



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kodeks urbanistyczno-budowlany

wersja z 30 września 2016 r. – konsultacje publiczne



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 kilkudziesięciu 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

Kodyfikacja

§ 9 Zasad techniki prawodawczej

W ustawie należy posługiwać się określeniami, które zostały użyte w ustawie podstawowej dla danej dziedziny spraw, w szczególności w ustawie określonej jako "kodeks" lub "prawo".

ok. 120 ustaw

inwestycja - zmiana zagospodarowania terenu polegająca na: **(1)** wykonaniu robót budowlanych, **(2)** zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części albo **(3)** dokonaniu innych zmian w sposobie zagospodarowania terenu, w szczególności zalesienia, utwardzenia, urządzenia parkingu lub składu



Konstytucja RP

zobowiązani, by przekazać przyszłym pokoleniom wszystko, co cenne z ponad tysiącletniego dorobku (wiersz 11 preambuły)

Rzeczpospolita Polska [...] strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju (art. 5)

Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania (art. 75 ust. 1)

Konstytucja RP

Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia (art. 21 ust. 1)

*Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona **istoty** prawa własności (art. 64 ust. 3)*

*Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są **konieczne** w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. (art. 31 ust. 3)*

*Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za **słusznym** odszkodowaniem (art. 21 ust. 2)*

Kodyfikacja

Gospodarowanie przestrzenią (art. 1 KUB)

- kształtowanie i realizacja polityki przestrzennej
- przygotowanie terenu pod inwestycje
- przygotowanie i realizacja inwestycji (w tym inwestycji celu publicznego)
- nabywanie praw do nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne
- utrzymanie obiektów budowlanych
- postępowanie w przypadku katastrofy budowlanej

Procesy ciągłe (monitoring przestrzenny, użytkowanie obiektu budowlanego)

Procesy incydentalne (zgoda inwestycyjna, uchwalenie aktu planistycznego)

Zasady ogólne KUB

Art. 6. § 1. Ochronie prawnej podlega **istniejący** stan zagospodarowania nieruchomości.

Art. 140 Kodeksu cywilnego

W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy **zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem** swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

„Prawo zabudowy nie jest składnikiem prawa własności, co nie oznacza, że nie jest pewnym rodzajem ekspektatywy wynikającej z prawa własności, którą również należy uwzględniać z zastosowaniem zasady proporcjonalności.” – *prof. Hubert Izdebski, 2012*



Zasady ogólne KUB

Art. 7. Gospodarując przestrzenią, organy władzy publicznej kierują się potrzebą zabezpieczenia **interesu publicznego**.

Art. 8. Organy władzy publicznej gospodarując przestrzenią określają warunki inwestowania, w szczególności zakazy i ograniczenia, w sposób **proporcjonalny** do zamierzonych celów.

Art. 17. Proces gospodarowania przestrzenią jest **partycypacyjny i jawny**.

Art. 21. § 1. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane jedynie jeżeli cel publiczny nie może być zrealizowany w sposób inny niż przez pozbawienie praw do nieruchomości w niezbędnym zakresie.



Siedem ksiąg Kodeksu

Przepisy ogólne

Planowanie przestrzenne

Proces inwestycyjny

Utrzymanie obiektów budowlanych i katastrofa budowlana

Naruszenie przepisów Kodeksu

Rejestr urbanistyczno-budowlany

Przepis końcowy

Rejestr urbanistyczno-budowlany

- Zbiór danych dot. wszystkich rozstrzygnięć i aktów podjętych na podstawie Kodeksu.
- Jawny, powszechnie dostępny.
- System teleinformatyczny (dostęp z Internetu).
- Funkcjonalności INSPIRE (wyszukiwanie wszystkich informacji o danej nieruchomości, newsletter dotyczący nieruchomości/obszaru).



Planowanie przestrzenne

Zasady ogólne

- Prymat wykorzystania obszarów zurbanizowanych nad ekspansją na obszary niezurbanizowane (brownfields przed greenfields).
- Sanacja obszarów zurbanizowanych (*ustawa o rewitalizacji*).
- Minimalizacja transportochłonności, prymat środków transportu innych niż samochód.
- Zwartość i wielofunkcyjność struktur osadniczych (centra lokalne).
- Spójność dokumentów strategicznych – powiązanie z polityką rozwoju.
- Obszar zurbanizowany – rozwój usług publicznych w pierwszej kolejności.
- Obszary niezurbanizowane – nakaz ochrony, zachowania ich charakteru.
- Projektowanie uniwersalne. Silver economy.

