

Kodeks budowlany

Założenia projektu autorskiego zespołu prof. Zygmunta Niewiadomskiego

Plan prezentacji

- I. Założenia Kodeksu
- II. System planowania przestrzennego
- III. Proces inwestycyjny - etapy
- IV. Inwestycje publiczne
- V. Realizacja inwestycji
- VI. Rejestr Budowlany

I. Założenia Kodeksu

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Cel i charakter opracowania

- Odpowiedź na dotychczasowy, zdeintegrowany i nieczytelny stan prawny
- Projekt ekspercki
- Propozycje rozwiązań systemowych
- Początek dyskusji nad koniecznymi zmianami systemowymi

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Podstawowe zasady inwestowania

- Prawo do zabudowy nieruchomości
- Odpowiedzialność państwa za ochronę wartości wysoko cenionych
- Ekonomiczne, a nie administracyjne mechanizmy kształtowania przestrzeni
- Elastyczność regulacji (w określonych granicach możliwość odstępstwa od ustaleń planu lub/i od warunków technicznych)

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Podstawowe zasady inwestowania

- Domniemanie legalności działań inwestora
- Następcza, a nie prewencyjna kontrola procesu inwestycyjnego
- Szybka ścieżka realizacji inwestycji strategicznych
- Zasada transparentności procesu inwestycyjnego – zmiana optyki patrzenia na walkę z korupcją

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Nowe obszary regulacji

- Plan rozwoju przestrzennego aglomeracji
- Tereny zdegradowane technicznie
- Tereny zdegradowane przyrodniczo
- Współdziałanie sektora publicznego z prywatnym (umowa infrastrukturalna)
- Dopuszczalne zakazy ograniczeń wolności zabudowy w prawie materialnym
- Rejestr budowlany

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Zarys projektowanych rozwiązań

- Idea planowej gospodarki przestrzennej (w szczególności poprzez wyznaczanie obszarów urbanizacji)
- Fakultatywność planowania - z instrumentami ekonomicznymi wymuszającymi sporządzanie planów
- Dualizm aktów planistycznych:
 - Plan rozwoju
 - Plan zabudowy albo lokalne przepisy urbanistyczne

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Zarys projektowanych rozwiązań

- Inwestowanie na obszarach przeznaczonych pod urbanizację
 - Inwestycje standardowe
 - Na terenach objętych planem zabudowy (informacja budowlana → pozwolenie na użytkowanie)
 - Na terenach nie objętych planem zabudowy (zgłoszenie urbanistyczne → informacja budowlana → pozwolenie na użytkowanie)
 - Inwestycje o charakterze szczególnym (głównie wymagające oceny oddziaływania na środowisko - OOS)
 - Na terenach objętych planem zabudowy (pozwolenie na budowę → pozwolenie na użytkowanie)
 - Na terenach nie objętych planem zabudowy (zgłoszenie urbanistyczne → pozwolenie na budowę → pozwolenie na użytkowanie)

I. ZAŁOŻENIA KODEKSU

Zarys projektowanych rozwiązań

- Inwestowanie na obszarach nie przeznaczonych pod urbanizację
 - zakazy wynikające z przepisów odrębnych
 - mechanizmy zniechęcające do inwestowania (realizacja infrastruktury na koszt inwestora, wyższe podatki)
- Szczególny tryb lokalizacji strategicznych inwestycji publicznych

II. System planowania przestrzennego

II. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Zakres regulacji

- Kodeks Budowlany reguluje planowanie przestrzenne na szczeblu lokalnym
- Planowanie na szczeblu wojewódzkim – zintegrowane ze strategią rozwoju województwa
- Planowanie na szczeblu krajowym – zintegrowane z instrumentami polityki rozwoju

II. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Rodzaje aktów planowania przestrzennego

Plan rozwoju przestrzennego gminy/aglomeracji

(w miejsce studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy)

Plan zabudowy lub

Lokalne przepisy urbanistyczne

II. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan rozwoju przestrzennego gminy

- Akt polityki przestrzennej (nie stanowi aktu prawa miejscowego)
- Wyznacza obszary urbanizacji (w tym zakresie ma moc przepisu wiążącego powszechnie)
- Określa politykę gminy w stosunku do pozostałych terenów
- W ramach obszaru urbanizacji, wyznacza podobszary:
 - kontynuacji
 - przekształceń
 - rozwoju
- W ramach w/w podobszarów wyznacza strefy użytkowania: mieszkaniową, usługową, przemysłową, zieleni publicznej.

II. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan rozwoju przestrzennego aglomeracji

Dla gmin pozostających w obszarze aglomeracji, zamiast poszczególnych planów rozwoju opracowuje się wspólny Plan rozwoju przestrzennego aglomeracji.

Obszar aglomeracji to ciągły przestrzennie układ osadniczy obejmujący co najmniej jedno miasto na prawach powiatu wraz z gminami lub innymi miastami na prawach powiatu, z minimalną łączną liczbą mieszkańców 250 tysięcy, który charakteryzuje się znaczącymi związkami funkcjonalno - przestrzennymi, w tym dużym przepływem osób, towarów i usług oraz intensywnym zagospodarowaniem przestrzennym.

II. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan zabudowy

- Akt prawa miejscowego
- Ustala przeznaczenie terenów
- Wprowadza ograniczenia prawa zabudowy (np. zakaz zabudowy)
- Uszczegółowia strefy użytkowania z planu rozwoju
- Wywołuje skutki ewidencyjne i podatkowe
- „Zobowiązaniowy” charakter planu
- Obowiązkowo w przypadkach określonych w Kodeksie oraz wskazanych w przepisach odrębnych,
- Fakultatywnie na całym obszarze gminy - zarówno w obszarze urbanizacji jak i poza nim

II. SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Lokalne przepisy urbanistyczne

- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- Zamknięty katalog ograniczeń prawa zabudowy

III. Proces inwestycyjny

III. PROCES INWESTYCYJNY

Etapy procesu inwestycyjnego

- **Lokalizacja inwestycji**
 - Plan zabudowy/Zgłoszenie urbanistyczne

- **Realizacja inwestycji**
 - Informacja o rozpoczęciu robót
 - Bieżący nadzór inspekcji budowlanej
 - Pozwolenie na użytkowanie

III. PROCES INWESTYCYJNY

Etap lokalizacyjny

Jest plan zabudowy

Nie ma planu zabudowy



Lokalne Przepisy
Urbanistyczne

Zgłoszenie
urbanistyczne

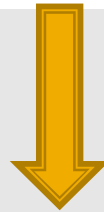


Informacja o
rozpoczęciu robót,



III. PROCES INWESTYCYJNY

Etap realizacyjny



Roboty budowlane
(Bieżący nadzór
inspekcji budowlanej)



**Decyzja o pozwoleniu
na użytkowanie**

III. PROCES INWESTYCYJNY

Inwestycje o charakterze szczególnym

- Dla inwestycji o charakterze szczególnym, informację o rozpoczęciu robót budowlanych zastępuje pozwolenie na budowę.

Inwestycje o charakterze szczególnym – inwestycje dotyczące obiektów budowlanych realizowanych w ramach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko
- dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

III. PROCES INWESTYCYJNY

Koszty infastruktury

W obszarze urbanizacji



**Realizacja lub
refundacja
infrastruktury przez
gminę**

(umowa
infrastrukturalna)

Poza obszarem
urbanizacji



**Realizacja
infrastruktury na koszt
inwestora,**

dodatkowa opłata,
wyższy podatek od
nieruchomości

IV. Inwestycje publiczne

IV. INWESTYCJE PUBLICZNE

Cele regulacji

- Reintegracja unormowań w zakresie inwestycji publicznych z planowaniem przestrzennym – rezygnacja ze „spec-ustaw”
- Uproszczenie postępowania w sprawie lokalizacji i realizacji inwestycji publicznych
- Przyspieszenie i usprawnienie powstawania inwestycji publicznych
- Wzmożenie ochrony interesu publicznego w unormowaniach prawno - budowlanych poprzez umożliwienie sprawnego wykonywania zadań państwa

