przepisu przejściowego (nowe prawo działa wprost) – zarówno samorządy, które zamieściły warunki dostosowania w uchwale jak i te, które przedmiotowe rozstrzygnięcie pominięły, będą mogły przyjąć zgodną z prawem uchwałę na podstawie wprowadzanego stanu prawnego.

Art. 64 – zmiany porządkowe dotyczące decyzji WZ

Przepis zawiera zmiany dostosowawcze wynikające z omówionych wyżej zmian. Jednocześnie, w związku z wątpliwościami interpretacyjnymi pojawiającymi się wobec braku odniesienia w ustawie sprecyzowano sposób sporządzania załącznika graficznego z wynikami analizy dla potrzeb wydania decyzji WZ. Załącznik ten sporządzany jest na kopii mapy dołączanej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Inwestor składając wniosek zapewni organowi sprawne przeprowadzenie analizy dopuszczalności wydania decyzji WZ.

Rozdział 5a (Zmiana zagospodarowania terenu na obszarze zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i 5b (Zmiana zagospodarowania terenu poza obszarem zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) omówione zostały w pkt 2.5.3

Rozdział 5c (Obszar zorganizowanego inwestowania) omówiony został w pkt. 2.5.4.

Rozdział 5d (Zbiory danych przestrzennych)

Projektowane rozwiązania nakładają na organy wydające akty planowania przestrzennego (wymienione w przepisach) obowiązek utworzenia i aktualizowania zbiorów danych przestrzennych. Wprowadzenie do porządku prawnego minimalnego zakresu i sposobu prowadzenia zbiorów dotyczących aktów planowania przestrzennego oraz zakresu metadanych opisujących te zbiory ujednotoci sposób ich prowadzenia w skali całego kraju, zapewniając równocześnie ich interoperacyjność. Stanowi to rozwiązanie niezbędne do budowania w Polsce nowoczesnej infrastruktury informacji przestrzennej.

Posiadanie zbiorów danych przestrzennych z informacją o zasięgu obowiązujących na terenie całego kraju aktów planowania przestrzennego pozwoli inwestorowi na uzyskanie odpowiedzi na pytanie o obowiązujące na danym terenie akty planowania przestrzennego, a tym samym określenie ścieżki procesu inwestycyjnego – w oparciu o obowiązujący plan miejscowy lub poprzez decyzję o warunkach zabudowy.

Zamieszczenie rysunku dokumentu w postaci rastra z nadanymi georeferencjami dodatkowo informuje o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (poprzez łącze internetowe) również ma wpływ na decyzję inwestora o wyborze lokalizacji.

Realizacja tego obowiązku wraz z wydawaniem (uchwalaniem) aktu doprowadzi do sytuacji, w której krajowa infrastruktura informacji przestrzennej uzupełniona będzie o zbiór danych niezbędnych w szeregu procesów zarządczych oraz rozwojowych.

W drodze rozporządzenia zostanie określony szczegółowy zakres i format danych dla informacji gromadzonych w zbiorach danych przestrzennych, mając na uwadze zarówno potrzeby krajowe jak i wymogi rozporządzenia Komisji Europejskiej Nr 1089/2010 w zakresie interoperacyjności zbiorów i usług danych przestrzennych.

2.7. Zmiana w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Zmiana w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ma na celu usunięcie obowiązku prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, a w konsekwencji usunięcie obowiązku przekazywania kopii tych decyzji ww. ministrowi. Obecnie czynności te nie są powiązane z żadnym uprawnieniem ministra, pozostają zatem bezcelowe. Docelowo tego typu zbiory danych zostaną objęte regulacjami dotyczącymi infrastruktury informacji przestrzennej, co zapewni możliwość ich operacyjnego wykorzystania w pracach planistycznych różnych podmiotów.

2.8. Zmiany w ustawie o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

Zmiany w przedmiotowej ustawie, wynikające z dotychczasowych doświadczeń w jej stosowaniu, mają na celu wyłącznie zlikwidowanie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących istotnych dla funkcjonowania ww. ustawy zagadnień.

Najistotniejszą zmianą jest usunięcie z opisu zadania inwestycyjnego nr 13 w załączniku ustawy (Budowa linii 400 kV Podborze - nacięcie linii Wielopole - Nosovice) wskazania, że zadanie to obejmuje budowę stacji transformatorowej 400/220 kV Podborze. Wpisanie jednej stacji transformatorowej na listę zadań wywołało wątpliwości, czy w przypadku pozostałych zadań inwestycyjnych ich częścią również może być budowa stacji transformatorowych oraz innej infrastruktury nie objętej opisem. Zgodnie z definicją zawartą w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, strategiczna inwestycja w zakresie sieci przesyłowej to zadanie inwestycyjne wraz z wykonywaniem niezbędnych robót budowlanych. Całościowe rozumienie pojęcia „zadania inwestycyjnego” obejmuje bez wątpienia również te elementy infrastruktury, które są z nim ściśle powiązane i pozwalają na jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. W dotychczasowych stanowiskach MIB w sposób jednoznaczny wskazywano, że jeżeli stacja transformatorowa stanowi integralny element sieci, to dozwolone jest objęcie jej zadaniem inwestycyjnym w ramach specustawy. Nowelizacja załącznika do ustawy pozwoli na utrwalenie tego sposobu rozumienia zakresu przedmiotowego inwestycji, a w

efekcie na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych.

W art. 8 w pkt 9 doprecyzowano termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń w przypadku nadania decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności - wskazując, że termin ten należy liczyć od dnia ustatecznienia się decyzji.

W art. 12 uzupełniono regulacje o wskazanie organu właściwego do wnioskowania o wpis w księdze wieczystej w zakresie skutków prawnorzeczowych decyzji oraz wskazano, że wpis taki, jako związany z realizacją inwestycji celu publicznego, jest wolny od opłat.

W art. 19 doprecyzowano kwestię prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wskazując termin, z jakim inwestor prawo to nabywa.

W art. 22 usunięto wątpliwości interpretacyjne dotyczące organu właściwego do wydania decyzji odszkodowawczej w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości - ustawa nie wskazywała tego organu, zaś odesłanie do odpowiednich przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości wywoływało wątpliwości interpretacyjne, bowiem ustawa ta wskazuje jako organ właściwy starostę.

2.9. Zmiany w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości

Zmiany wprowadzane w *upzp*, w szczególności nowe instrumenty inwestycyjne (OZI) powodują konieczność dostosowania brzmienia przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Zasób stanowi bowiem istotny element w kształtowaniu prawidłowej struktury przestrzennej kraju poprzez prawidłową politykę inwestycyjną dotyczącą nieruchomości Skarbu Państwa. Kluczowe dla efektywnego funkcjonowania KZN jest zatem przedstawienie do dyspozycji Zasobu skutecznych narzędzi operacyjnych. Stąd wskazanie roli Zasobu na obszarach zorganizowanego inwestowania – Prezes KZN może na nich występować jako swoisty „gospodarz przestrzeni” proponujący sposób jej zagospodarowania i opracowujący odpowiednie akty w tym zakresie.

Definicję infrastruktury społecznej, jako istotną dla całego systemu planowania, przenosi się do ustawy planistycznej. Zmiana ta ma charakter porządkowy – przedmiotowe pojęcie, jako istotne dla całej polityki przestrzennej, powinno znaleźć się w ustawie o charakterze podstawowym dla tej dziedziny.

