



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kodeks urbanistyczno-budowlany



30 września br. – projekt KUB do konsultacji publicznych i uzgodnień międzyresortowych

28 października br. – termin na składanie uwag w konsultacjach publicznych (kodeks@mib.gov.pl)

30 listopada br. – zakończenie konsultacji publicznych



Do konsultacji publicznych skierowano:

1. **Projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego**
2. Uzasadnienie projektu + Ocenę Skutków Regulacji

Drugi etap prac:

1. **Ustawa – Przepisy wprowadzające KUB** (okresy przejściowe, czasowe zachowanie w mocy nabytych uprawnień, umożliwienie legalizacji samowoli budowlanej na prostych zasadach, zmiany w ponad 70 ustawach).
2. Projekty aktów wykonawczych do KUB
3. Ustawa o architektach i inżynierach budownictwa
4. Ustawa o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego.

Kodyfikacja

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Prawo budowlane

Gospodarka
nieruchomościami

Specustawy
inwestycyjne

Prawo geodezyjne
i kartograficzne

Polityka rozwoju
Ocena oddziaływania na
środowisko
Ewidencje i zbiory danych



Cele Kodeksu

Przywrócenie i zapewnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią +
wzmocnienie partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym (na
wszystkich poziomach).

Poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-
budowlanego – **z poszanowaniem ładu przestrzennego**.

Efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych.



Księga I: Przepisy ogólne (zasady ogólne, definicje, skróty, cele publiczne)

