

Kodeks urbanistyczno-budowlany po konsultacjach społecznych

W grudniu 2016 roku zakończyły się konsultacje społeczne w sprawie projektu ustawy „kodeks urbanistyczno-budowlany”, który ma w całości zastąpić ustawę – Prawo budowlane, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wszystkie „specustawy”. Kodeks będzie także zawierał część regulacji, które obecnie znajdują się w ustawach – O gospodarce nieruchomościami, Prawo geodezyjne i kartograficzne, O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa zaznacza, iż ustawa ma na celu poprawę przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego, przywrócenie i zapewnienie produktywnego gospodarowania przestrzenią oraz wzmocnienie uczestnictwa społeczeństwa w podejmowaniu szeroko rozumianych rozstrzygnięć przestrzennych tak, aby rzadkością stały się przypadki działań sprzecznych z interesem społeczności. Ponadto celem ustawy jest również wprowadzenie procesu, który umożliwi transparentne i efektywne lokalizowanie i realizowanie inwestycji publicznych.

Projekt przewiduje wprowadzenie nowych pojęć: „inwestycja” oraz „zgoda inwestycyjna”. Pojęcie „inwestycji” określa działanie, którego przedmiotem jest prowadzenie robót budowlanych, zmiana zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Natomiast „zgoda inwestycyjna” ma zastąpić dotychczas: pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania, decyzję o warunkach zabudowy oraz decyzję o podziale nieruchomości. Zakłada się, że takie rozwiązanie skróci czas postępowania o połowę. Zgoda inwestycyjna ma być wydawana przez organy administracji inwestycyjnej, starostę lub wojewodę.

Projekt kodeksu wprowadza nowość, podział inwestycji na sześć kategorii. Kategoria pierwsza obejmuje najprostsze konstrukcje, czyli te, które dziś nie wymagają żadnej zgody. Kategoria druga obejmuje mniej skomplikowane konstrukcje, takie, które realizowane są obecnie na zgłoszenie, np. wiaty. Kategorie od trzeciej do szóstej obejmują bardziej skomplikowane inwestycje, od domków jednorodzinnych po stadiony czy elektrownie, przy czym o przynależności do

danej kategorii rozstrzygać będzie kubatura obiektu, jego wysokość, etc. Inwestycje zostaną przyporządkowane do poszczególnych kategorii przez Radę Ministrów w rozporządzeniu. W przypadku kategorii od drugiej do czwartej zgoda inwestycyjna będzie mogła być wydana zarówno w formie decyzji, jak i milczącej zgody. Kategorie piąta i szósta wymagać będą wydania zgody inwestycyjnej w formie decyzji.

Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym zajmuje istotne miejsce w projekcie ustawy. Zgodnie z art. 23 § 2 w przypadkach przewidzianych w ustawie każdy ma prawo do składania uwag, wniosków oraz uczestniczenia w dyskusji publicznej. Ponadto organy władzy publicznej będą mogły organizować spotkania, debaty, itp. w celu zwiększenia partycypacji społeczeństwa w planowaniu przestrzennym. Inwestor także będzie miał prawo współdziałania z gminą w realizacji polityki przestrzennej. Warunki współpracy określi umowa urbanistyczna lub umowa infrastrukturalna. Plan miejscowy może zostać uchwalony na wniosek inwestora, jeśli rada gminy rozważy go pozytywnie. W takim przypadku zawierana będzie umowa urbanistyczna, na mocy której inwestor zobowiąże się do finansowania albo realizacji nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji powiązanych w przypadku uchwalenia planu miejscowego, który umożliwi realizację inwestycji głównej. Ponadto inwestor będzie mógł zainicjować wprowadzenie zmian w planie, jeśli pokryje koszty danych zmian. Obecnie takie finansowanie jest prawnie niedopuszczalne.

Projekt przewiduje również uporządkowanie stron postępowania inwestycyjnego. Co do zasady stroną postępowania dotyczącą zgody inwestycyjnej będzie jedynie in-

westor. Przepis przewiduje jednak wyjątki od zasady. Inwestor nie będzie jedyną stroną postępowania wymagającego udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zasada nie będzie także obowiązywała w przypadku podziału nieruchomości. Ponadto, jeżeli inwestycja obejmuje kategorie od 3 do 6 i realizowana ma być na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy, projekt przewiduje więcej stron postępowania. W takim przypadku stronami, oprócz inwestora, będzie gmina oraz właściciele lub zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym, a także na prawach strony będą mogły uczestniczyć organizacje społeczne, jeżeli będzie to uzasadnione celami statutowymi tych organizacji.

Innymi zmianami, jakie przewiduje projekt są: rozszerzenie celów publicznych, przekształcenie znaczenia prawa zabudowy oraz wspólne uregulowanie samowoli budowlanej i urbanistycznej. Cele publiczne zostaną podzielone na trzy kategorie. Planowana jest również rezygnacja z ustanawiania celów publicznych w odrębnych przepisach. Nastąpi zniesienie zasady wolności budowlanej. Przewiduje się wprowadzenie rejestru urbanistyczno-budowlanego, w którym rejestrowane będą wnioski i rozstrzygnięcia. Samowola budowlana przestanie być przestępstwem. Opłata za dokonanie samowoli zależna będzie od rodzaju inwestycji oraz jej powierzchni.

Rozwiązania zaproponowane w omawianym projekcie będą wprowadzane stopniowo, w okresie przejściowym, tak, aby umożliwić zrealizowanie inwestycji na podstawie wydanych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy. Zapowiedziano, że propozycje dotyczące kwestii przejściowych będą konsultowane, a konsultacje odbędą się, tak jak poprzednio, w formie regionalnych spotkań. Rząd zaznacza, że projekt kodeksu trafi do parlamentu łącznie z projektem ustawy wprowadzającej i przygotowanymi projektami podstawowych aktów wykonawczych i może to nastąpić w lipcu 2017 r.

Małgorzata Fituch

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy