



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

Kodeks urbanistyczno-budowlany

- po uzgodnieniach międzyresortowych i konsultacjach publicznych

5.07.2017 r.

Filozofia Kodeksu

Prawo zabudowy nie jest elementem prawa własności

Wolność budowlana – każdy może realizować inwestycję zgodnie z przepisami miejscowymi, z poszanowaniem interesów osób trzecich

Poza planem miejscowym inwestowanie wypełnia luki w zabudowie

Uczciwe, przewidywalne zasady finansowania urbanizacji

Dostosowanie procedur do „ciężaru gatunkowego” inwestycji

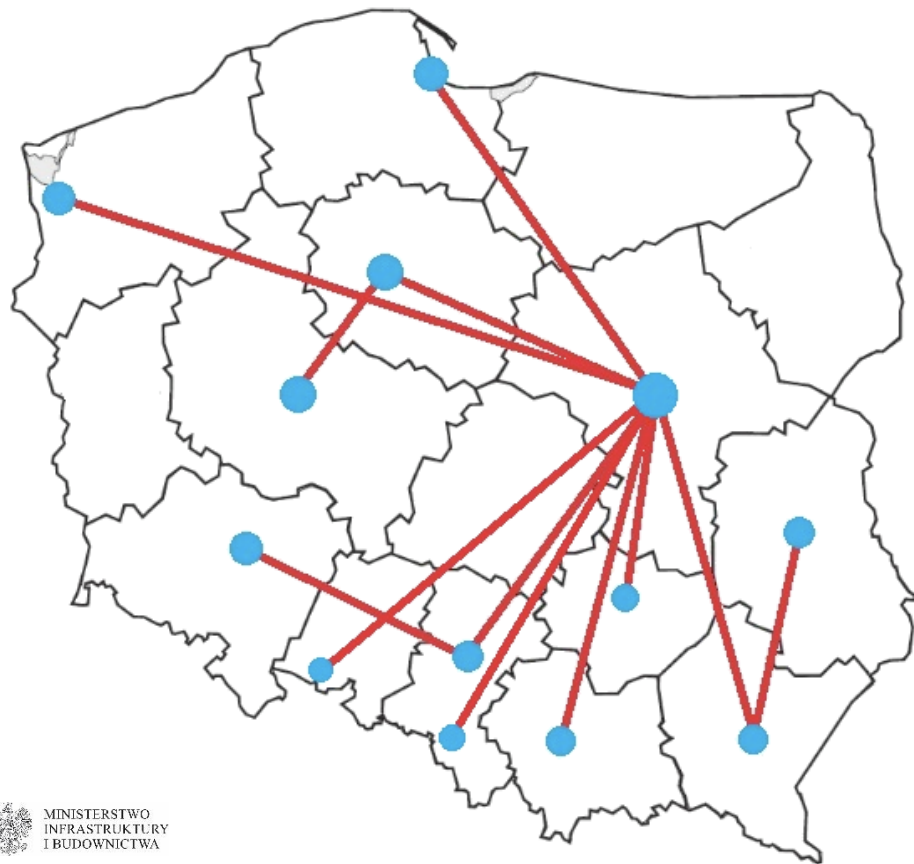
Inwestycje publiczne – zachowanie dotychczasowej sprawności, przy większym poszanowaniu ładu przestrzennego i społeczności lokalnych

PROJEKTY STRATEGICZNE:

- **Kodeks urbanistyczno-budowlany (KUB)** – kompleksowa regulacja zakładająca osiągnięcie trzech głównych celów: 1) przywrócenia i utrwalenia ładu przestrzennego, 2) usprawnienia procesów inwestycyjno-budowlanych, 3) Zapewnienia sprawnej i terminowej realizacji inwestycji celu publicznego. Kodeks ustanawia nowe podstawy normatywne systemu planowania przestrzennego na wszystkich poziomach, zapewniając mu skuteczność oraz należyte powiązanie z polityką rozwoju i polityką finansową. Zapobiega chaotycznej suburbanizacji i przywraca racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią. Ustanawia silne podstawy dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjno-budowlanych, zapewniając inwestorom stabilność warunków inwestowania. Zabezpiecza interes publiczny w sferze inwestycji celu publicznego, zastępując wszystkie obowiązujące specustawy jednolitą ścieżką przygotowania i realizacji inwestycji. Zaproponowane regulacje poprawią funkcjonowanie planowania przestrzennego, by w efekcie osiągnąć racjonalizację wydatków publicznych na rozwój i późniejszą eksploatację infrastruktury.

Harmonogram prac do lipca 2017





KONSULTACJE PUBLICZNE podsumowanie

15 LICZBA
ODWIEDZONYCH
MIEJSCOWOŚCI

9600 LICZBA
PRZEBYTYCH
KILOMETRÓW

Kodeks odpowiedzi na raport NIK

Wnioski NIK:

1. Traktowanie przestrzeni i jej walorów jako dobra wspólnego, przy wyważeniu interesu publicznego i prywatnego;

Kodeks:

- Art. 5.** Przestrzeń jest dobrem wspólnym, podlegającym ochronie prawnej.
- Art. 9.** Gospodarując przestrzenią organy ważą interes publiczny oraz interesy prywatne, dążąc do ograniczenia konfliktów pomiędzy tymi interesami.
- Art. 16.** § 3. Realizacja inwestycji na obszarach nieobjętych ustaleniami planu miejscowego nie może powodować niemożności wykorzystania nieruchomości sąsiednich w sposób dotychczasowy albo zgodny z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym albo planie lokalizacji.