Partycypacja społeczna

- Zasady udziału społeczeństwa w procesie gospodarowania przestrzenią na wszystkich szczeblach.
- Jawność – Rejestr urbanistyczno-budowlany.
- Zdefiniowanie pojęcia „podanie do publicznej wiadomości”.
- Wnioski, uwagi, udział w dyskusji publicznej – podstawowe formy partycypacji.
- Zasady organizacji dyskusji publicznych – czas, miejsce, forma. Dostępność dla osób z ograniczeniami sprawności.
- Otwarty katalog form partycypacji: spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjne, ankiety, wywiady, grupy przedstawicielskie.
- **komisje urbanistyczne**

Monitoring przestrzenny

- **Podstawa podejmowanych rozstrzygnięć przestrzennych.**
- Obowiązek organów prowadzących politykę przestrzenną (gmina, województwo, kraj).
- Wykorzystanie zewnętrznych źródeł danych (IIP, ZSIN, satelitarna obserwacja Ziemi, statystyka publiczna).
- Kodeks określa minimalny zakres monitoringu na każdym poziomie.
- **Ciągły charakter.**



Przepisy wspólne dla aktów planowania przestrzennego

- Uwarunkowania aktu
- Wymagania techniczne (INSPIRE)
- Postać bazodanowa + włączenie do IIP
- Uchwalenie w formie dokumentu elektronicznego
- Zasady finansowania – zakaz finansowania poza reżimem ustawowym

- Wymagania dot. osób sporządzających: planista + prawnik

- Skutek zmiany podziału administracyjnego
- Zakaz norm proceduralnych



Przepisy wspólne dla aktów planowania przestrzennego

- Kontrola wojewody – 60 dni na rozstrzygnięcie
- Plan miejscowy – również kontrola RIO
- Uchwała o przystąpieniu
- Przestanki stwierdzenia nieważności (m. in. naruszenie zasad finansowania)
- Wspólne zasady skarg do sądów administracyjnych – uprawnieni:
 - prokurator
 - Rzecznik Praw Obywatelskich
 - wojewoda
 - gmina opiniująca
 - organizacja społeczna (*Konwencja z Aarhus*)
 - właściciel/użytkownik wieczysty nieruchomości



Gminne planowanie przestrzenne

Kształtowanie polityki przestrzennej

Prognoza
przestrzennych
potrzeb
rozwojowych

Obszar
zurbanizowany
(wyznaczenie)

Limit obszaru
nowej
urbanizacji
(BILANS)

Program rozwoju
przestrzennego



Prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych

- **Prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych – gminy w porozumieniu z województwem.**
- Określa (perspektywa do 20 lat) prognozowane zapotrzebowanie na nowe tereny, których zagospodarowanie jest niezbędne do zapewnienia zrównoważonego rozwoju danego obszaru.
- Osobno dla obszaru funkcjonalnego.
- Uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych (30% zwiększenia zapotrzebowania).

Obszar zurbanizowany. Bilans

- **Wyznaczenie obszaru zurbanizowanego** – faktyczny stan zagospodarowania.
- **BILANS** – różnica między chłonnością pozostałą na obszarze zurbanizowanym, a potrzebami wynikającymi z prognozy.
- Tylko **ujemny** wynik bilansu umożliwia wyznaczenie w studium obszarów nowej urbanizacji.

Program rozwoju przestrzennego gminy

- Element strategii rozwoju gminy (jeśli jest uchwalona)
- Ocenia aktualność i stopień realizacji aktów planistycznych
- Wyznacza obszar zurbanizowany (mapa)
- Określa limit obszarów nowej urbanizacji
- Uchwalany w pierwszym roku kadencji rady gminy (*exposé przestrzenne*)
- Konsultowany społecznie
- Wójt raportuje o stanie realizacji ustaleń programu

Gminna polityka przestrzenna

monitoring przestrzenny

Wyznaczenie obszaru
zurbanizowanego

Prognoza przestrzennych
potrzeb rozwojowych

Ocena aktualności aktów

**Program rozwoju
przestrzennego gminy**

Limit obszarów nowej urbanizacji

Studium

Obszary nowej urbanizacji

**Plan
miejscowy +
MPU**

planowanie finansowe

Studium rozwoju przestrzennego gminy

- Zgodność z programem rozwoju przestrzennego gminy
- Obszar zurbanizowany + (ew.) obszar nowej urbanizacji
- Podział gminy na strefy funkcjonalne (HILUCS)
- Standardy urbanistyczne
- Podstawowe parametry zagospodarowania terenu
- Plan wykonania studium – harmonogram realizacji polityki przestrzennej
- **Związywanie studium** – art. 271-283, 396-405 KUB
(inwestowanie bez planu – księga „Proces inwestycyjny”)

Plan miejscowy

- Katalog obszarów wymagających planu do zainwestowania (art. 78 KUB)
- Katalog inwestycji wymagających planu do realizacji (art. 79 KUB)
- Wymagania odnośnie obszaru objętego planem
(nadzór nad uchwałą o przystąpieniu)
- Doprecyzowanie i rozwinięcie katalogu ustaleń planu
- Ustalenia warstwowe (nie: własność warstwowa)
- Możliwość wygaszenia zgód inwestycyjnych (odszkodowanie)

Gmina: obowiązek realizacji infrastruktury zawartej w planie (termin: 3 lata na zgodę inwestycyjną, 6 lat na użytkowanie). Naruszenie terminu – zakaz uchwalania kolejnych planów.

Plan miejscowy

- **Teren inwestycji** (*działka budowlana*).
- Plan miejscowy dla obszaru nowej urbanizacji wyznacza dla każdego terenu inwestycji bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
- Teren inwestycji **mieszkaniowej jednorodzinnej** składa się z jednej działki gruntu lub jednej nieruchomości gruntowej.
- **Zasady dostępu do drogi publicznej – art. 308-310 KUB.**
- **Jeżeli niemożliwe -> dostosowanie struktury gruntowej.**

Dostosowanie struktury gruntowej

Cele:

- wyznaczenie terenów inwestycji o parametrach umożliwiającym zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem i wskaźnikami zagospodarowania terenu
- możliwość realizacji dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego
- odstąpienie od przeprowadzania – tylko w przypadku, gdy obszar ma strukturę adekwatną dla realizacji ustaleń planu miejscowego
- zasady jak dla obecnego scalenia i podziału
- **dokonywane w planie miejscowym, bez osobnej uchwały**

Zintegrowana ocena oddziaływania na środowisko

Integracja procedur:

- strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

Cel: uchwalenie planu miejscowego dla konkretnego przedsięwzięcia, umożliwiającego przejście od razu do fazy zgody inwestycyjnej (bez decyzji środowiskowej)

- dopuszczalna przez prawo UE (opinia MSZ)

„Plan na wniosek”. Umowa urbanistyczna

Transparentne (partycypacja społeczna) zasady współpracy gminy z inwestorem w kształtowaniu ustaleń planu miejscowego oraz w określaniu zobowiązań inwestora względem lokalnej społeczności.

Możliwe zobowiązania inwestora:

1. infrastrukturę techniczną (drogi, sieci)
2. infrastrukturę społeczną (budynek przedszkola, szkoły)
3. lokale komunalne (także w swoim budynku – social mix)

Zobowiązania określa **umowa urbanistyczna**. Na obszarach rewitalizacji może być obowiązkowa.

Plan uproszczony

Warunki do spełnienia (łącznie):

- 1) obszar zurbanizowany
- 2) wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna
- 3) niewymagający realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej

Dodatkowo: przesłanki negatywne (art. 118).

Zakres ustaleń obowiązkowych: przeznaczenie, parametry zagospodarowania, usytuowanie obiektów względem dróg i terenów publicznych.
Fakultatywnie – pozostałe ustalenia.

Narodowy Operator Mieszkaniowy

Współpraca Operatora z gminą:

- wstępna akceptacja lokalizacji inwestycji przez gminę
- porozumienie z gminą – opracowanie i procedowanie planu miejscowego przez Operatora
- koncepcja urbanistyczna inwestycji – akceptacja MIB
- ogólne wymagania odnośnie inwestycji mieszkaniowych (zapewnienie wysokiej jakości życia) – art. 557-559

Uchylenie planu miejscowego

Przypadek pierwszy:

mimo upływu 5 lat od dnia wejścia w życie nie wszczęto postępowania w przedmiocie zgody inwestycyjnej dla inwestycji przewidzianych w tym planie

Przypadek drugi:

plan miejscowy uchwalony został dla obszaru nowej urbanizacji, którego wyznaczenie zostało następnie uchylone w studium - wskutek zmian w programie rozwoju przestrzennego gminy albo rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

Miejscowe przepisy urbanistyczne

Obecna „uchwała reklamowa”.

Ustalenia w zakresie:

- 1) tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych
- 2) obiektów małej architektury
- 3) ogrodzeń

MPU określają warunki i termin dostosowania istniejących w dniu ich wejścia w życie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do zakazów, zasad i warunków w nich określonych - **od 1 do 5 lat**

Procedura aktu planowania przestrzennego

Ujednoczenie procedur dla wszystkich lokalnych aktów planowania przestrzennego (procedura zwykła + uproszczona).

Istotne zmiany:

- 1) rozwinięcie regulacji dot. uchwały o przystąpieniu (**kontrola nadzorcza**)
- 2) w przypadku planu miejscowego – zamrożenie inwestycyjne (czasowe) + prawo pierwokupu
- 3) przypadki wiążącego charakteru opinii komisji urbanistycznej (w odniesieniu do uproszczonego planu miejscowego)
- 4) zmiana budżetu i WPF – razem z planem miejscowym
- 5) zasady wyłączenia radnych
- 6) jednoczesna zmiana studium i planów miejscowych