Księga II: Planowanie przestrzenne

Księga III: Proces inwestycyjny

Księga IV: Utrzymanie obiektów budowlanych. Katastrofa budowlana

Księga V: Rejestr planistyczny

Księga VI: Naruszenie przepisów

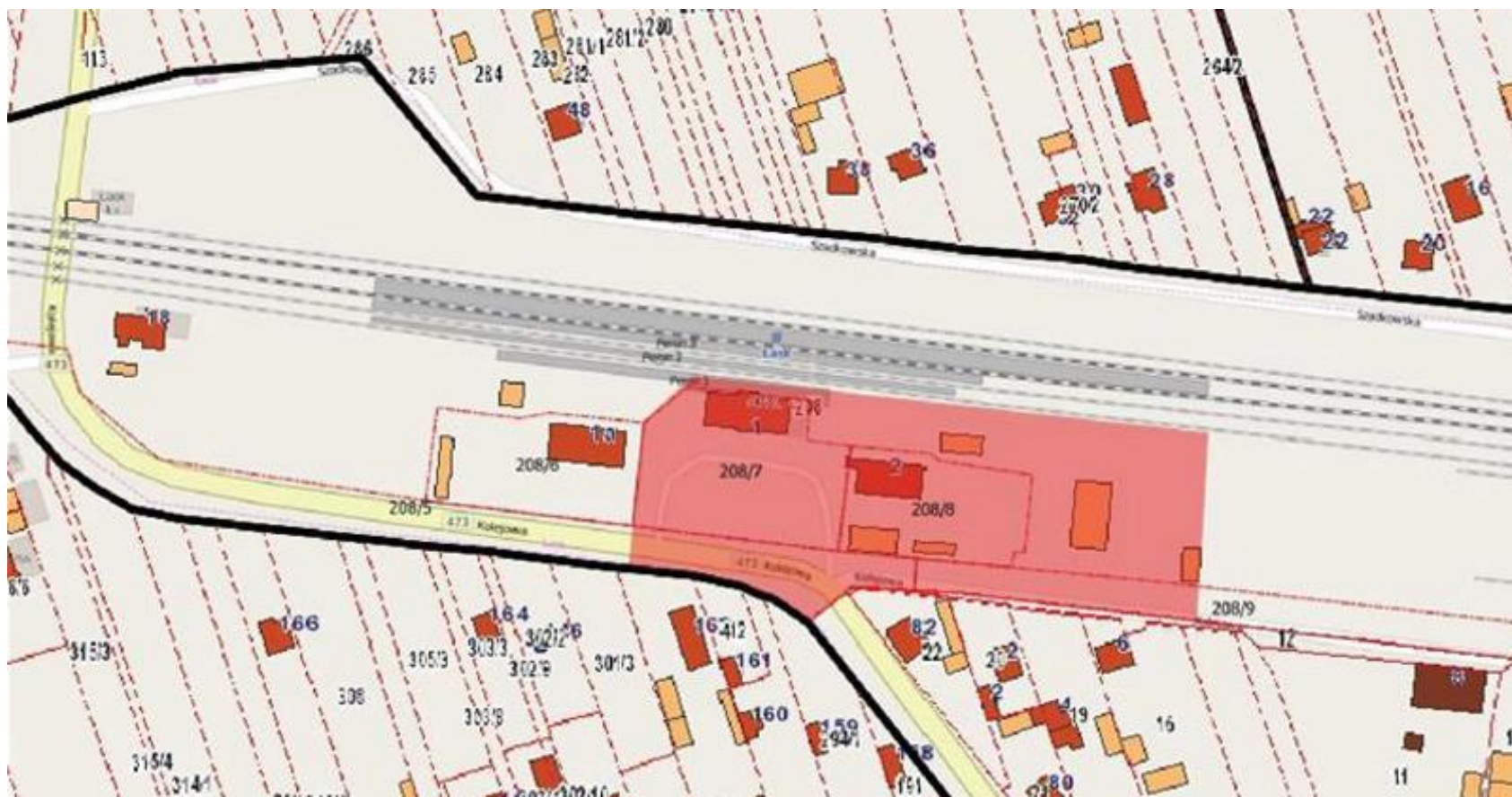
Księga VII: Przepis końcowy



Zasady ogólne planowania przestrzennego i procesu inwestycyjnego:

- zabudowa zwarta, „do wewnątrz”, *browfields* przed *greenfields*
- ograniczanie transportochłonności
- dostosowanie do osób niepełnosprawnych, w tym starszych
- zgoda inwestycyjna jako podstawa realizacji inwestycji
- współpraca gminy z inwestorem (umowa urbanistyczna)

Cel 1. Przywrócenie i zapewnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wzmocnienie partycypacji społecznej w podejmowaniu rozstrzygnięć przestrzennych na wszystkich poziomach planowania