Kodeks odpowiedzi na raport NIK

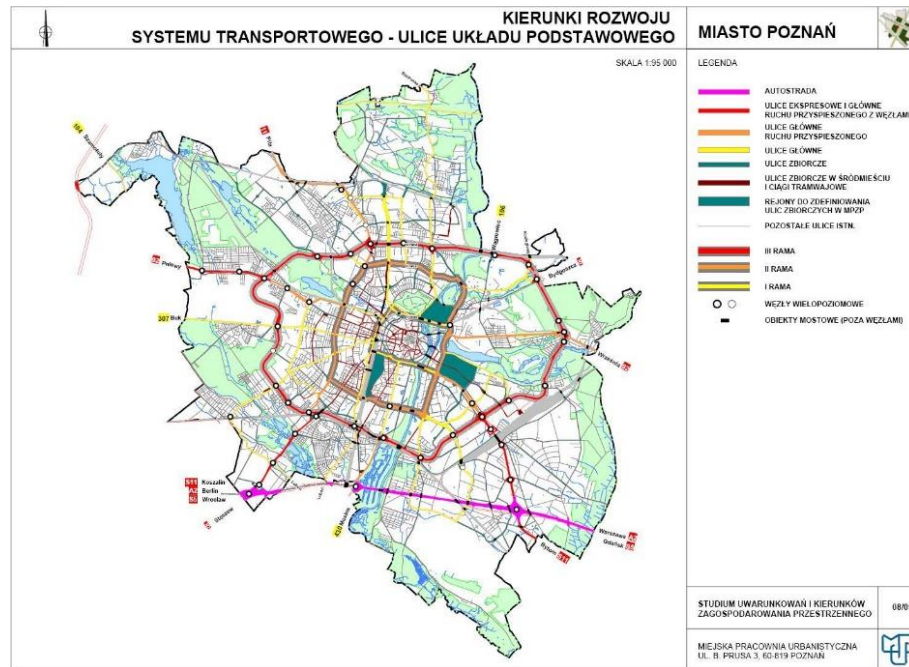
Wnioski NIK:

2. Nadanie studium mocy wiążącej przy inwestowaniu na terenach nieobjętych planami miejscowymi;

Kodeks:

Kodeks nakłada obowiązek zgodności inwestycji realizowanych na terenach nieobjętych planami miejscowymi ze studium.

Brak tej zgodności jest podstawą wydania decyzji odmownej.



Wnioski NIK:

3. Rozszerzenie wymogu sporządzania planów miejscowych dla terenów o istotnych walorach, np. przyrodniczych;

Kodeks:

- 1) określa przesłanki wyznaczania przez gminy terenów pod nową urbanizację, w tym z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych,
- 2) kładzie nacisk na inwestowanie na podstawie planu miejscowego oraz rozszerza wymóg sporządzania planów miejscowych dla inwestycji o istotnym oddziaływaniu na przestrzeń,



Wnioski NIK:

4. Uregulowanie kwestii terminu ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ;

Kodeks:

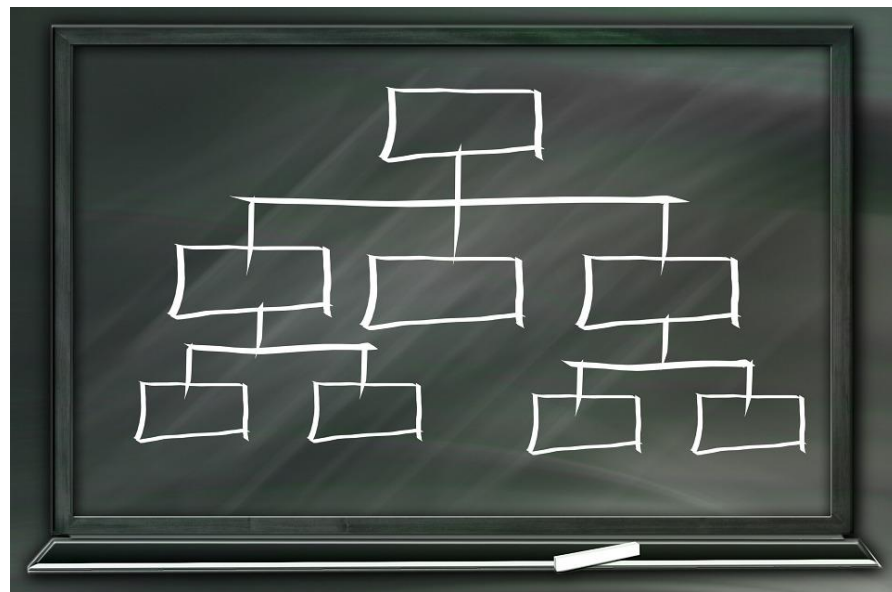
- 1) eliminuje decyzje o warunkach zabudowy z systemu
- 2) ocena dopuszczalności inwestycji, w przypadku braku planu miejscowego dokonywana jest w I etapie postępowania w sprawie udzielenia zgody inwestycyjnej
- 3) w przepisach wprowadzających Kodeks rozstrzygnięta zostanie kwestia ważności (i pozostawienia w obrocie prawnym) wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Wnioski NIK:

6. Zapewnienie spójności dokumentów planistycznych

Kodeks:

- 1) porządkuje hierarchię aktów planowania przestrzennego oraz ich powiązania z innymi aktami określającymi sposób zagospodarowania terenu
- 2) tworzy sprzężenia zwrotne między planowaniem ogólnym i sektorowym, zapewniające zachowanie zgodności między dokumentami w rozsądnym wymiarze czasowym



Kodeks odpowiedzi na raport NIK

Wnioski NIK:

7. Skuteczne informowanie lokalnych społeczności, zapewniające zwiększenie udziału interesariuszy w procesie planowania przestrzennego;

Kodeks wzmacnia udział społeczeństwa:

- 1) w procedurze sporządzania aktów planowania przestrzennego, w tym inwestycji celu publicznego
- 2) na etapie lokalizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym (szeroki krąg stron w obszarze analizowanym).



Problemy, które rozwiązuje Kodeks

Problemy, które rozwiązuje Kodeks



Stan obecny:

- 1) wiele ustaw
- 2) wiele dokumentów
- 3) wiele procedur

Skutek:

- 1) niezadowoleni właściciele
- 2) niezadowoleni sąsiedzi
- 3) zadłużona gmina

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Prawo budowlane

Gospodarka
nieruchomościami

Specustawy
inwestycyjne

Prawo
geodezyjne i
kartograficzne

Polityka rozwoju
Ocena oddziaływania na
środowisko
Ewidencje i zbiory danych

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - wiele dokumentów i procedur

Obecnie:

1. Decyzja o warunkach zabudowy
2. Zgłoszenie budowlane
3. Zgłoszenie z projektem budowlanym
4. Pozwolenie na budowę
5. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania
6. Podział nieruchomości

KUB:

**Jedna
zgoda inwestycyjna**

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowolenie właścicieli



Brak dostępu do drogi publicznej

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni właściciele



Miasto spóźniło się z planem. Zniknęły szanse na powstanie pierwszej szkoły publicznej na warszawskich Kabatach

BLOK NA ŚRODKU DZIAŁKI POD SZKOŁĘ



© GAZETA WYBORCZA

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni właściciele



Brak infrastruktury społecznej i transportu
Często brak wodociągów i kanalizacji
(lub niewystarczająco funkcjonujące)

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni właściciele

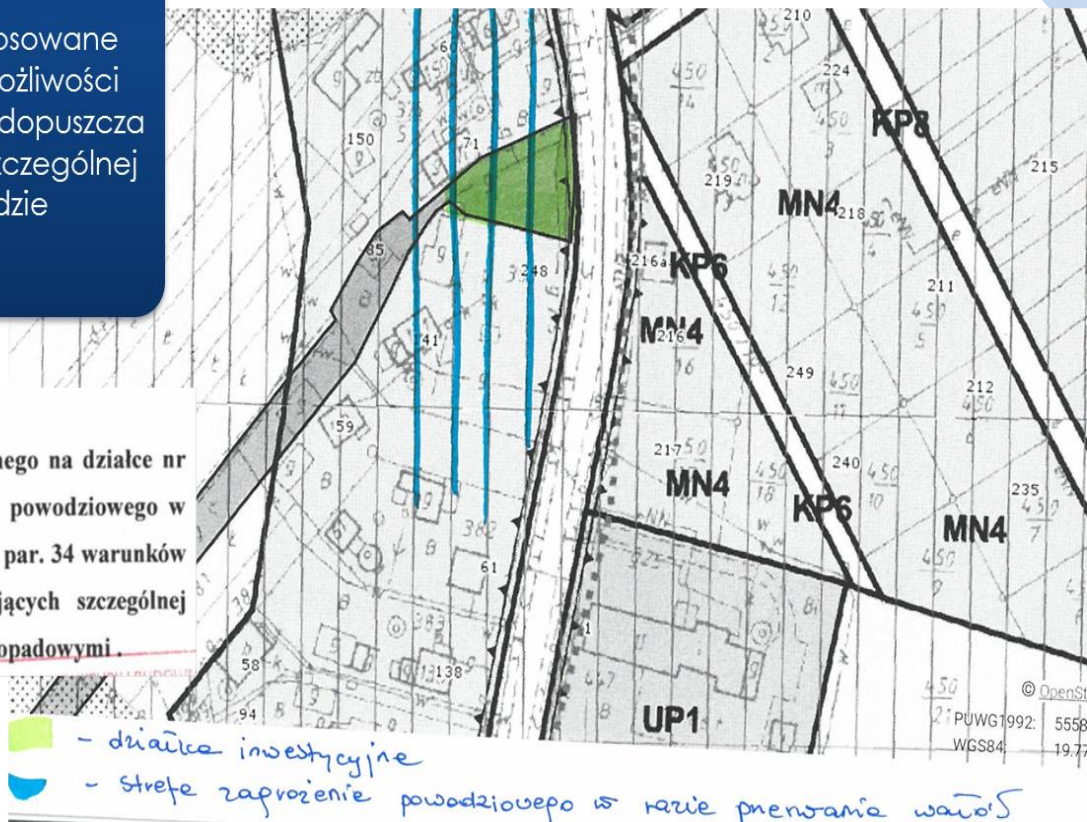


Problemy które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni właściciele

§ 34. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi.

2. szczegółowy opis zakresu odstępstwa:

Lokalizacja szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe zlokalizowanego na działce nr [] w miejscowości [], gm [] w strefie zagrożenia powodziowego w razie przerwania wału wyznaczonego w planie miejscowym. Zgodnie z par. 34 warunków technicznych nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi.



Problemy, które rozwiązuje Kodeks - narażenie życia ludzi



CHAOTYCZNA
ZABUDOWA
WOKÓŁ LINI
KOLEJOWEJ



TRAGICZNY WYPADEK
ŚMIERTELNY

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni sąsiedzi



Brak ładu przestrzennego



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA



Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni sąsiedzi



Sytuowanie budynków:
Zgodnie z przepisami, ale krzywdząca dla
sąsiadów



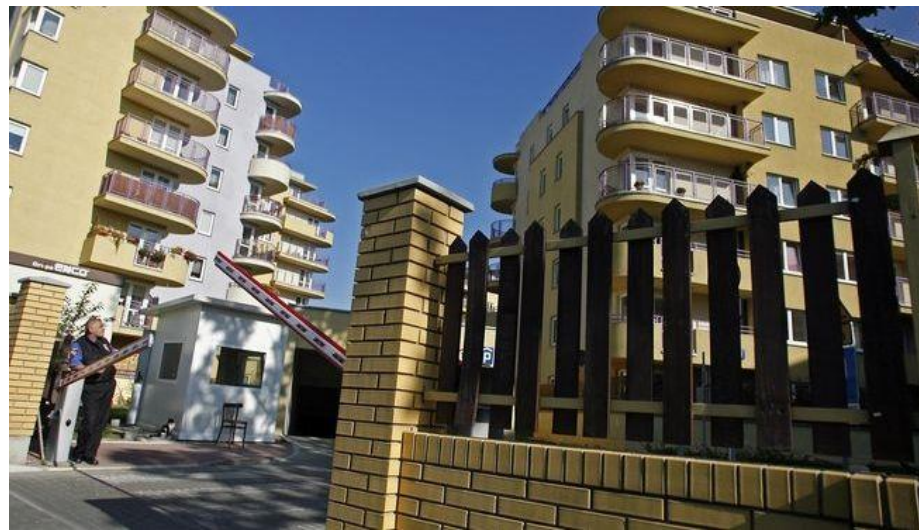
Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni sąsiedzi



Grodzenie osiedli

Gorzów – karetka nie mogła wjechać na zamknięte osiedle

Bramę otwierał czujnik, który rozpoznawał tablice rejestracyjne



Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni sąsiedzi



Warszawa

Próba odwiedzenia sąsiada
wymaga pokonania prawie 5 km



Problemy, które rozwiązuje Kodeks - niezadowoleni sąsiedzi



Wszechobecne reklamy

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - zadłużona gmina

URBANIZACJA PLANOWANA



Osiedla Wycieczkowa–Kryształowa/Rogi

6.4 mln zł. 100ha/rok

Roczne wpływy do budżetu gminy
(100% realizacji inwestycji)

11 budynków / ha

Średnie liczba budynków na 1 ha



Osiedle Julianów

770 tys. zł/ha

Średnie koszty urbanizacji
terenów poniesione przez miasto

10-40 lat

Tempo urbanizacji w zależności
od liczby Deweloperów

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - zadłużona gmina

URBANIZACJA NIEPLANOWANA



460 tys. zł/ha

Średnie koszty urbanizacji
terenów poniesione przez miasto

40-60 lat

Tempo urbanizacji terenu

3 budynki / ha

Liczba budynków na 1 ha

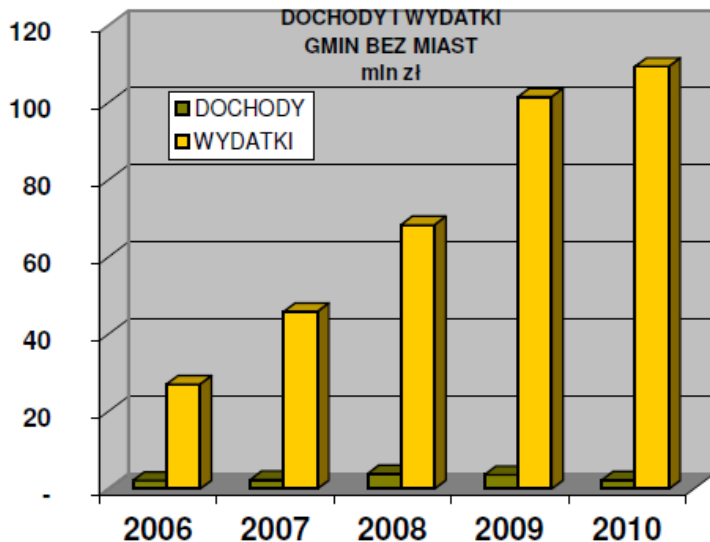
1.7 mln zł. 100ha/rok

Roczne wpływy do budżetu gminy
(100% realizacji inwestycji)