Kolejna grupa zmian wynika z dotychczasowych doświadczeń w funkcjonowaniu ustawy i ma na celu zwiększenie efektywności zarządczej Zasobu. Dotyczy to przede wszystkim przeniesienia na poziom ustawy całokształtu zagadnień dotyczących zasad poprawnej gospodarki finansowej Zasobu. W tym celu dodaje się przepisy art. 44a-44g, które regulują wyczerpująco zagadnienie będące obecnie przedmiotem delegacji ustawowej, która zostaje zlikwidowana. Zakres regulacji dot. gospodarki finansowej obejmuje prognozę wyników finansowych (sporządzaną na potrzeby budżetu), plan finansowy, w tym procedurę jego zmian, sposób gospodarowania środkami oraz dopuszczalne w tym zakresie działania, a ponadto sprawozdawczość. Zrezygnowano ponadto z podziału na gospodarkę finansową Zasobu oraz KZN, wobec braku przesłanek do różnicowania tych dwóch sfer zarządczych.

Celem pozostałych zmian jest przede wszystkim zapewnienie ochrony lasów państwowych i wyeliminowanie potencjalnego ryzyka wykorzystania instytucji Krajowego Zasobu Nieruchomości do wyprowadzenia terenów zalesionych będących w zasobie Lasów Państwowych. Pomimo, iż celem działania KZN nie jest pozyskiwanie takich terenów, zawarte w projekcie uregulowania uniemożliwią przeprowadzanie przetargów, których przedmiotem byłyby takie nieruchomości, a ponadto wprowadzą mechanizm, który automatycznie będzie wyłączał z zasobu nieruchomości, których przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania zostało ustalone jako lasy.

W tym celu, rozszerzony został katalog zawarty w art. 26 ust. 2 ustawy o KZN, tj. nieruchomości wchodząca w skład Zasobu będzie zwracana właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, nie tylko jeżeli do tej nieruchomości zgłoszono roszczenia dotyczące prawa własności lub użytkowania wieczystego, ale również jeżeli przeznaczenie tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono jako las, a w przypadku braku takiego planu, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono funkcję tej nieruchomości jako leśną.

Poprzez dodanie art. 66a w ustawie o KZN wyłączona została możliwość stosowania art. 65 oraz art. 66 pkt 2 ustawy o KZN do nieruchomości, których przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono jako lasy, a w przypadku braku takiego planu, których funkcję w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono jako leśną, a także nieruchomości pokrytych roślinnością leśną lub będących lasami lecz przejściowo pozbawionych roślinności leśnej, które przed dniem przekazania do Zasobu pozostawały w zarządzie Lasów Państwowych. W ten sposób KZN nie będzie mógł, w celu pozyskania środków finansowych służących realizacji jego zadań, oddawać w użytkowanie wieczyste i sprzedawać tych nieruchomości, ani dokonywać ich zamiany w miejsce odszkodowania.

Ponadto, dodany do art. 66 ust. 2 ogranicza możliwość zamiany nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, a które to pokryte są roślinnością leśną lub są lasami, lecz przejściowo pozbawione są roślinności leśnej, które przed dniem przekazania do Zasobu pozostawały w zarządzie Lasów Państwowych wyłącznie na inne nieruchomości pokryte drzewami i krzewami oraz runem leśnym (roślinnością leśną).

Zlikwidowano ponadto Biuro KZN jako zbędny podmiot, sam KZN może bowiem efektywnie występować jako pracodawca (art. 18 pkt 4 i 15 projektu ustawy). Skutkiem ww. zmiany są zmiany podmiotowe dotyczące dyrektora oraz pracowników dotychczasowego Biura – stają się oni pracownikami KZN. Ostatnie z dokonywanych zmian doprecyzowują sankcję za podnajęcie lokalu objętego przepisami ustawy (art. 73 ust. 4 ustawy o KZN) oraz precyzują sposób wyliczania czynszu najmu (art. 82 ust. 1 ustawy o KZN).

2.10. Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe

W przepisach przejściowych przede wszystkim utrzymano w mocy przepisy wykonawcze wydawane na podstawie przepisów, które ulegają zmianom powodującym ich utratę mocy obowiązującej w przypadku braku odmiennej regulacji. Dotyczy to rozporządzeń wydanych do przepisów o Prawa budowlanego.