Procedura uproszczona

1. zmiana aktu dokonywana wyłącznie w celu wprowadzenia zmian wynikających z przepisów prawa albo wiążących organy gminy rozstrzygnięć wydanych na ich podstawie, w tym decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji celu publicznego
2. uchwalenie albo zmiana MPU lub uproszczonego planu miejscowego
3. zmiana aktu w zakresie wynikającym z programu rozwoju przestrzennego gminy (stwierdzającego brak aktualności tego aktu)
4. zmiana planu wykonania studium
5. Narodowy Operator Mieszkaniowy
6. uchwalenie albo zmiana planu miejscowego zawierającego wyłącznie ustalenia zgodne z istniejącym stanem zagospodarowania terenu (**plan miejscowy konserwacyjny**)
7. wydanie aktu przez wojewodę



Finansowanie urbanizacji

Finansowanie urbanizacji - obecnie

odszkodowanie
planistyczne
(gmina)

brak zasad
współpracy
publiczno-
prywatnej

opłata
planistyczna

opłata
adiacencka
(scalenie i
podział)

opłata
adiacencka
(infrastruktura
techniczna)

wzrost wartości nieruchomości

Finansowanie urbanizacji - KUB

racjonalne zasady
odszkodowawcze

umowa
urbanistyczna

opłata
infrastrukturalna

faktyczne koszty urbanizacji

Opłata infrastrukturalna

Obszar ulepszenia nieruchomości – określenie nieruchomości, które skorzystają na zawartych w planie inwestycjach.

Zakres: inwestycje drogowe, sieci wodno-kanalizacyjne. **Fakultatywnie** (decyzja gminy): pozostałe sieci, jeżeli gmina jest inwestorem.

Podstawa ustalenia: faktyczne koszty realizacji inwestycji. Szacunek kosztów – w planie miejscowym (informacja dla właścicieli nieruchomości).

Wysokość: 10-30% kosztów inwestycji, ale: obszar nowej urbanizacji – 20-50%.

Płatność w ratach rocznych – zasady w uchwale rady gminy.



Planowanie ponadlokalne

Rozmieszczenie ICP

- instrument **koordynacji między inwestorami** (wspólny korytarz, zasady przecinania się inwestycji)
- instrument **koordynacji z gminami** (obszary nowej urbanizacji)
- informacja o zamiarach inwestycyjnych

- dokonywane na poziomie kraju i województwa
- obowiązkowe dla późniejszej lokalizacji inwestycji

- **wiążące dla gmin w zakresie wyznaczania obszarów nowej urbanizacji**

Kraj

Akty planistyczne:

1. Krajowa Strategia Rozwoju Przestrzennego
2. Krajowy Plan Rozmieszczenia

Komitet RM ds. Rozwoju Przestrzennego

- koordynacja terytorialnego wymiaru polityk publicznych

Krajowa Rada Polityki Przestrzennej

- organ doradczy
- mediacja planistyczna



Województwo

Akty planistyczne:

1. Plan rozwoju przestrzennego województwa
2. Wojewódzki Plan Rozmieszczenia

Raport krajobrazowy

Komisja Planu

- koordynacja między j.s.t. w zakresie treści planu województwa

Województwo

Plan województwa - ustalenia wiążące gminy:

- 1) obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii większych niż mała instalacja
- 2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 5 000 m²
- 3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze
- 4) lokalizacja krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne formy architektoniczne zabudowy
- 5) limity obszarów rewitalizacji dla gmin o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk przestrzennych, wyższe o nie więcej niż 25% od określonych w przepisach o rewitalizacji
- 6) kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie terenu za obszar o skupionej zabudowie

Obszary funkcjonalne

Związek metropolitalny

(w oczekiwaniu na zmiany ustawowe w tym zakresie)

Miejskie Obszary Funkcjonalne Ośrodków Wojewódzkich

Inne OF - istotne dla polityki przestrzennej

Dostępne instrumenty planistyczne:

- 1) studium ramowe OF
- 2) studium rozwoju przestrzennego OF

Współpraca w planowaniu

- 1. Mediacja planistyczna**
- 2. Związek międzygminny – wspólne studium**
- 3. Porozumienie gminno-wojewódzkie – wspólna analityka**
- 4. Planowanie obszarów przygranicznych gmin - negocjacje**

Rewitalizacja

Ustawa o rewitalizacji – nie podlega uchyleniu. Rewitalizacja wykracza poza „gospodarowanie przestrzenią” (działania społeczne, gospodarcze itd.).

Miejscowy plan rewitalizacji - skodyfikowany.

Integracja rewitalizacji:

- zasady ogólne (sanacja *brownfields*)
- lokalizacja publicznych inwestycji mieszkaniowych
- limit „20/30” w planie województwa



Inwestycje celu publicznego

Katalog celów publicznych (art. 20 KUB)

- zastąpienie art. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* oraz wszystkich przepisów odrębnych
- katalog zamknięty
- uwzględnienie zmian z 2015 r. (tereny zieleni publicznej, ciągi piesze)
- nowe cele publiczne (publiczne budownictwo mieszkaniowe)
- „nieinwestycyjne” cele publiczne – tryb wywłaszczenia

Klasy

I

- inwestycje strategiczne

II

- inwestycje liniowe (inne niż strategiczne)

III

- inwestycje kubaturowe
- „nieinwestycyjne” cele publiczne

Lokalizacja inwestycji celu publicznego

I. PLAN MIEJSCOWY

- obowiązkowo dla III klasy (dla nowych inwestycji)
- fakultatywnie dla pozostałych klas

Mechanizm wprowadzania inwestycji do planów miejscowych – art. 168 KUB. W przypadku konfliktu z gminą – mediacja, następnie zarządzenie zastępcze wojewody.