Problemy, które rozwiązuje Kodeks - zadłużona gmina

ZOBOWIĄZANIA GMIN



Porównanie wydatków
i dochodów gmin z procesu
urbanizacji

813.326.635 zł

- roszczenia odszkodowawcze wobec Poznania,
z tytułu uchwalania planów miejscowych

Problemy, które rozwiązuje Kodeks - zadłużona gmina

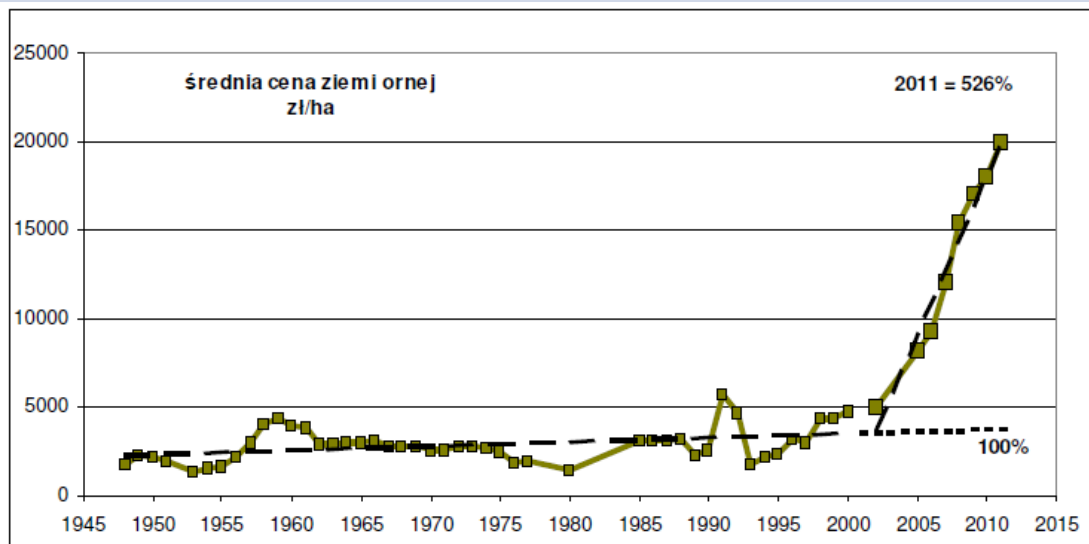
Gospodarowanie przestrzenią to system

**odszkodowanie
planistyczne
(gmina)**

opłata planistyczna

**opłata adiacencka
(scalenie i podział)**

**opłata adiacencka
(infrastruktura
techniczna)**



Szczegółowe rozwiązania przyjęte w Kodeksie

Inwestowanie bez planu miejscowego

Obszar porządku przestrzennego

Zgodnie z przepisami urbanistycznymi

Obszar siedliskowy

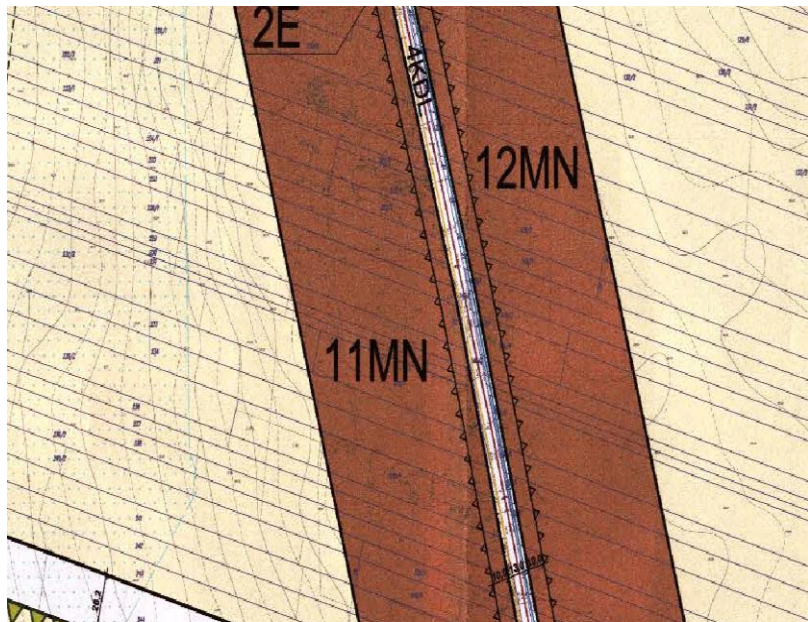
Zgodnie z przepisami urbanistycznymi (bez tworzenia nowych siedlisk)

Pozostałe obszary

Katalog dopuszczalnych inwestycji w Kodeksie (np. remont, przebudowa bez zmiany funkcji, urządzenia dla niepełnosprawnych)

Zabytki – szersza możliwość inwestowania bez planu, za zgodą WKZ.

