

# Problematyka projektu ustawy Kodeks urbanistyczno - budowlany

Nowe wymagania systemowe w planowaniu  
przestrzennym

- ▶ Wymagana prognoza przestrzennych potrzeb rozwojowych gminy i województwa w perspektywie 20 lat art. 38 (dotyczy bilansowania zapotrzebowania na nowe tereny do zagospodarowania z demografią celem zapewnienia zrównoważonego rozwoju).
  - Wymóg zgodności prognozy gminnej z wojewódzką.
  - Brak zasad sporządzania prognozy – będzie księgowość kreatywna.
- ▶ Możliwość określenia obszarów nowej urbanizacji art. 41 – gdy bilans prognozy potrzeb rozwojowych jest dodatni w stosunku do chłonności terenów zurbanizowanych, zabudowanych poza obszarami zurbanizowanymi i do urbanizacji w mpzp.
- ▶ Wymóg określenia w studium granic obszarów już zurbanizowanych art. 42 (skupiona zabudowa, wyposażona w niezbędną infrastrukturę, tereny infrastruktury).

„Skupiona zabudowa”, gdy jest 70% wypełnienia zabudową.

Wymóg sporządzenia programu rozwoju przestrzennego gminy art. 46 stanowi podstawę sporządzania studium jako element strategii rozwoju gminy:

Zadania programu:

- obejmuje wyznaczenie granic obszarów zurbanizowanych i ich chłonność (mapa),
  - ustalenie limitu obszarów nowej urbanizacji (planowanych mpzp),
  - określenie stopnia aktualności i realizacji mpzp,
  - ustalenie kierunków działań rozwojowych – gdzie plany robić lub zmieniać,
  - określenie kolejności sporządzania planów.
- /wymóg sprawozdań z realizacji programu co 6 miesięcy art. 47 i uchwalenia programu w pierwszym roku kadencji/.

- ▶ Ponad lokalne opracowania analityczne – raport krajobrazowy województwa (raz na 10 lat) art. 48–51. Wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody i co do których nie ma zasadności ochrony.
- ▶ Nowy katalog uwarunkowań i zasad planistycznych rozwoju gminy (dawny art. 2 obecnie art. 52), a w szczególności:
  - nie uwzględnia się stanu własności,
  - uwzględnia się ochronę złóż kopalin.
- ▶ Podkreślono, że ustalenia planów bez wyraźnej podstawy prawnej są nieważne art. 53 (koniec z onnipotencją treści ustaleń planów).
- ▶ Jednoznacznie zakazano finansowania prac planistycznych przez podmioty zewnętrzne poza przypadkami określonymi w kodeksie art. 55 (umowa urbanistyczna).
- ▶ Wprowadzono obowiązkowy udział prawnika w zespole sporządzającym plan.

- ▶ Rozszerzono zakres ustaleń studium art. 65–68, a w szczególności:
- ▶ Wprowadzono nowe ustalenia obszarowe:
  - obszary ograniczonego użytkowania,
  - zakłady o dużym ryzyku awarii,
  - obszary zastrzeżone (dawne tereny zamknięte),
  - „odrolnienie” gruntów klasy I–III w procedurze studium art. 137,
  - obszary uproszczonych mpzp,
  - obszary urbanizacji (zwykłe mpzp),
  - gminne standardy urbanistyczne – obszary remediacji – wytyczne do planowania (brak obszarów przekształcenia urbanistycznego/ rewitalizacji)
- ▶ Wprowadzono nowe ustalenia szczegółowe w studium
  - wskaźniki Pz, Pu, WI, PBC, H min, Hmax, miejsca parkingowe, kolorystyka, min pow. inwestycji.
- ▶ Inne ustalenia:
  - dotyczące mityzacji i adaptacji do zmian klimatu?
  - wskazanie chłonności obszarów urbanizacji.
- ▶ Wprowadzono kryteria wyznaczania obszarów nowej urbanizacji art. 70.  
Wyłączenie z urbanizacji terenów ochrony ziół, środowiska, krajobrazu, gruntów rolnych.  
Wprowadzono zasady ekonomizacji planowania w kontekście urbanizacji terenów posiadających możliwości obsługi w infrastrukturę i komunikację.