II. DECYZJA ŚRODOWISKOWO-LOKALIZACYJNA

III. DECYZJA ZINTEGROWANA

- dla inwestycji nie wymagających oceny oddziaływania na środowisko

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna

- **decyzja środowiskowa + ustalenie lokalizacji inwestycji**
- **wydawana przez RDOŚ**
- **opinia urbanistyczna** – analiza wpływu inwestycji na lokalny porządek przestrzenny
- podstawa do wykonania prac polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań archeologicznych lub geologicznych, a także przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Lasy Państwowe
- **czasowe zamrożenie inwestycyjne nieruchomości (3/5 lat)**

Decyzja środowiskowo-lokalizacyjna

- na wniosek inwestora lokalizacja inwestycji celu publicznego klasy I i II w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej następuje **wbrew ustaleniom planu miejscowego**, z wyłączeniem inwestycji realizowanych przez gminę lub jej jednostkę organizacyjną
- postępowanie w przedmiocie dostosowania planów miejscowych na koszt inwestora – art. 165 KUB
- dostosowanie planów miejscowych **warunkiem** uzyskania zgody inwestycyjnej

Decyzja zintegrowana

- nabycie praw do nieruchomości
 - podział nieruchomości
 - **zgoda inwestycyjna**
 - szereg rozstrzygnięć szczegółowych
 - może dokonywać lokalizacji inwestycji
-
- decyzja zintegrowana dla inwestycyjnych celów publicznych – dokonanie wywłaszczenia
-
- wojewoda – I klasa
 - starosta – II-III klasa

Nabycie praw do nieruchomości

- **inwestor** – uprawnienie do nabycia nieruchomości (na podstawie planu miejscowego albo decyzji dokonującej lokalizacji)
- **właściciel nieruchomości** – uprawnienie do wnioskowania o wykup przez inwestora (na podstawie planu miejscowego)

III klasa – obowiązkowe negocjacje w przedmiocie wykupu

W przypadku braku porozumienia w trybie określonym powyżej – rozstrzygnięcie o nabyciu praw do nieruchomości w decyzji zintegrowanej.

Nabywanie praw do nieruchomości

wywłaszczenie

- pełne odjęcie prawa własności

ustanowienie publicznych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości

- art. 124 *ugn*
- kodyfikacja wszystkich przepisów szczegółowych w tym zakresie

Wywłaszczenie

Decyzja zintegrowana:

- wywłaszczenie nieruchomości
- wygaszenie ograniczonych praw rzeczowych (także umownych) na nieruchomości
- ustanowienie użytkowania wieczystego albo trwałego zarządu na rzecz inwestora
- w przypadku dróg różnych kategorii – ustanowienie odpowiednich praw dla właściwych j.s.t. i zarządów dróg

Odszkodowanie: klasa II i III – w decyzji zintegrowanej.

Ustanowienie publicznych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości

- 1) zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń telekomunikacji i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2) wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń a także usuwaniem z gruntu tych obiektów;
- 3) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin objętych własnością górnictwem;
- 4) **zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich;**
- 5) urządzenie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego;
- 6) **realizację inwestycji znajdujących się pod powierzchnią gruntu.**



Postępowanie administracyjne dla ICP

- **integralność miejscowa i rzeczowa inwestycji** – zawsze jeden organ właściwy, bez konieczności dzielenia na odcinki
- **dane stron** – księga wieczysta albo EGIB
- zasady doręczeń i zawiadomień (masowy charakter postępowań)
- ograniczenie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji zintegrowanej – 30/90 dni

Publiczny zasób mieszkaniowy

Lokalizacja i realizacja inwestycji w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1. możliwie szeroki dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej
2. możliwość obsługi mieszkańców przez system transportowy, w szczególności zbiorowy transport publiczny
3. zapewnienie spójności społecznej, w szczególności poprzez harmonijne osadzenie inwestycji w otoczenie oraz zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej sprawności, w szczególności osób starszych

Publiczny zasób mieszkaniowy

Art. 559 KUB

§ 1. Inwestycje w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego lokalizuje się na **obszarze zurbanizowanym**. W gminach, w których wyznaczono obszar zdegradowany, dąży się do zlokalizowania tych inwestycji na **obszarze zdegradowanym**, a lokalizacja poza tym obszarze następuje wyłącznie w przypadku udowodnienia, że lokalizacja na obszarze zdegradowanym nie była możliwa albo była istotnie utrudniona.