Racjonalne planowanie przestrzenne



Sytuowanie obiektów uciążliwych

- **Elektrownie wiatrowe** – kodyfikacja rozwiązań ustawowych z 2016 r.
- **Cmentarze** – uporządkowanie rozwiązań z lat 60.
- **Uciążliwa produkcja rolnicza** – wprowadzenie wymogów lokalizacyjnych gwarantujących sytuowanie w bezpiecznej odległości względem siedlisk

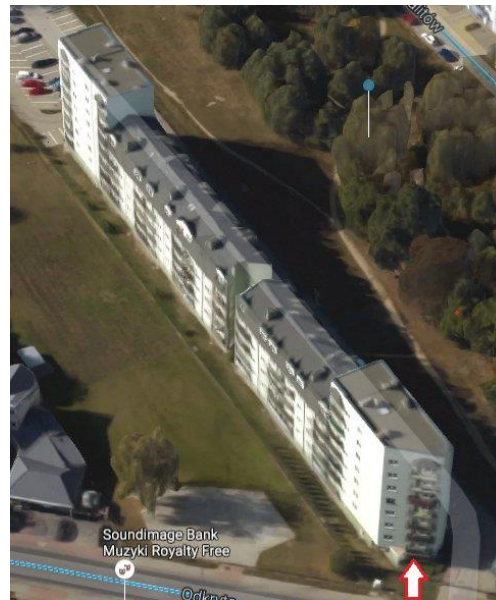


Zasada generalna:

plan miejscowy może modyfikować wszystkie kodeksowe zasady sytuowania, jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami.

Wyjątek dla sytuowania uciążliwej produkcji rolniczej.

Urbanizacja dopiero po dostosowaniu struktury gruntowej



Nawet na wąskiej działce da się postawić budynek, ale czy jest to racjonalne?

Szczegółowe rozwiązania przyjęte w Kodeksie

Obszar zorganizowanego inwestowania

- Współpraca inwestorów z gminą
- Koordynacja zamierzeń wielu inwestorów publicznych i prywatnych
- Uregulowanie dzisiejszej praktyki: Nowe Żerniki (Wrocław), Wolne Tory (Poznań)
- Ogólny plan miejscowy
- Projektowanie urbanistyczne (koncepcja urbanistyczna przygotowywana przez inwestorów)
- Koordynacja scaleń gruntowych + realizacji inwestycji
- Operator OZI (jeden z inwestorów)

- **Koncepcja:** <http://bit.ly/2rzpojK>

Uwzględnienie zmian klimatu przy projektowaniu inwestycji

Miasteczko Wilanów po ulewnym deszczu



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 (z wyłączeniem ograniczeń – brak możliwości orzeczenia odszkodowania przed zakończeniem realizacji).

Szczegółowe rozwiązania przyjęte w Kodeksie

Precyzyjne wskazanie rodzajów inwestycji w konkretnych kategoriach!



Odpowiednia procedura uzyskania zgody inwestycyjnej

Kategoria 1

najprostsze
konstrukcje

Kategoria 2

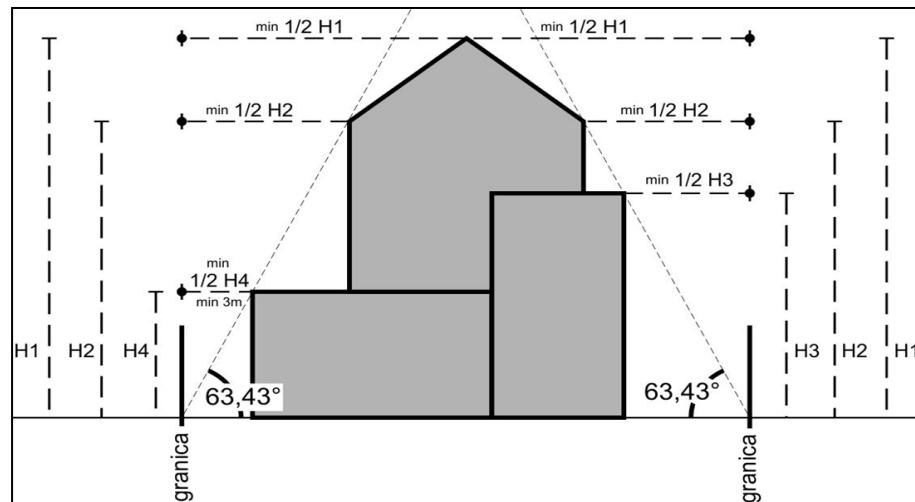
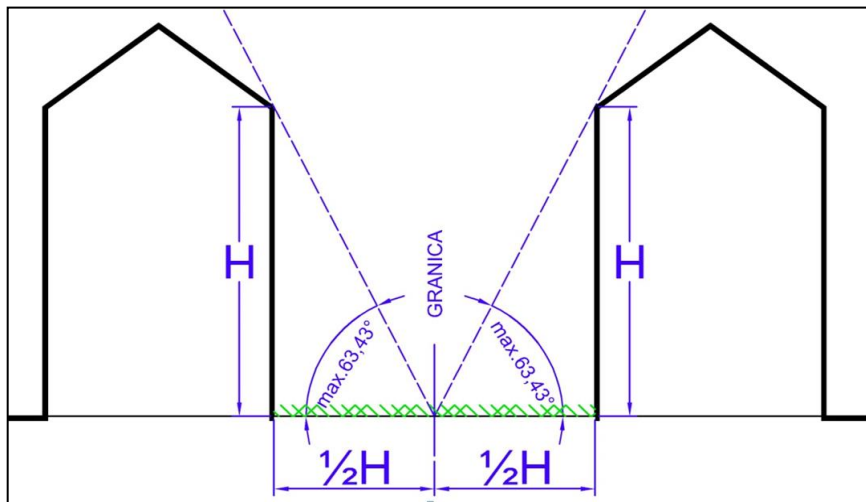
mniej
skomplikowane
inwestycje