W zakresie zmian w obrębie przepisów o geodezji i kartografii wskazano na możliwość nieodpłatnego uzyskania na dokumentacji wytworzonej na podstawie przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego materiałów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych klauzuli, która zgodnie z nowymi przepisami zastępować będzie instytucję uwierzytelnienia takich dokumentów. Uzyskanie takiej klauzuli na dokumentach opracowanych na podstawie wykonanych prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, których wyniki zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy będzie możliwe w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Przewidziano także, że regulacje dotyczące nieodpłatnego udostępniania ortofotomapy zawarte w art. 40a ust. 2 pkt 1 lit. e-g, art. 40c ust. 5, art. 40i, art. 40h, oraz załączniku do ustawy w: ust. 20 i 21, tabeli nr 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą zaczną obowiązywać od początku 2020 roku.

Cechą charakterystyczną Prawa budowlanego, odróżniającą tę ustawę od innych ustaw regulujących proces inwestycyjny, jest fakt, iż obejmuje ona kilka etapów tego procesu (projektowanie, uzyskanie zezwolenia na wykonywanie robót budowlanych, wykonywanie robót budowlanych, przystąpienie do użytkowania) w ramach których dokonywane są czynności i wydawane rozstrzygnięcia przez różne podmioty i różne organy administracji publicznej. Dlatego też dotychczasowa praktyka legislacyjna, polegająca na regulowaniu w przepisach przejściowych sposobu załatwienia spraw administracyjnych, rozumianych jako pojedynczych postępowań administracyjnych wszczynanych z urzędu lub na wniosek i kończących się wydaniem ostatecznej decyzji administracyjnej, nie zapewniała inwestorowi wystarczającej ochrony na wszystkich etapach procesu budowlanego. Dla przykładu inwestor mógł uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę przy uwzględnieniu dotychczasowego stanu prawnego, ale po jej uzyskaniu zobowiązany był do realizacji dalszych etapów procesu budowlanego na podstawie nowych przepisów, co np. w przypadku konieczności dokonania istotnego odstąpienia od projektu budowlanego powodowało konieczność dostosowania całego zamierzenia budowlanego do nowych regulacji.

W związku z powyższym, w przepisach przejściowych dotyczących zmian w Prawie budowlanym z jednej strony szeroko zdefiniowano pojęcie wszczęcia i zakończenia sprawy (obejmując tymi pojęciami nie tylko sprawy administracyjne rozstrzygane w drodze decyzji, ale również zgłoszenia i zawiadomienia budowlane oraz rozpoczęcie i zakończenie robót budowlanych, które nie podlegają prewencyjnej weryfikacji przez organy administracji publicznej). Z drugiej zaś strony przesądzono, że inwestor który uzyskał rozstrzygnięcie umożliwiające mu rozpoczęcie realizacji zamierzenia budowlanego (np. decyzję o pozwoleniu na budowę czy przyjęcie przez organ zgłoszenia) będzie mógł ją dalej realizować na podstawie przepisów dotychczasowych aż do jej zakończenia (np. uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie). Jeżeli w toku procesu budowlanego konieczne będzie uzyskanie dodatkowych rozstrzygnięć (decyzji) to inwestor będzie mógł je uzyskać zgodnie z dotychczasowymi przepisami.

Powyższe regulacje mają szczególne istotne znaczenie wobec faktu, że projekt nowelizacji wprowadza istotne zmiany w zawartości i sposobie sporządzania projektu budowlanego. Brak ww. przepisów spowodowałby konieczność opracowywania wielu projektów budowlanych od nowa nie ze względów na istotne zmiany projektowe, ale potrzebę dostosowania się do procedur administracyjnych bazujących na nowej przepisach Prawa budowlanego.