IV. INWESTYCJE PUBLICZNE

Zasady regulacji

- Podział na strategiczne (głównie liniowe) inwestycje publiczne i pozostałe, służące wykonywaniu zadań ustawowych
- Nadanie specjalnej rangi inwestycjom publicznym o charakterze strategicznym (odrębny tryb lokalizacji i realizacji inwestycji strategicznych)
- Poddanie pozostałych inwestycji publicznych zasadom ogólnym (zgłoszenie), z zastrzeżeniem możliwości wyłączenia nieruchomości
- Pierwszeństwo reżimu lokalizacji inwestycji publicznych przed ogólnym porządkiem planistycznym - decyzja o lokalizacji strategicznej inwestycji publicznej:
 - natychmiastowa skuteczność rozstrzygnięć przygotowujących teren pod roboty budowlane
 - skutek wyłączeniowy, prawno – przestrzenny i ewidencyjny decyzji
 - ułatwienie procedury administracyjnej
 - trwałość decyzji

IV. INWESTYCJE PUBLICZNE

Proces inwestycyjny w przypadku strategicznej inwestycji publicznej

Jest plan zabudowy



Nie ma planu zabudowy



Decyzja o lokalizacji strategicznej inwestycji publicznej



(etap realizacji inwestycji taki sam, jak w przypadku inwestycji standardowej)

V. Realizacja inwestycji

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Cele regulacji

→ skuteczność w osiągnięciu stanu zgodności z prawem

- priorytet – zapewnienie legalności inwestycji przed rozpoczęciem użytkowania
- optymalna alokacja aktywności państwa
- stworzenie warunków do efektywnej kontroli procesu realizacji inwestycji

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Korelacja z innymi częściami Kodeksu

→ dostosowanie powiązanych regulacji prawnych

- jawność informacji o inwestycji
- sankcje za nielegalne działania inwestycyjne
- wzmocnienie roli inspekcji budowlanej

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Rozpoczęcie realizacji inwestycji

→ ułatwienia w zakresie rozpoczęcia robót budowlanych

- system informacji budowlanych
- rezygnacja z kontroli prewencyjnej
- pozostawienie mechanizmów bezpieczeństwa w odniesieniu do inwestycji mogących znacząco naruszyć interes publiczny

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Zgodność robót budowlanych z prawem

→ „przeniesienie” ciężaru odpowiedzialności na podmioty profesjonalne

- zwiększenie zakresu odpowiedzialności projektanta
- zastępowanie odrębnych zgód mechanizmem opiniowania
- opiniowanie na koszt i odpowiedzialność organów administracji publicznej

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Warunki techniczne realizacji inwestycji

→ bezpieczeństwo przy poszanowaniu praw inwestora

- możliwie minimalne ograniczenie praw inwestora**
- mechanizm elastyczności stosowania**
- gwarancja określenia warunków przyłączenia do sieci infrastruktury**

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Pozwolenie na użytkowanie

- gwarancja bezpieczeństwa interesu publicznego
- powszechność stosowania
- instrument ochrony interesu publicznego i praw stron
- główny etap kontroli procesu realizacji inwestycji
- skutki prawne

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Przyrzeczenie budowlane

→ przygotowanie inwestycji wielkiej skali

- zakres stosowania
- przesłanki udzielenia
- skutki prawne

V. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ

Niedozwolone działania inwestycyjne

→ nowe podejście do mechanizmu sankcji

- dualizm deliktów i sankcji
- prymat działań naprawczych i negocjacyjnych
- priorytet – legalizacja inwestycji
- mechanizm zabezpieczenia interesu publicznego
- depenalizacja sankcji

VI. Rejestr Budowlany

VI. REJESTR BUDOWLANY

Cele regulacji

- Realizacja zasady jawności procesu inwestycyjnego
- Zestawienie informacji dotyczących planowanych i realizowanych inwestycji
- Dostępność informacji o obowiązującym oraz projektowanym porządku planistyczno – przestrzennym
- Wprowadzenie domniemanie strategicznego charakteru inwestycji publicznej wpisanej do rejestru

VI. REJESTR BUDOWLANY

Części rejestru budowlanego

- Rejestr aktów planistycznych i ich projektów,
- Rejestr planowanych inwestycji publicznych,
- Rejestr realizowanych inwestycji budowlanych.