- ▶ Wprowadzono plan wykonania studium art. 72:
  - kolejność uchwalania planów,
  - ramy finansowe realizacji planów (zgodność planów z możliwościami finansowymi),
  - wyjątki od zasad kolejności (cel publiczny, umowa urbanistyczna – plan bez kosztów dla gminy).
- ▶ Wprowadzono wymóg określenia standardów urbanistycznych w studium art. 73 (normatywy planistyczne dla infrastruktury społecznej i usługowej oraz przestrzeni publicznych).
- ▶ Określono obszary gdzie realizacja inwestycji innych niż celu publicznego może odbywać się tylko na podstawie planu miejscowego art. 78.
  - wymagające dostosowania struktury gruntowej,
  - koncentracji funkcji nierolniczych na terenach rolnych,
  - przestrzeni publicznych,
  - nowej urbanizacji,
  - strefy letniskowej i ochrony uzdrowiskowej „A”,
  - przekształcenia urbanistycznego,
  - złóż kopalin strategicznych,
  - fermy rolne,(brak obszarów rewitalizacji).

- ▶ Kolejny raz zmieniono i rozszerzono katalog ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego art. 81–83 (dawny art. 15).  
W planie to samo co w studium plus nowości:
  - ilość kondygnacji,
  - wszelkie gabaryty obiektów budowlanych,
  - liczba budynków na działce,
  - szerokość inwestycji,
  - materiały na elewacje,
  - inne.
- ▶ Wprowadzono do planów nowe planistyczne ustalenia systemowe, a w szczególności:
  - obszary dostosowania struktury gruntowej (dawne scalenia),
  - obszary ulepszenia nieruchomości o których mowa w art. 256,
  - obszary wymagające remediacji,
  - obszary terenów zieleni osiedlowej?
  - przedsięwzięcia podlegające ocenie zintegrowanej i ustalenia dla tych przedsięwzięć, których katalog jest zawarty w art. 82 ustawy ocenowej.Ponadto plany mogą regulować odmienne zagospodarowanie pod i nad powierzchnią ziemi z uwzględnieniem poziomu art. 82 (planowanie warstwowe).
- ▶ Zlikwidowano szereg definicji np. obiekt tymczasowy,
  - zmieniono szereg definicji,
  - wprowadzono wiele nowych definicji,
  - wielu spraw nie unormowano, choć wprowadzono nowe pojęcia,
  - wiele spraw zdefiniowano błędnie.



- ▶ Kolejny raz zmieniono i rozszerzono katalog ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego art. 81–83 (dawny art. 15).  
W planie to samo co w studium plus nowości:
  - ilość kondygnacji,
  - wszelkie gabaryty obiektów budowlanych,
  - liczba budynków na działce,
  - szerokość inwestycji,
  - materiały na elewacje,
  - inne.
- ▶ Wprowadzono do planów nowe planistyczne ustalenia systemowe, a w szczególności:
  - obszary dostosowania struktury gruntowej (dawne scalenia),
  - obszary ulepszenia nieruchomości o których mowa w art. 256,
  - obszary wymagające remediacji,
  - obszary terenów zieleni osiedlowej?
  - przedsięwzięcia podlegające ocenie zintegrowanej i ustalenia dla tych przedsięwzięć, których katalog jest zawarty w art. 82 ustawy ocenowej.Ponadto plany mogą regulować odmienne zagospodarowanie pod i nad powierzchnią ziemi z uwzględnieniem poziomu art. 82 (planowanie warstwowe).
- ▶ Zlikwidowano szereg definicji np. obiekt tymczasowy,
  - zmieniono szereg definicji,
  - wprowadzono wiele nowych definicji,
  - wielu spraw nie unormowano, choć wprowadzono nowe pojęcia,
  - wiele spraw zdefiniowano błędnie.



