



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kodeks Urbanistyczno-Budowlany
z perspektywy powiatu

Cele Kodeksu:



- przywrócenie i zapewnienie efektywnego prowadzenia polityki przestrzennej oraz nadzoru i publicznej kontroli nad polityką przestrzenną na wszystkich poziomach planowania,
- poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego,
- efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych.

Zakres przedmiotowy Kodeksu:

Kodeks zastąpi w całości:

- ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawę - Prawo budowlane,
- wszystkie „specustawy”.

Kodeks będzie zawierał część regulacji, które obecnie znajdują się w ustawie o gospodarce nieruchomościami, Prawie geodezyjnym i kartograficznym oraz ustawie ocenowej.





Wprowadzenie nowych pojęć:

- **„inwestycja”** – obejmujące dzisiejsze roboty budowlane, ale także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz zmianę zagospodarowania terenu;
- **„zgoda inwestycyjna”** – rozstrzygnięcie zastępujące dzisiejsze: pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania, decyzję o warunkach zabudowy, decyzję o podziale nieruchomości – wydawana przez organy administracji inwestycyjnej (starostę lub wojewodę).



Składanie wniosków



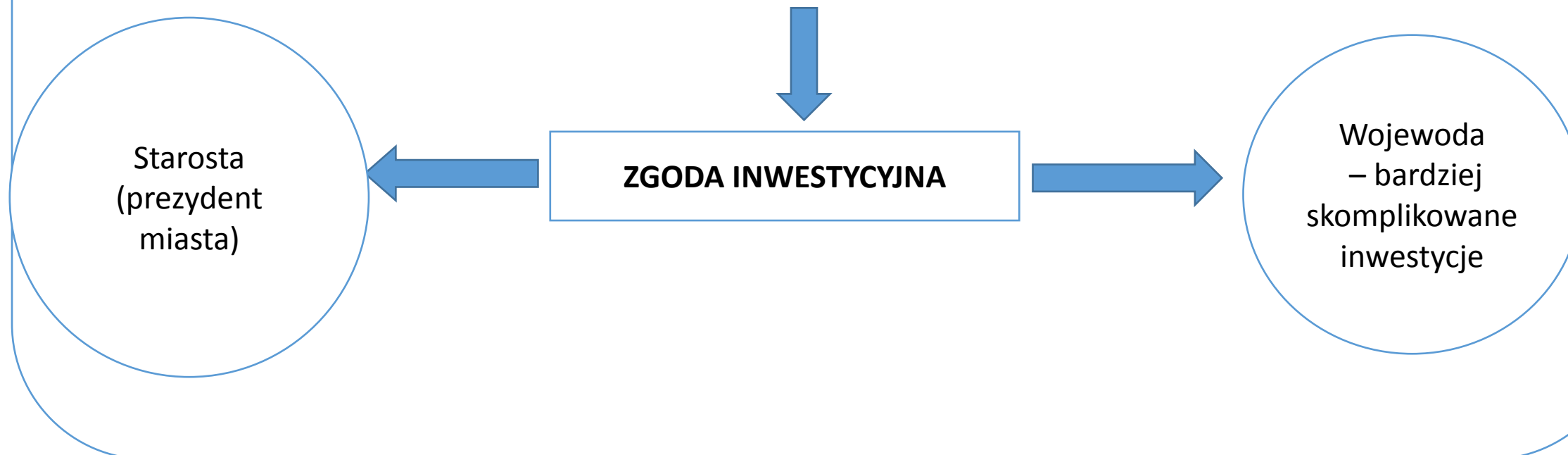
Stan obecny

- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| ➤wniosek o wydanie decyzji WZ | ➔ | ➤wójt (burmistrz, prezydent miasta) |
| ➤wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości | ➔ | ➤wójt (burmistrz, prezydent miasta) |
| ➤zgłoszenie zamiaru budowy, zgłoszenie z projektem budowlanym, zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego | ➔ | ➤starosta (prezydent miasta) |
| ➤wniosek o pozwolenie na budowę | ➔ | ➤starosta (prezydent miasta) |
| ➤wniosek o pozwolenie na budowę w odniesieniu do najbardziej skomplikowanych inwestycji | ➔ | ➤wojewody |

Stan planowany

Rozstrzygnięcia takie jak:

- lokalizacja - (ustalenie czy na danym terenie inwestor może zrealizować daną inwestycję)
- zatwierdzenie podziału nieruchomości
- zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji



Przyczyna wprowadzonych zmian – wady systemu

➤ decyzja WZ oraz łatwość jej uzyskiwania – przyczyna wadliwego systemu planowania przestrzeni w gminie,

➤ decyzja WZ wpływa na brak koordynacji kierunku rozwoju gmin,

➤ decyzja WZ powoduje brak szeroko rozumianych konsultacji społecznych przy planowaniu przestrzeni publicznej w gminie.

skutek



➤ uchwalanie planów miejscowych

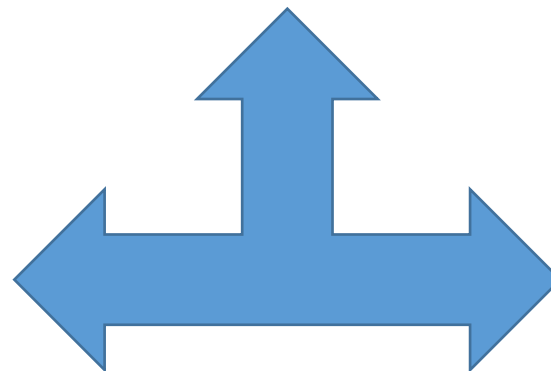
➤ dążenie do instytucji jednego okienka = usprawnienie procesu inwestycyjnego

Zgoda inwestycyjna

Forma

Decyzja administracyjna

Milcząca zgoda



UWAGA:

Inwestor, który uzyskał zgodę inwestycyjną w formie milczącej nie będzie już „dyskryminowany” w stosunku do inwestora który ją uzyskał w formie decyzji, np. w przypadku dokonywania istotnych zmian w projekcie budowlanym!



Zgoda inwestycyjna



Zastąpi obecne:

pozwolenie
na budowę

zgłoszenie z
projektem
budowlanym

zgłoszenie
„zwykłe”
zamiaru
budowy

zgłoszenie
zmiany
sposobu
użytkowania
obiektu
budowlanego

**ZGODA INWESTYCYJNA BĘDZIE WYDAWANA PRZEZ STAROSTĘ (PREZYDENTA MIASTA)
LUB WOJEWODĘ**



Szczególne rodzaje zgody inwestycyjnej

- Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy Kodeks przewiduje rezygnację z wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozstrzygnięcie o dopuszczalności lokalizacji inwestycji nastąpi w ramach zgody inwestycyjnej.
- Jeżeli wystąpi o to inwestor, w zgodzie inwestycyjnej zatwierdzany będzie także podział nieruchomości.



Zgoda inwestycyjna na obszarach bez planu miejscowej

Stan obecny:

1. Złożenie przez inwestora wniosku o wydanie **decyzji o warunkach zabudowy**;
2. **Weryfikacja** zgodności wniosku z prawem (analiza urbanistyczna, uzgodnienia);
3. **Wydanie decyzji** o warunkach zabudowy;
4. Nabycie przez inwestora prawa do terenu oraz **opracowanie projektu** budowlanego;
5. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wraz z projektem i oświadczeniem o prawie do terenu
6. **Weryfikacja** przez organ zgodności projektu budowlanego z prawem i decyzją o warunkach zabudowy;
7. **Wydanie pozwolenia** na budowę.

Stan projektowany:

1. Złożenie przez inwestora wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej wraz z załączoną **koncepcją urbanistyczną**;
2. **Weryfikacja** zgodności koncepcji z prawem (analiza urbanistyczna, uzgodnienia);
3. **Zatwierdzenie koncepcji** przez organ w drodze postanowienia;
4. Nabycie przez inwestora prawa do terenu oraz **opracowanie projektu** budowlanego;
5. Przedłożenie projektu i oświadczenia o prawie do terenu
6. **Weryfikacja** przez organ zgodności projektu budowlanego z prawem i zatwierdzoną koncepcją;
7. **Udzielenie zgody** inwestycyjnej (w formie decyzji).

Kategorie inwestycji

- Kodeks przewiduje podział inwestycji na 6 kategorii, każda kategoria będzie miała zadedykowaną procedurę uzyskiwania zgody inwestycyjnej.