Lokalne planowanie przestrzenne – akty planowania

program rozwoju przestrzennego

- element gminnej strategii rozwoju
- limitowanie rozwoju przestrzennego

studium

- strefy funkcjonalne
- ustalenia wiążące na obszarach bez mpzp

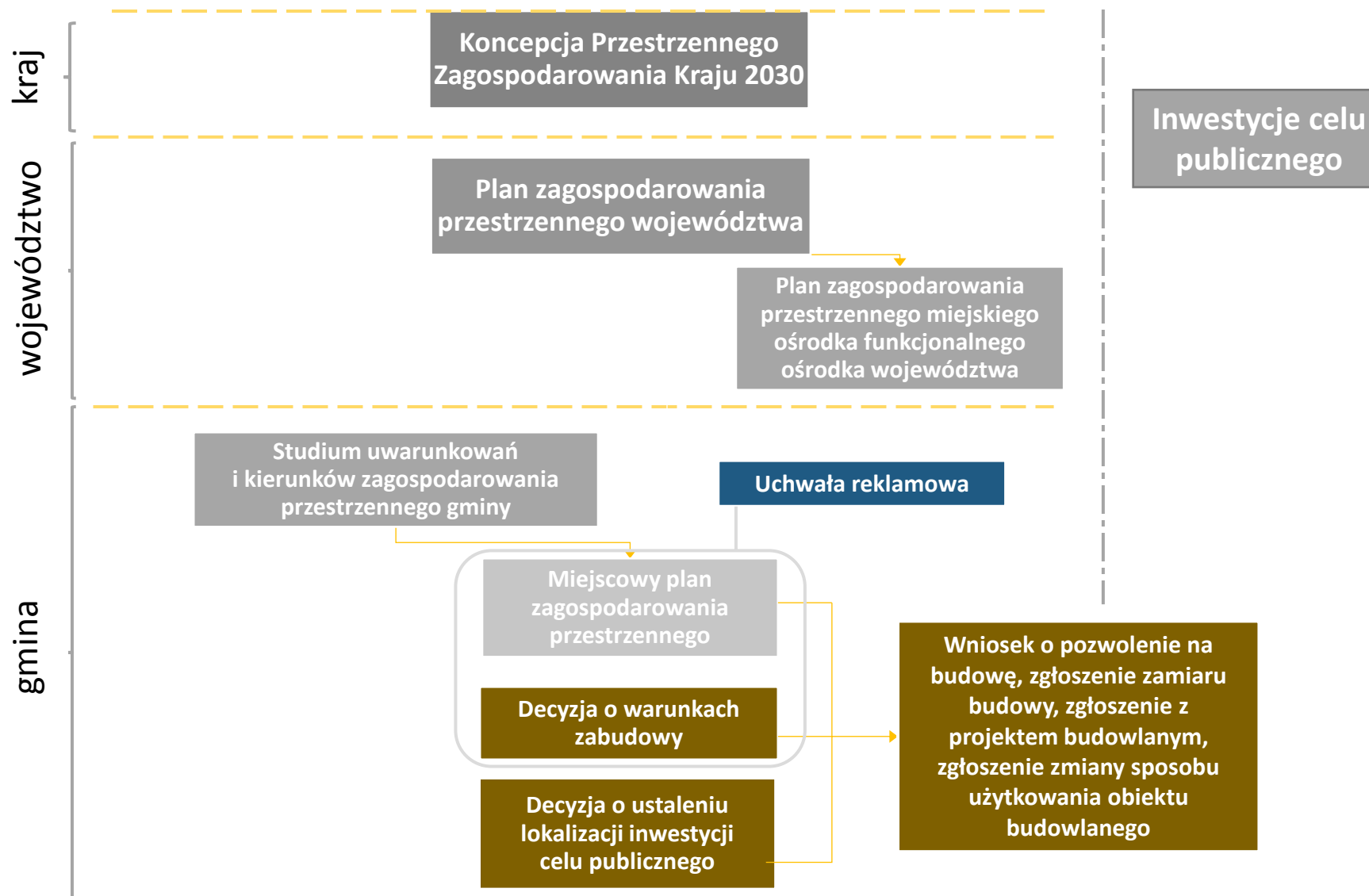
plan miejscowy

- podstawa inwestowania
- obszary wymagające mpzp do zainwestowania
- inwestycje wyłącznie na mpzp

miejsowe przepisy urbanistyczne

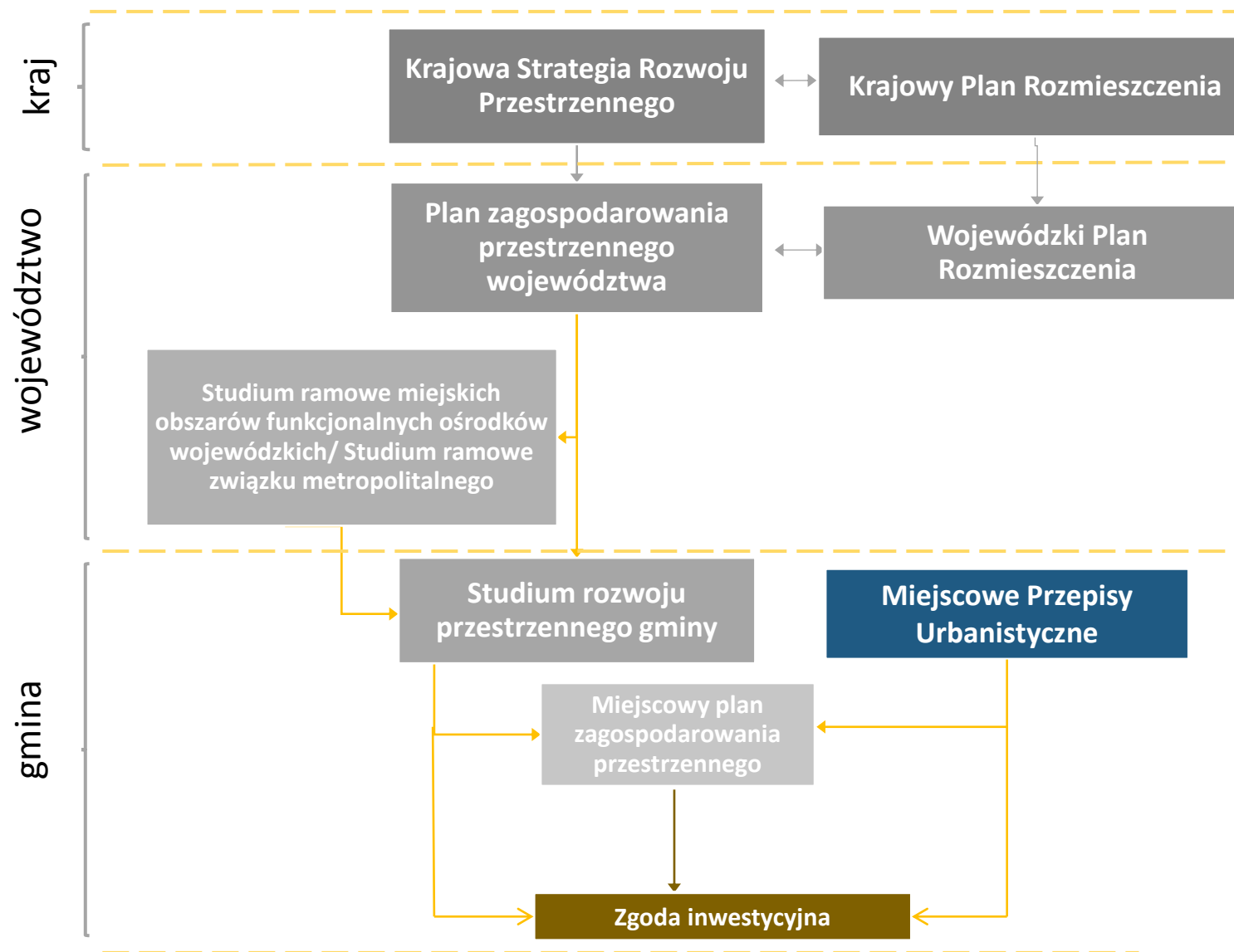
- obecna „uchwała reklamowa”