- ▶ Każdy „teren inwestycyjny” ma mieć wyznaczony w planie bezpośredni dostęp do drogi publicznej? (każda działka) art. 84.
  - ▶ Podział nieruchomości tylko na podstawie zgody inwestycyjnej art. 85?
  - ▶ Wprowadzono w planach możliwość określenia zakazu realizacji inwestycji w oparciu o infrastrukturalne źródła indywidualne (dotychczas zakazy takie można było uchylać).
  - ▶ Ustalono, że nowy plan może przewidywać wygaśnięcie wydanych pozwoleń na budowę, niezgodnych z tym planem, jeśli nie rozpoczęto budowy art. 87 ? (za odszkodowaniem)
  - ▶ Wprowadzono wymóg szerokiego uzasadnienia ustaleń planu art. 89.
  - ▶ Nowe zasady dostosowania struktury gruntowej do ustaleń planu, dawne scalenia z wymogiem scalenia, gdy 30% terenu planu było gruntami rolnymi art. 91?
  - ▶ Wprowadzono zmianę zasad scalania i podziału art. 91–104:
    - za zgodą wszystkich właścicieli,
    - rezygnacja z dotychczasowych zasad rozliczeń finansowych za wybudowanie infrastruktury w trybie scalania na rzecz systemu opłat za ulepszenie – inny tryb.
  - ▶ Wprowadzono sporządzanie planu na wniosek inwestora i zasadę zawierania umowy urbanistycznej zobowiązującej inwestora do poniesienia części kosztów realizacji planu (pokrycia kosztów realizacji infrastruktury technicznej i społecznej powiązanej z planem) 105–111.
  - ▶ Jeżeli w planie miejscowym przewiduje się przedsięwzięcia wymagające oceny oddziaływania na środowisko, to plan może być procedowany wraz ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko art. 112–117 (procedura planu na wniosek inwestora).
- Ocena zintegrowana obejmuje strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko oraz ocenę oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia.

- ▶ Dla obszarów zurbanizowanych może być uchwalony mpzp lub uproszczony plan miejscowy art. 118, ale uproszczony plan z wyłączeniem obszarów gdzie:
  - występują formy ochrony przyrody lub zabytków:
  - brak ustawowego wymogu planu miejscowego art. 78,
  - inne warunki.

Obligatoryjne i fakultatywne ustalenia planu uproszczonego określono w art. 81 pkt 1–1.

- ▶ Rada może uchylić plan miejscowy w całości lub w części art. 125–126:
  - jeśli w okresie 5 lat od uchwalenia planu nie wszczęto postępowania o udzielenie zgody inwestycyjnej,
  - jeśli w studium uchylono obszar nowej urbanizacji na skutek zmian w programie rozwoju przestrzennego gminy albo rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.Ustawa nie określiła skutków finansowych takiej uchwały (odszkodowań).
- ▶ Miejscowe przepisy urbanistyczne stanowią zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej art. 127–131:
  - tablic reklamowych,
  - obiektów małej architektury,
  - ogrodzeń (może być zakaz ogrodzeń),
  - inne.

Uzupełniają one ustalenia planów.

Uchwalane są dla całej gminy i mogą być zróżnicowane obszarowo.

Ustalają też wymóg dostosowania obecnych obiektów do zasad przepisów urbanistycznych (nowa krajobrazówka).

- ▶ Wprowadzono nowe/ zmodyfikowane zasady postępowania przy uchwalaniu lokalnego aktu planowania przestrzennego (dotyczy mpzp, planów uproszczonych i studium).
- ▶ Dopuszcza się równoległe sporządzanie planu i studium art. 151.
- ▶ Z procedury uchwalania planu wyłącza się radnego, który lub jego rodzina ma interes prawny art. 143.