Kategoria 1

Najprostsze
konstrukcje

Kategoria 2

Mniej
skomplikowane
inwestycje

Kategoria 3 - 6

Bardziej
skomplikowane
inwestycje np. domki
jednorodzinne,
stadiony, elektrownie,
kopalnie

- Kodeks określi także katalog inwestycji, które mogą być zrealizowane tylko na terenie, na którym obowiązuje plan miejscowy (np. przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko)

Zmiany w zakresie czynności urzędników w gminie

Stan obecny:

- sporządzania aktów planowania przestrzennego (studium i planów miejscowych)
- wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu



Stan planowany:

- większe zaangażowanie przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego

Zmiany w zakresie czynności urzędników w starostwach

Stan obecny:

- Każdorazowe ustalenie stron postępowania + ich adresów + prowadzenie korespondencji

- Brak obowiązków związanych z lokalizacją inwestycji (za wyjątkiem niektórych celów publicznych)

- Brak wydawania decyzji zatwierdzających podział nieruchomości



Stan planowany:

- Zmniejszenie obciążeń administracyjnych związanych z zawiadamianiem stron (na obszarze na którym obowiązuje plan miejscowy inwestor będzie jedyną stroną postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej)

- Dodatkowe obowiązki związane z rozstrzygnięciem lokalizacji inwestycji na obszarach bez planu miejscowego oraz dla większości celów publicznych

- Dodatkowe obowiązki związane z zatwierdzaniem podziału nieruchomości w zgodzie inwestycyjnej



Inne zmiany organizacyjne

Reformy organów nadzoru budowlanego:

- powołanie ok. 100 okręgowych inspektoratów dostosowanych do potrzeb terytorialnych
- utworzenie okręgów nastąpi na podstawie rozporządzenia

Cele publiczne

Kodeks regulować będzie w sposób wyczerpujący tryb lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nabycia praw do nieruchomości w celu ich realizacji



Cele publiczne

Inwestycje celu publicznego zostaną podzielone na trzy klasy.

➤ **Klasa I** -
inwestycje
strategiczne,
głównie liniowe

➤ **Klasa II** - pozostałe
inwestycje
liniowe, w których
postępowania
mają charakter
masowy z uwagi
na wielość stron.

➤ **Klasa III** - pozostałe
inwestycje celu
publicznego,
głównie kubaturowe

Cele publiczne

STAROSTA



- organ właściwy w sprawach decyzji zintegrowanych wydawanych dla inwestycji klasy II i III oraz tzw. nieinwestycyjnych celów publicznych (np. wywłaszczenie na cele ochrony zabytku).



- sprawy związane z nabyciem praw do nieruchomości (wywłaszczenie, odszkodowanie), jak i z udzieleniem zgody inwestycyjnej (zatwierdzenie projektu budowlanego)



Samowola budowlana

Obecne zasady wyliczania opłaty legalizacyjnej:

- organ ustala rodzaj obiektu którego dotyczy samowola, a następnie dokonuje wyliczenia opłaty na podstawie tabeli załączonej do ustawy - Prawo budowlane,
- brak jest możliwości zmiany podstawowej wysokości opłaty, natomiast przepisy dotyczące ulg i zwolnień są nieprecyzyjne.



Samowola budowlana

Planowane zmiany:

- niezwłocznie po stwierdzeniu dokonania samowoli organ nadzoru nakłada na inwestora obowiązek dokonania inwentaryzacji geodezyjnej obiektu,
- wyniki inwentaryzacji są przenoszone na ewidencję gruntów i budynków, a następnie na ewidencję podatkową,
- organy gminy zaczynają naliczać inwestorowi podwyższony (np. 20 krotny) podatek od nieruchomości
- po uzyskaniu decyzji legalizacyjnej podatek od nieruchomości będzie obniżony (np. do poziomu 10 krotności stawki podstawowej) na określony okres czasu (np. 5 lat)



Samowola budowlana

Zalety proponowanego systemu:

- dostosowanie wysokości opłaty do wielkości obiektu wybudowanego samowolnie,
- automatyczne rozłożenie opłaty na raty i jej waloryzacja,
- obliczanie, egzekucja i umarzania opłat w ramach ogólnego systemu podatkowego,
- skrócenie postępowań legalizacyjnych (w interesie inwestora będzie jak najszybsze zalegalizowania samowoli).

Dziękuję za uwagę