Obecny stan prawny

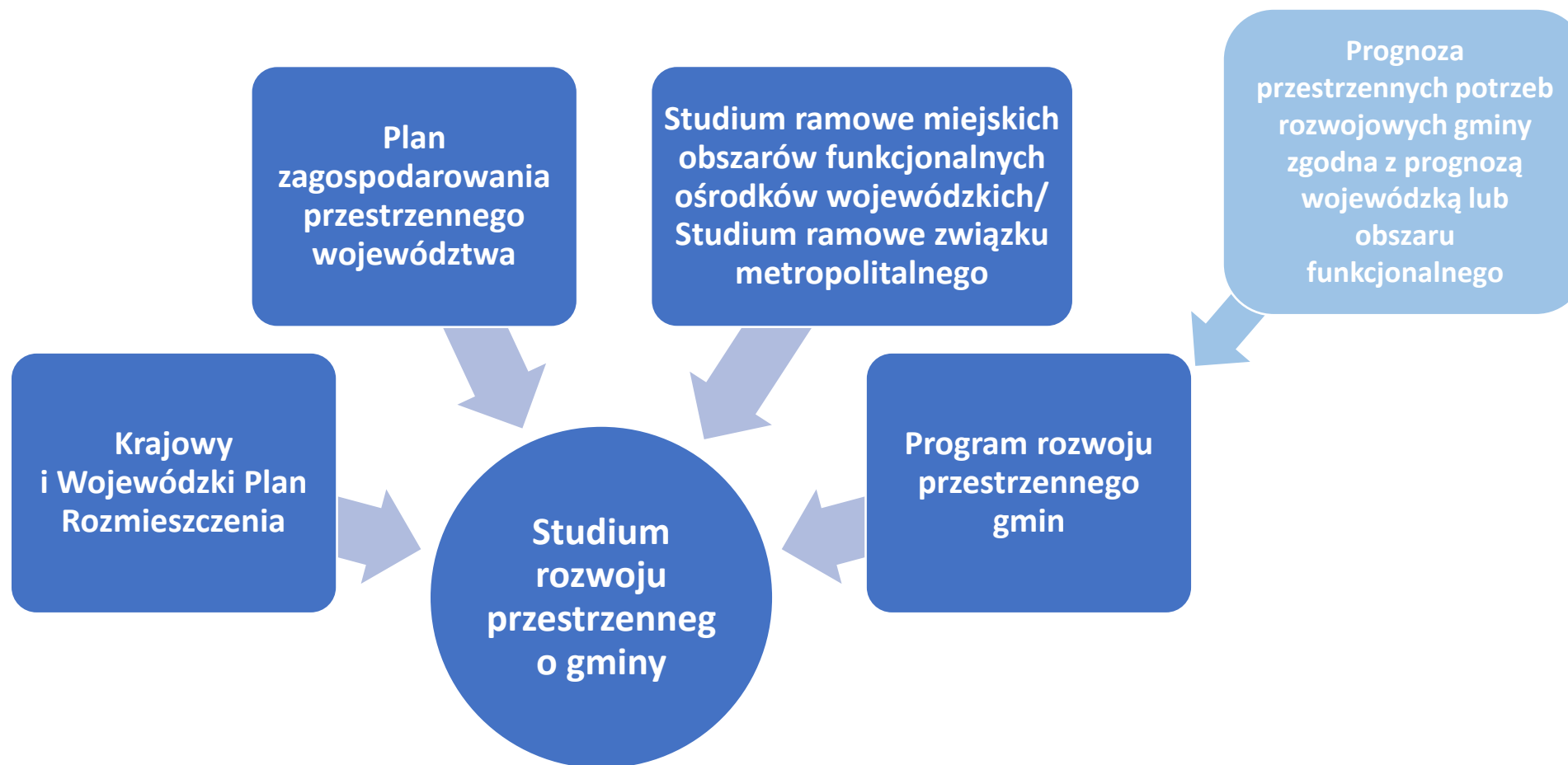




KUB



Wzmocnienie roli studium





Finanse w urbanizacji

- Powiązanie aktów planowania przestrzennego z planowaniem finansowym.
- Zastąpienie opłaty planistycznej i adiacenckich jednolitą opłatą infrastrukturalną, pobieraną za faktycznie poniesione koszty infrastruktury.
- Ograniczenie odszkodowań planistycznych (narzędzie spekulacji).
- **Umowa urbanistyczna.**



Instrument współpracy
publiczno-prywatnej w
planowaniu
przestrzennym.

Inwestor i gmina
prowadzą transparentne
negocjacje dot. treści
planu miejscowego.

**umowa
urbanistyczna**

Zobowiązanie inwestora
do realizacji ICP (także
lokali komunalnych)

Przystąpienie do
użytkowania inwestycji
komercyjnej pod
warunkiem realizacji ICP.



Lokalne planowanie przestrzenne (inwestowanie bez planu)

- zasady realizacji inwestycji na obszarach bez planu miejscowego zamieszczono w księdze „**Proces inwestycyjny**”, nie jest to element planowania przestrzennego.
- Kodeks przewiduje rezygnację z wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozstrzygnięcie o dopuszczalności lokalizacji inwestycji nastąpi w ramach zgody inwestycyjnej.

Reguły inwestowania bez planu:

- nowe inwestycje tylko przy działce bezpośrednio graniczącej zabudowaną, wymóg realnego dostępu do drogi, infrastruktury itd.
- szersza możliwość rozwijania istniejących inwestycji
- zgodność ze studium: strefa funkcjonalna oraz podstawowe parametry (minimum dla zabezpieczenia ładu przestrzennego)



Inwestowanie bez planu - przyczyny wprowadzonych zmian:

- **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 partycypacji publicznej w planowaniu**
- **decyzja WZ jako narzędzie spekulacji (system odszkodowań planistycznych)**

Budynki jednorodzinne w planowaniu przestrzennym



Plan miejscowy dzieli obszar nim objęty na tereny inwestycji.

Teren inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej składa się z jednej działki gruntu lub jednej nieruchomości gruntowej.

Plan miejscowy dla obszaru nowej urbanizacji wyznacza dla każdego terenu inwestycji **bezpośredni dostęp do drogi publicznej**.

Plan miejscowy może ustalić **obszar ulepszenia nieruchomości**, obejmujący nieruchomości:

- 1) w przypadku drogi publicznej – mające dostęp do tej drogi;
- 2) w przypadku pozostałych inwestycji – możliwe do przyłączenia do tej inwestycji.

Jest to podstawa do ustalenia **opłaty infrastrukturalnej**.

Cel 2. Poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego





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).



Przygotowanie inwestycji

- ustalenie przebiegu infrastruktury (dawne „ZUD”)
- przyłącza i zjazdy – jednolite zasady
- projektowanie inwestycji – nowy model projektu budowlanego, uregulowanie wszystkich opracowań projektowych



Wymogi dotyczące obiektów budowlanych

- **przepisy materialne – „wymagania podstawowe”**
- sytuowanie obiektów – kodyfikacja najważniejszych przepisów ustaw i rozporządzeń, w tym dot. stref bezpieczeństwa
- **dostęp do drogi publicznej** – zasada: dostęp bezpośrednio albo przez drogę wewnętrzną (poza niektórymi rodzajami inwestycji), zasada: bez służebności dla nowych inwestycji
- *stricte* warunki techniczne – wciąż określane rozporządzeniem

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)