W zakresie planowania przestrzennego zachowują moc obowiązujące gminne dokumenty planistyczne, natomiast w odniesieniu do projektów aktów w trakcie sporządzania, decyzja odnośnie wyboru podstawy ich procedowania należeć będzie do rady gminy. Przewiduje się również, w ciągu 3 lat od wejścia w życie ustawy, możliwość uchylecia przez gminę obowiązującego, nierealizowanego planu miejscowego – w przypadku braku realizacji inwestycji celu publicznego potwierdzonego oświadczeniem właściwego podmiotu publicznego, lub braku realizacji innych inwestycji dopuszczonych planem, za notarialną zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, po analizie wpływu planowanego uchylecia przepisów planu na integralność ładu przestrzennego na danym obszarze.

Przepisy przejściowe regulują ponadto kwestie związane z wprowadzaniem do obrotu prawnego uchwał w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego, określając dopuszczalność wydawania decyzji WZ w okresie przejściowym. Regulacje zakładają dla gmin trzyletni okres na wydanie uchwały określającej obszar zabudowany – w tym czasie decyzje o warunkach zabudowy na obszarze bez planu miejscowego wydawane będą na zasadach dotychczasowych, z zastrzeżeniem ich terminowej ważności. Termin ważności dotyczyć będzie również decyzji o warunkach zabudowy

funkcjonujących w obrocie prawnym w dniu wejścia w życie ustawy.

W zakresie planowania przestrzennego wprowadzono ponadto przepis umożliwiający w okresie przejściowym uchylenie planów miejscowych, które przewidują nieaktualną lokalizację inwestycji celu publicznego albo które w okresie 7 lat nie zostały zrealizowane. Przepis ma na celu likwidację nadmiernego przeznaczenia inwestycyjnego nieruchomości w planach miejscowych, co wykazywane jest jako zasadnicza wada systemu planowania przestrzennego (wg różnych szacunków same tereny mieszkaniowe wyznaczone w planach miejscowych wystarczają na zlokalizowanie zabudowy dla ok. 67 mln osób, co wielokrotnie przekracza potrzeby demograficzne Polski). Z kolei możliwość uchylenia planów miejscowych w zakresie tzw. zamrożeń terenowych ma na celu racjonalizację tych rozstrzygnięć oraz prowadzi do wykonania wyroku TK w sprawie K 50/13, bowiem w przypadku braku decyzji o uchyleniu planu dla właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości otwiera się możliwość wystąpienia z roszczeniem, którego dotychczas byli pozbawieni (co przesądziło o niekonstytucyjności obecnych regulacji).

Termin wejścia w życie projektowanych regulacji określono na 3 miesiące – jest to okres wystarczający do zapoznania się z przepisami przez interesariuszy (adresatów norm), zaś opisane powyżej okresy przejściowe dodatkowo łagodzą skutki wejścia w życie regulacji.

Odmienne zasady wejścia w życie przewidziano dla zmian w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości – większość zmian wchodzi w życie w terminie 14 dniowym, z uwagi na niewielki ich zakres. Natomiast zmiany dotyczące gospodarki finansowej wchodzi w życie z początkiem roku budżetowego (2019), aby umożliwić ich zastosowanie w ramach nowego okresu budżetowania.

3. Wpływ na mikro i małych przedsiębiorców

Projekt wywiera jednoznacznie pozytywne oddziaływanie na sferę przedsiębiorczości, w szczególności na mikro i małych przedsiębiorców, poprzez uproszczenie realizacji inwestycji budowlanych oraz zwiększenie pewności prawnej dotyczącej zagospodarowania najbliższego otoczenia.

W szczególności należy podkreślić, że ustabilizowanie struktur przestrzennych w gminach prowadzi do poprawy możliwości wykonywania działalności gospodarczej uciążliwej, która poprzez uporządkowanie przestrzeni nie będzie kolidowała z funkcją mieszkaniową lub usługową. Ograniczy to konflikty społeczne i umożliwi harmonijne funkcjonowanie różnych funkcji zabudowy.

4. Pozostałe informacje

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. poz. 404, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej - projektowane przepisy nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej i nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej.

Załącznikiem do uzasadnienia jest Ocena Skutków Regulacji.