Wprowadzono:

- postępowanie zwyczajne art. 132–154
- postępowanie uproszczone 152–154.

Szczególnie dotyczy zmiany planów celem dostosowania do przepisów i decyzji celu publicznego.

Zwyczajne:

Dotyczy wszczęcia procedury sporządzania mpzp i planu uproszczonego tam, gdzie go nie było:

- ▶ Wprowadzono możliwość:
  - odstąpienia od strategicznej oceny oddziaływania.
  - zakazu udzielania zgód inwestycyjnych przez 2 lata przez gminę od wszczęcia planu.(rada gminy może przedłużyć ten okres o kolejne 2 lata).

- ▶ Wprowadzono nowe ustalenia proceduralne dla aktów planowania przestrzennego (mpzp/ studium)
  - „odrolnienia” na etapie studium,
  - wymóg dyskusji i uwag do koncepcji planu,
  - podanie do publicznej wiadomości projektu planu po rozpatrzeniu ww. uwag,
  - wysyła do uzgodnień,
  - podanie do publicznej wiadomości projektu planu po uzgodnieniach,
  - ponowna dyskusja i uwagi,
  - podanie do publicznej wiadomości projektu planu po uwagach,
  - rada gminy rozpatruje każdą uwagę nieuwzględnioną przez burmistrza,
  - komisja urbanistyczna stała się organem uzgadniającym plan.

- ▶ Postępowanie uproszczone w przypadku zmiany planu art. 152–154 Prowadzi się w szczególnych przypadkach.
  - dostosowania planu do decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - dostosowania do przepisów nadrzędnych,
  - uchwalania przepisów urbanistycznych,
  - uchwalanie planu uproszczonego,
  - zmiany planu wykonania studium,
  - dostosowania mpzp do istniejącego stanu zagospodarowania (lokalna)Procedura ma mniej wyłożeń (jedno).
- ▶ Wraz z przedłożeniem planu do uchwalenia wójt przedstawia radzie gminy projekt uchwały w sprawie zmiany budżetu i w sprawie wieloletniej prognozy inwestycyjnej będące skutkiem uchwalenia planu. Ww. uchwały podejmuje się po wejściu planu w życie.
- ▶ Procedura bez wyłożenia, jeśli dotyczy inwestycji Narodowego Operatora Mieszkaniowego.
- ▶ Nie podlega ogłoszeniu akt co do którego wojewoda stwierdził nieważność  
(w całości lub w części) art. 156.

- ▶ Dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację obiektów niezgodnych z planem art. 160.
- ▶ Zmieniono zasady odszkodowań w związku z uchwaleniem/ zmianą planu art. 161–164:
  - gdy nowy plan przewiduje wygaśnięcie zgody na budowę,
  - gdy nowy plan przewiduje całkowity zakaz zabudowy na obszarze urbanizacji ?
- ▶ Zgłaszanie roszczeń o odszkodowania tylko przez rok od zmiany planu.
- ▶ Nie ma odszkodowań gdy plan uchylono jak można było się budować, a nie uzyskano zgody przez 5 lat.
- ▶ Rezygnacja z odszkodowań za zmianę wartości gruntu skutkiem uchwalenia/ zmiany planu.
- ▶ Odszkodowanie tylko za szkodę rzeczywiście poniesioną.

- ▶ Ustalono zasady wprowadzania do lokalnych aktów planowania przestrzennego inwestycji celu publicznego art. 165–168.
  - Termin sporządzenia 12–18 miesięcy zależnie od klasy inwestycji.
  - Zarządzenie zastępcze wojewody przy braku działań gminy.
  - Koszty zmian ponosi inwestor.
- ▶ Wojewódzki plan rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowi ustalenie wiążące gminy przy sporządzeniu aktów planistycznych prawa miejscowego art. 196.

Plan ten zawiera inwestycje.