Stan obecny



Stan planowany





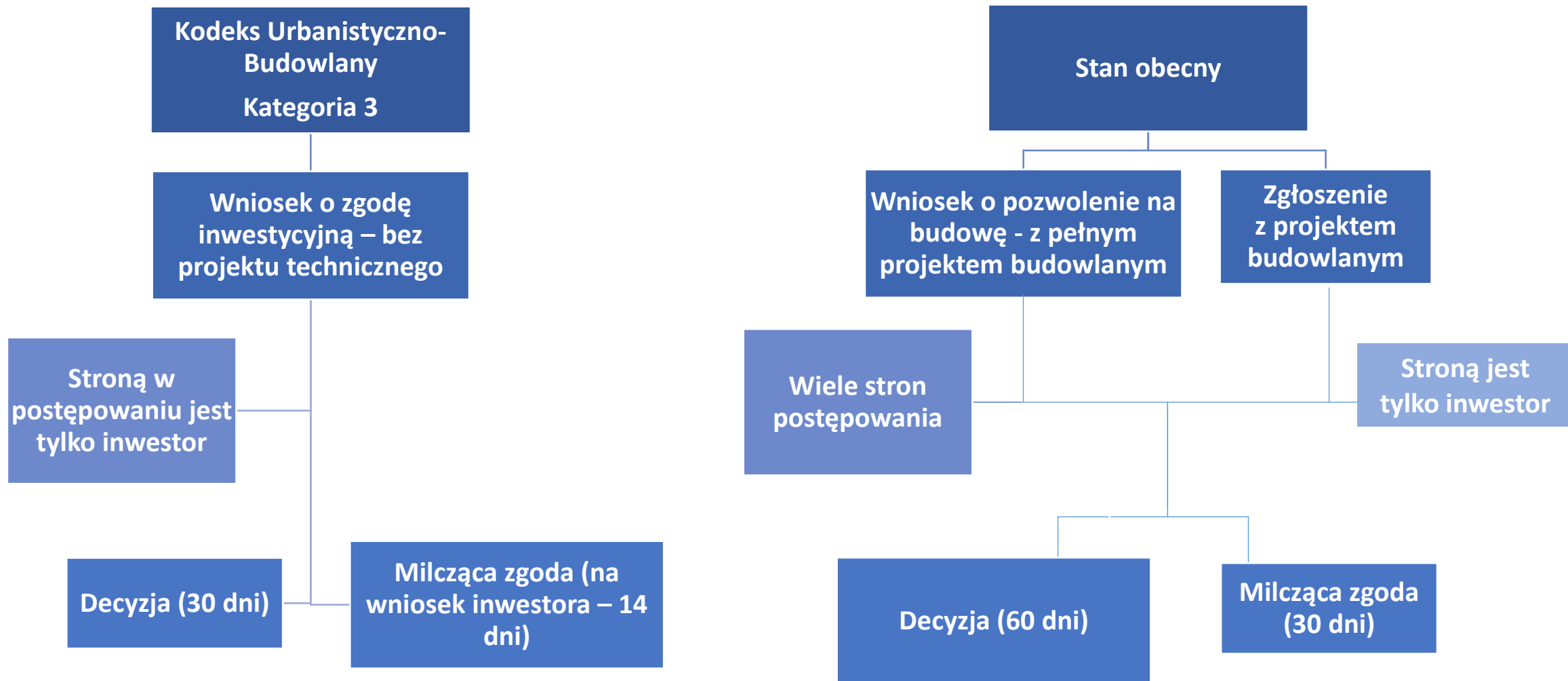
Zgoda inwestycyjna

Decyzja administracyjna

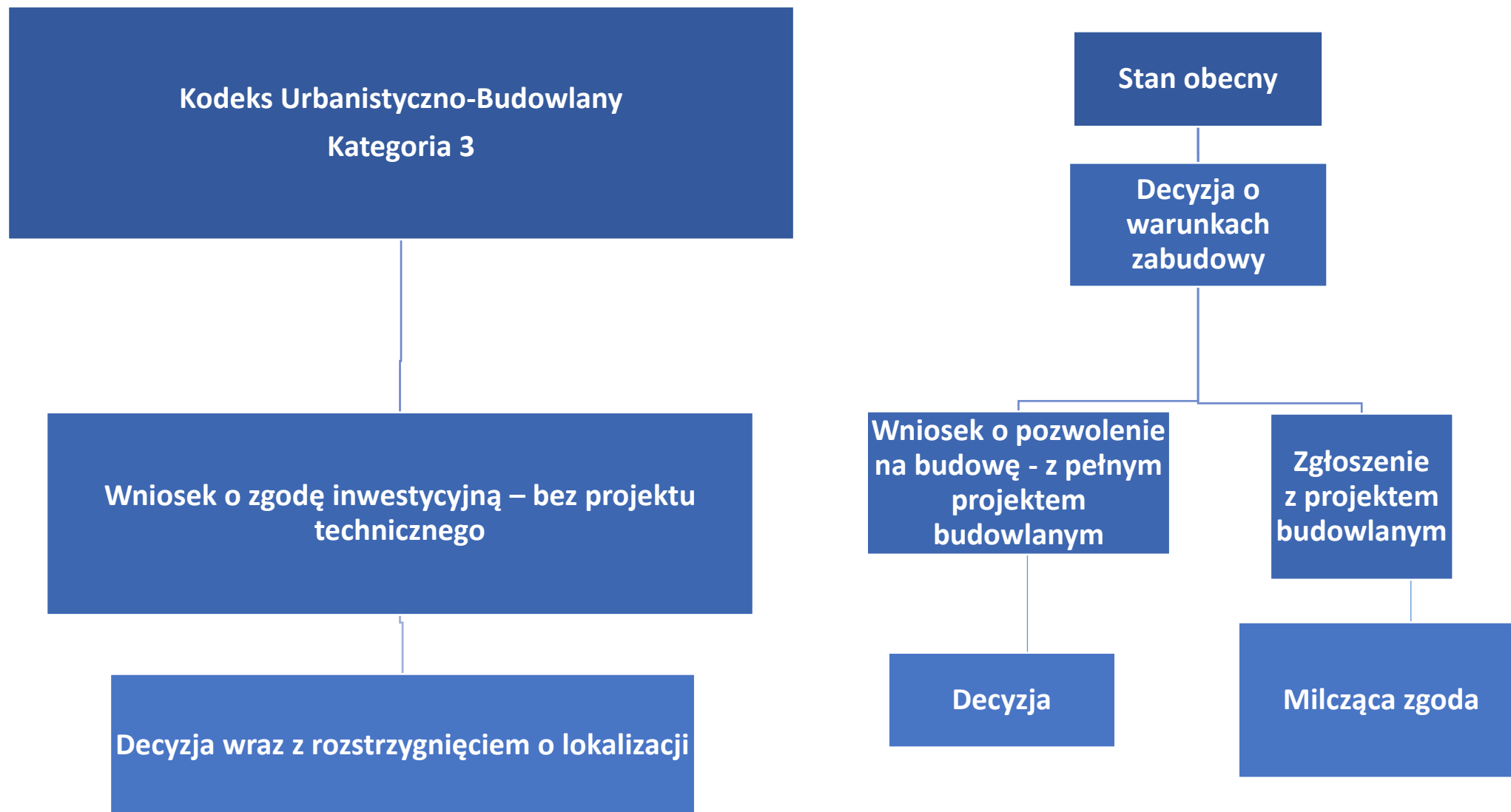
Milcząca zgoda

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!

Dom jednorodzinny do 200 m² (mpzp)



Dom jednorodzinny do 200 m² (bez mpzp)





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 miejscowego

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).

Zmiany w zakresie czynności urzędników w gminie

Stan obecny:

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



Stan planowany:

- większe zaangażowanie w sferze planowania przestrzennego (monitoring, analizy, akty planistyczne)

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



Zmiany organizacyjne

Reforma organów nadzoru budowlanego:

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

**Administracja inwestycyjna:
starosta + wojewoda + MIB.**

Zmiany organizacyjne w odrębnej ustawie

Cel 3. Efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych





Cele publiczne

Inwestycje celu publicznego zostaną podzielone na trzy klasy.

Klasa I - inwestycje strategiczne, głównie liniowe

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna

Decyzja zintegrowana: wywłaszczenie, podział oraz zatwierdzenie projektu budowlanego

Decyzja o odszkodowaniu

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

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna

Decyzja zintegrowana: wywłaszczenie, odszkodowanie podział oraz zatwierdzenie projektu budowlanego

Klasa III - pozostałe inwestycje celu publicznego, głównie kubaturowe

MPZP

Decyzja zintegrowana: wywłaszczenie, odszkodowanie podział oraz zatwierdzenie projektu budowlanego



Inwestycje celu publicznego – powiązanie z planowaniem

Krajowy i wojewódzki plan rozmieszczenia – wstępny przebieg inwestycji, koordynacja między inwestorami oraz z gminami (kierunki rozwoju przestrzennego). Przywrócenie planistycznej funkcji państwa.

Rozmieszczenie warunkiem lokalizacji.

Dostosowanie studiów i planów miejscowych – po lokalizacji w drodze decyzji, przed uzyskaniem decyzji zintegrowanej.



Inwestycje celu publicznego

wywłaszczenie

- na rzecz SP albo j.s.t.
- kodyfikacja trybu zwykłego i trybów specustawowych

publiczne ograniczenie korzystania z nieruchomości

- obecnie art. 124 ugn
- również nowe formy ograniczenia z 2015 r.



Utrzymanie obiektów budowlanych. Katastrofa budowlana

Bez istotnych zmian.

Rejestr planistyczny

Zbiór informacji wytworzonych w toku stosowania KUB.



Samowola budowlana

- Rezygnacja z obecnej formuły opłaty legalizacyjnej
- Rezygnacja z penalizacji samowoli budowlanej
- Wspólne regulacje dla samowoli budowlanej i urbanistycznej
- „Przedawnienie” samowoli: 10 lat od zakończenia wykonywania inwestycji
– nie wszczyna się postępowania

Dziękuję za uwagę