Kategorie 3-6

bardziej
skomplikowane
inwestycje, np.
stadiony,
elektrownie,

Nowe zasady sytuowanie budynków

Wprowadzenie zasady „trójkąta” - minimalna odległość budynku od granicy będzie uzależniona od jego wysokości; <http://bit.ly/2sG4NJV>



Sytuowanie obiektów liniowych

Obiekty liniowe sytuuje się w **pasach technologicznych**, których minimalna szerokość zostanie określona w rozporządzeniu Rady Ministrów

Dla największych inwestycji liniowych Kodeks określa **strefy bezpieczeństwa** oraz ograniczenia w nich występujące

Zalety takiego rozwiązania:

- łatwiejsza procedura realizacji inwestycji w pasie technologicznym (nieistotne odstępianie)
- łatwiejsza procedura późniejszej przebudowy obiektu liniowego

Rozwiązanie problemu obszaru oddziaływania obiektu.

Jednoznaczne ustalenie, kto i w jakim przypadku jest stroną postępowania.



Likwidacja barier przy wykonywaniu prac geodezyjnych

Umożliwienie
(w określonych
przypadkach)
projektowania na mapach
zasadniczych



Cyfryzacja procesu inwestycyjnego

Brak konieczności drukowania projektu budowlanego w 4 sztukach



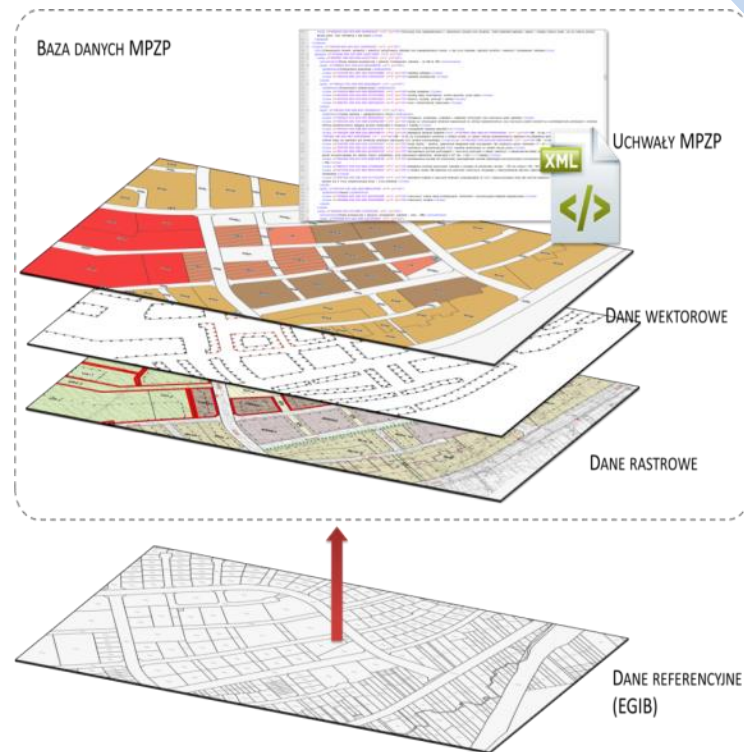
INSPIRE – wymogi techniczne aktów planistycznych

- Akt planowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej
- Do aktu sporządza się i utrzymuje bazę danych
- Dane przestrzenne zgromadzone w zbiorze w postaci wektorowej z przypisanym państwowym systemem odniesień przestrzennych
- Standard bazy danych określi rozporządzenie
- Wspólne zasady dla wszystkich aktów planowania przestrzennego
- Interoperacyjność danych przestrzennych z Rejestrem oraz innymi zbiorami danych (geoportal itd.)
- **Dane jako podstawa decyzji publicznych**