§ 2. Wymogi określone w § 1 nie dotyczą przekształcenia inwestycji istniejących, w szczególności obejmującego rozbudowę, przebudowę lub remont.



Proces inwestycyjny

Najważniejsze definicje

Inwestycja – zmiana zagospodarowania terenu polegającą na:

- 1) **wykonaniu robót budowlanych,**
- 2) **zmianie sposobu użytkowania** obiektu budowlanego lub jego części
- 3) **dokonaniu innych zmian w zagospodarowania terenu,** w szczególności zalesienia, utwardzenia, urządzenia parkingu lub składu

Zgoda inwestycyjna – rozstrzygnięcie administracyjne (decyzja lub milcząca zgoda) uprawniające do rozpoczęcia realizacji inwestycji.

Teren inwestycji – działka lub działki gruntu, na których realizowana jest inwestycja, a także część działki gruntu, gdy przepis tak stanowi; terenem inwestycji może być także budynek lub lokal o ile stanowią one odrębną nieruchomość;

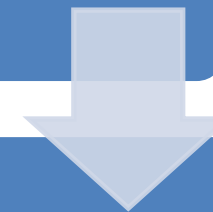


Kategorie inwestycji

Kategorie inwestycji

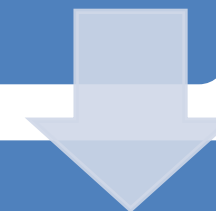
Kategoria 1

inwestycje nie wymagające zgody inwestycyjnej



Kategoria 2

mniej skomplikowane inwestycje (odpowiednik dzisiejszego zgłoszenia) – prosta procedura uzyskania zgody inwestycyjnej



Kategorie 3-6

wraz ze wzrostem stopnia złożoności inwestycji i jej oddziaływania na otoczenie bardziej skomplikowany będzie proces inwestycyjny

Kategorie inwestycji

Zaliczenie inwestycji do odpowiedniej kategorii decydować będzie m.in. o:

- 1) Konieczności uzyskania zgody inwestycyjnej,
- 2) Możliwości udzielenia zgody inwestycyjnej w formie milczącej,
- 3) Konieczności sporządzenia projektu budowlanego, w tym projektu technicznego,
- 4) Konieczności zatrudnienia kierownika budowy, inspektora nadzoru technicznego, sprawdzenia projektu budowlanego przez innego projektanta,
- 5) Konieczności prowadzenia dziennika budowy, geodezyjnego wyznaczenia obiektu w terenie, sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
- 6) Konieczności uzyskania zgody na użytkowanie.

Proces inwestycyjny

Wymogi dotyczące inwestycji

- Wymagania podstawowe
- Sytuowanie obiektów
- Dostęp do drogi publicznej
- Warunki techniczne

Przygotowanie inwestycji

- Projektowanie inwestycji
- Podział nieruchomości
- Narady koordynacyjne
- Przyłącza i zjazdy

Realizacja inwestycji

- Uczestnicy procesu inwestycyjnego
- Opracowania i czynności geodezyjne
- Zgoda inwestycyjna
- Wykonywanie robót budowlanych
- Zgoda na użytkowanie



Wymogi dotyczące inwestycji

Wymagania podstawowe

- **Obowiązek projektowania i wykonywania obiektów** budowlanych zgodnie z przepisami, rozstrzygnięciami wydanymi w toku procesu inwestycyjnego oraz zasadami wiedzy technicznej
- **Obowiązek stosowania wymagań podstawowych** (zgodnie z rozporządzeniem CPR)
- **Możliwość formułowania przez Ministra wzorców, standardów i wytycznych.**

Zasady sytuowania obiektów budowlanych

Cel:

- Rozdzielenie przepisów dotyczących sytuowania obiektów budowlanych od przepisów stricte technicznych.
- Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań przy określaniu zasad sytuowania

Proponowane rozwiązania:

- **Kodeks**, ale także inne przepisy prawa, **określa podstawowe zasady sytuowania**.
- **W planie miejscowym**, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także w zgodzie inwestycyjnej (gdy nie obowiązuje plan miejscowy) **organy będą mogły określać inne zasady sytuowania** (art. 291 KUB).

Strefy bezpieczeństwa

- **KUB**, ale także inne przepisy prawa, **określa szerokość strefy bezpieczeństwa** dla niektórych rodzajów inwestycji.
- W granicach stref bezpieczeństwa **obowiązują istotne ograniczenia w realizacji inwestycji.**
- **Zwolnienie z ograniczeń** obowiązujących w strefach bezpieczeństwa **może nastąpić w planie miejscowym lub zgodzie inwestycyjnej** (gdy nie obowiązuje plan miejscowy) (art. 292 KUB).
- Podjęcie takiej decyzji **wymagać będzie zawsze uzgodnienia** z podmiotem zarządzającym obiektem dla którego ustanowiono strefę bezpieczeństwa.