Rejestr urbanistyczno-budowlany

- Zbiór danych dot. wszystkich rozstrzygnięć i aktów podjętych na podstawie Kodeksu
- Jawny, powszechnie dostępny
- System teleinformatyczny
- Funkcjonalności INSPIRE (wyszukiwanie wszystkich informacji o danej nieruchomości, newsletter dotyczący nieruchomości/obszaru)
- Organ odpowiedzialny za utrzymanie – wskazany w rozporządzeniu



Dalszy harmonogram prac



Kodeks i ustawy powiązane

Kodeks urbanistyczno – budowlany

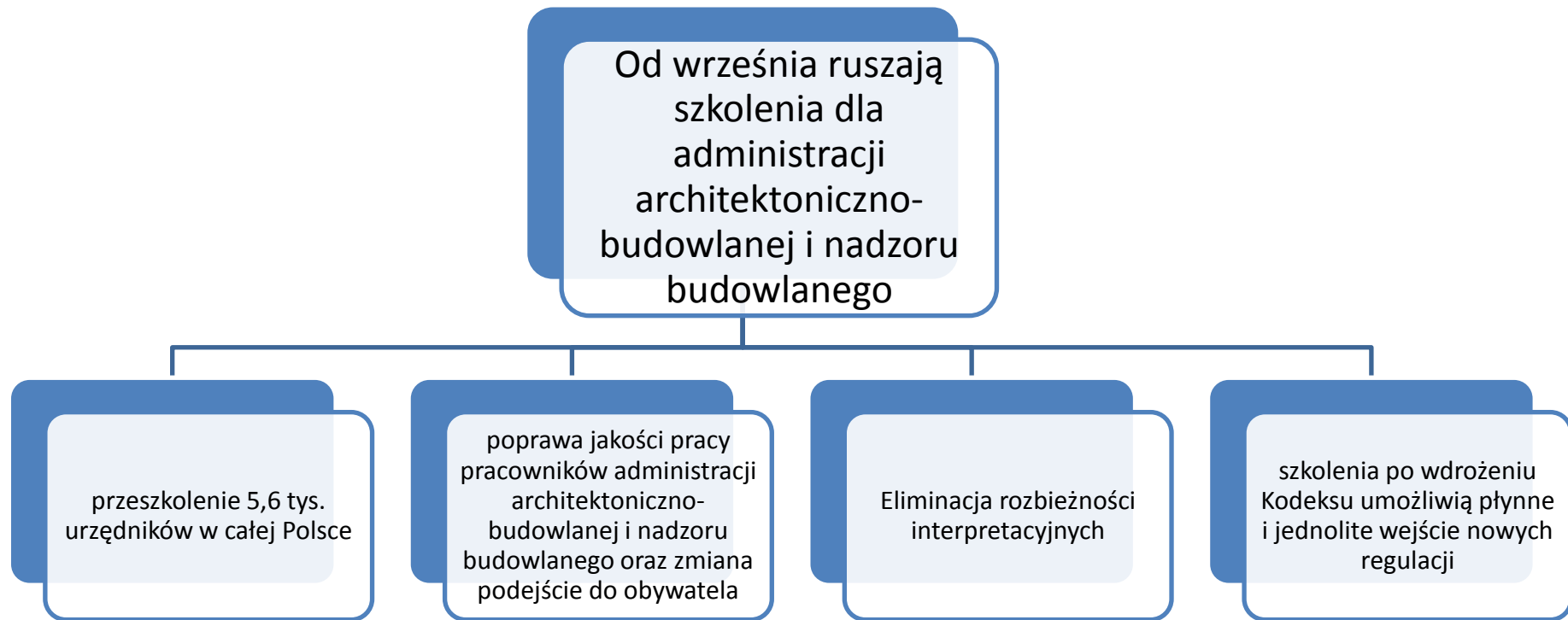
Ustawa o organach administracji
inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

Ustawa o architektach, inżynierach
budownictwa oraz urbanistach

Ustawa – Przepisy wprowadzające Kodeks
urbanistyczno – budowlany

- architekci
- decydenci
- inwestorzy
- inżynierowie budownictwa
- mieszkańcy
- NGO
- sędziowie
- specjaliści branżowi
- urbaniści
- urzędnicy

Program Operacyjny Wiedza Edukacja Rozwój (POWER)



Inne działania podejmowane przez MIB

- nowelizacja warunków technicznych
- nowe wzory wniosków budowlanych
- wsparcie polskich firm budowlanych w Szwecji
- prace nad wdrożeniem BIM (pilotaż)
- standardy dostępności dla osób niepełnosprawnych
- elektroniczna książka obiektu budowlanego
- kalkulacja kosztów cyklu życia budynków
- rewitalizacja
- inspire
- nowelizacja rozporządzeń :
 - standardy wykonywania prac geodezyjnych
 - ewidencja gruntów i budynków
 - udostępnianie materiałów geodezyjnych

„Polska musi być piękna.”



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

Dziękuję za uwagę

Tomasz Żuchowski
Podsekretarz Stanu w MIB