Dostęp do drogi publicznej

Cel: Podwyższenie standardu dostępu inwestycji do drogi publicznej.

Plan miejscowy dla obszaru nowej urbanizacji

- dostęp bezpośredni

Budynki przeznaczone na pobyt ludzi

- dostęp bezpośredni
- droga wewnętrzna na wydzielonej działce o szerokości min. 6 m (5 m)

Inne inwestycje, z wyjątkiem obiektów liniowych

- dostęp bezpośredni
- droga wewnętrzna na wydzielonej działce o szerokości min. 6 m (5 m)
- służebność

Warunki techniczne

Warunki techniczne budynków i innych obiektów budowlanych zostaną określone **w rozporządzeniach**. Rozporządzenia mogą dopuszczać stosowanie rozwiązań zamiennych (art. 312 KUB).

Procedury zastosowania **rozwiązania zamiennego**:

Opracowanie rozwiązania
zamiennego przez projektanta

Opracowanie rozwiązania
zamiennego przez projektanta

Uzyskanie ekspertyzy właściwego
rzeczoznawcy

Opracowanie rozwiązania
zamiennego przez projektanta

Zatwierdzenie rozwiązania zamiennego
przez organ adm. publicznej



Przygotowanie inwestycji

Projekt budowlany

Sporządzenie projektu budowlanego jest wymagane dla inwestycji polegających na budowie budynku lub budowli zaliczanej do **kategorii 3 – 6**.

Organ administracji inwestycyjnej może nałożyć obowiązek sporządzenia Projektu budowlanego także dla innych skomplikowanych inwestycji (art. 316 KUB).

Projekt budowlany składa się z:

- 1) Projektu urbanistyczno – architektonicznego**
- 2) Projektu technicznego**
- 3) Opinii geotechnicznej lub projektu geotechnicznego
- 4) Charakterystyki energetycznej

Projekt budowlany

- **Projekt urbanistyczno-architektoniczny** zawiera rozstrzygnięcia dotyczące granic terenu inwestycji, sposobu jego zagospodarowania oraz układu zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych
- **Projekt techniczny** zawiera projekt konstrukcji, projekty inżynieryjne, projekty rozwiązań technicznych
- Kodeks reguluje procedurę **uzgadniania projektu budowlanego** z rzeczoznawcami i organami administracji publicznej (art. 321, 322 KUB).

Plan sytuacyjny

Realizacja niektórych mniej skomplikowanych inwestycji **wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego**, sporządzanego na mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Plan sytuacyjny **może być sporządzony przez inwestora** i podlega zatwierdzeniu w zgodzie inwestycyjnej (art. 325 KUB).

Podział nieruchomości

Cel: utworzenie terenu inwestycji odpowiadającego wymaganiom planu miejscowego, a na obszarach bez planu – wymaganiom urbanistycznym.

Warunki:

1. nieruchomości dostosowane powierzchnią i kształtem do możliwości realizacji inwestycji
 2. dostęp do drogi publicznej (lub w wyniku wydzielenia powstaje droga wewnętrzna zapewniająca ten dostęp)
 3. interes publiczny nie sprzeciwia się dokonaniu podziału nieruchomości
- **Podziały „sądowe” – art. 336 KUB.**
 - **Podziału dokonuje się w zgodzie inwestycyjnej lub w odrębnej decyzji**

Narady koordynacyjne

- Przeprowadzenie narady **jest obowiązkowe** - w przypadku realizacji sieci uzbrojenia terenu **albo dobrowolne** – w przypadku realizacji innych inwestycji (np. dróg, linii kolejowych).
- **Wyniki narady** koordynacyjnej **nie są wiążące** dla projektanta. Nieobecność innych uczestników narady nie wstrzymuje procesu inwestycyjnego.
- Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia narady za pomocą **środków komunikacji elektronicznej**.

Przyłącza i zjazdy

Cel: Wprowadzenie jednolitej dla wszystkich sieci definicję przyłącza

Przyłącze: budowla łącząca punkt rozdzielczy zlokalizowany na sieci z instalacją obiektu budowlanego. Szczegółowe elementy techniczne składające się na poszczególne rodzaje przyłączy oraz instalacji (zależne od rodzaju sieci) określi rozporządzenie (art. 349 KUB).

- Kodeks **definiuje także zjazd**, jako znajdujące się w pasie drogowym połączenie drogi publicznej z bezpośrednio przyległą działką gruntu.
- **Budowa przyłączy i zjazdów należy do operatorów sieci i zarządców dróg.** Kodeks przewiduje jednak wyjątki od tej zasady (art. 350, 356 KUB).



Realizacja inwestycji

Uczestnicy procesu inwestycyjnego

Uczestnicy procesu inwestycyjnego (w przypadku sporządzenia projektu budowlanego):

- 1) główny projektant, projektant współpracujący, projektant sprawdzający
 - 2) kierownik budowy, kierownik robót
 - 3) inspektor nadzoru technicznego
- **Główny projektant** odpowiada za projekt budowlany oraz wzajemne skoordynowanie techniczne i organizacyjne poszczególnych opracowań projektowych
 - **Projektanci współpracujący** odpowiadają za rozwiązania przyjęte w poszczególnych opracowaniach projektowych

Prace geodezyjne

KUB wprowadza **nowe regulacje dotyczące prac geodezyjnych:**

- 1) sporządzania map do celów projektowych,
 - 2) map z projektem podziału nieruchomości
 - 3) geodezyjnego wytyczenia obiektów budowlanych
 - 4) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej
- **Termin udostępnienia materiałów geodezyjnych** (uzgadnianie rodzajów materiałów nie jest obowiązkowe) – 5 dni roboczych
 - **Termin weryfikacji wyników prac** (w tym potwierdzenie zgodności z zasobem) – 7 dni roboczych

Zgoda inwestycyjna

- **Zgoda inwestycyjna** wymagana jest dla inwestycji zaliczanych do **kategorii 2 – 6**. Inwestor może wystąpić o udzielenie zgody także dla inwestycji zaliczanej do kategorii 1.
- **Wniosek** o udzielenie zgody inwestycyjnej może zostać złożony **w postaci cyfrowej** (cyfrowy projekt budowlany, potwierdzenie przez inwestora autentyczności innych dokumentów załączonych do wniosku).
- **Inwestor jest jedyną stroną postępowania.**

Zgoda inwestycyjna

Organ administracji inwestycyjnej **weryfikuje zgodność z prawem projektu urbanistyczno-architektonicznego lub planu sytuacyjnego**. Projekt techniczny (jeżeli jest wymagany) nie podlega sprawdzeniu.

- Wyraźny podział na **weryfikację formalną i materialną** wniosku (art. 383 i 384 KUB).

Zgoda inwestycyjna jest wydawana w terminie:

- 1) 30 dni – dla kategorii 1-3
- 2) 60 dni – dla kategorii 4-6

Milcząca zgoda inwestycyjna

Dla inwestycji zaliczanych do kategorii 2 - 4 możliwe jest wydanie **zgody inwestycyjnej w formie milczącej**.

Milcząca zgodę stanowi brak wydania przez organ rozstrzygnięcia w formie decyzji w terminie:

- 1) 14 dni – dla kategorii 2 i 3**
- 2) 28 dni – dla kategorii 4**

- Zgoda inwestycyjna wywołuje takie same skutki niezależnie od tego, czy została udzielona w formie decyzji czy milczącej zgody.
- Możliwość „przejścia” z trybu milczącej zgody na tryb zwykły w ramach jednego postępowania (art. 395 KUB)

Inwestowanie na obszarze nieobjętym planem miejscowym

- Realizacja inwestycji na obszarze nieobjętym planem miejscowym **stanowi wyjątek od ogólnej zasady inwestowania na podstawie planu miejscowego.**
- **O dopuszczalności realizacji inwestycji** na obszarze nieobjętym planem miejscowym **decyduje starosta** w ramach postępowania o udzielenie zgody inwestycyjnej.
- **Inwestycja** realizowana na obszarze nieobjętym planem miejscowym **musi być zgodna ze studium** oraz szczegółowymi warunkami wskazanymi w Kodeksie (m.in. bezpośrednio sąsiedztwo, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury).
- Zgoda inwestycyjna dla kategorii 1 – 2 udzielana jest w takiej samej procedurze, jak na obszarze objętym planem miejscowym.

Zgoda inwestycyjna – bez planu miejscowego

Dla inwestycji **kategorii 3 – 6 na obszarze nieobjętym planem miejscowym** procedura udzielenia zgody inwestycyjnej obejmuje następujące etapy:

- 1) wniosek inwestora zawierający koncepcję urbanistyczno-architektoniczną
- 2) badanie przez organ dopuszczalności lokalizacji inwestycji (wstępna akceptacja lub decyzja odmowna)
- 3) nabycie przez inwestora prawa do terenu oraz sporządzenie projektu
- 4) weryfikacja przez organ projektu urbanistyczno – budowlanego oraz udzielenie zgody inwestycyjnej.

- W tej procedurze **krąg stron postępowania jest szeroki** (art. 397 KUB), a zgoda inwestycyjna nie może być udzielona w formie milczącej.

Zgoda na użytkowanie

Uzyskania zgody na użytkowanie wymaga budowa obiektu budowlanego dla którego został sporządzony projekt budowlany.

- Zgoda na użytkowanie jest udzielana **na zasadach analogicznych jak zgoda inwestycyjna**. Zgoda na użytkowanie dla kategorii 3 może zostać udzielona w formie milczącej.
- **Obowiązkowa kontrola** obiektu jest wymagana dla kategorii 4 – 6.
- **Inwestor jest jedyną stroną postępowania** (także na obszarze nieobjętym planem miejscowym).

Dziękujemy za uwagę