  - krajowe,
  - wojewódzkie,
  - dot. obszaru funkcjonalnego/ powiatowego/ metropolitalnego.
- ▶ Ustalenia wiążące planu województwa art. 195 (w stosunku do gmin):
  - obszary lokalizacji OZE większych niż mała instalacja,
  - obszary lokalizacji handlu o pow. ponad 5000m<sup>2</sup> i ponad 2000m<sup>2</sup>,
  - obszary zmiany przeznaczenia użytków rolnych,
  - krajobrazy priorytetowe,
  - limity obszarów rewitalizacji,
  - kryteria zawężające realizację planów w zakresie ustalenia stopnia zagęszczenia,
  - inne (celu publicznego) w uzgodnieniu z gminami.



- ▶ Wprowadzono mediację planistyczną art. 223–230 dotyczy rozstrzygania sporów między gminą a inwestorem celu publicznego o ustaleniu planu.  
Wniosek o mediację przerywa proces planistyczny na 6 miesięcy.
- ▶ Uporządkowano i rozszerzono zasady nadzoru nad planistyczną działalnością jednostek samorządu terytorialnego art. 231–240
  - Do nadzoru włączono RIO,
  - Wydłużono termin orzeczenia nadzorczego dot. uchwalenia aktu planistycznego do 60 dni,
  - Ustalono kto może zaskarżyć akt planistyczny art. 236 (nie później niż rok od uchwalenia)?  
– uniemożliwiono stwierdzenie nieważności planu przez sąd po upływie 2 lat od uchwalenia art. 237?
- ▶ Wprowadzono pojęcie „obszarów zastrzeżonych” gdzie gmina nie wykonuje zadań z zakresu zagospodarowania przestrzennego art. 244–250 (dawne tereny zamknięte).
  - Wprowadzono możliwość ustanowienia strefy ochronnej obszaru zastrzeżonego, gdzie można ustalić ograniczenia w zagospodarowaniu (dotychczas też była taka możliwość).
  - Ograniczenia w tych strefach ustala organ (Prezes Rady Ministrów, Minister Obrony, Minister Spraw Wewnętrznych) w drodze rozporządzenia.
  - Wprowadzono termin dostosowania aktów planistycznych 6–12 miesięcy do zasad stref ochronnych.
  - Z dniem wejścia w życie rozporządzenia o strefach ochronnych lokalne akty w zakresie dotyczącym tego obszaru tracą moc (sprzeczność z pkt powyżej).
  - Możliwość odszkodowania za ww. ograniczenia według przepisów o realizacji inwestycji celu publicznego.
  - Nie określono kto poniesie koszty odszkodowań z tytułu ograniczeń.

- ▶ Wykonanie planu miejscowego art. 255–270.  
Gmina jest obowiązana do realizacji inwestycji przewidzianych w planie w terminie do 6 lat (brak konsekwencji niewykonania poza ewentualnie komisarzem) od uchwalenia planu.
  - Właściciele nieruchomości leżących na tzw. obszarach ulepszenia (budowy nowej infrastruktury) określonych w mpzp mają partycypować w kosztach budowy infrastruktury wod. – kan. i dróg oraz innej ustalonej przez gminę.
  - Stawkę opłaty infrastrukturalnej i jej koszty można ustalić w planie lub po jego uchwaleniu.
  - W kosztach ulepszenia uczestniczą też ci co mają zakaz zabudowy art. 257.
  - Opłatę ustala Rada w ciągu dwóch lat od uchwalenia planu. Obowiązek opłaty powstaje 1 rok od możliwości przyłączenia. Opłatę rozkłada się na 5–10 rat rocznych. Wolumen opłaty wynosi od 10 do 50% kosztów budowy (generalnie zasady są niejasne).
  - Jeśli inwestor zawrze z gminą umowę o wykonanie lub sfinansowanie infrastruktury ulepszającej obszar planu zostanie zwolniony z opłaty infrastrukturalnej (zwolnienie jest pomocą publiczną).

## Inwestowanie na obszarach nieobjętych planem art. 271–283

- ▶ Nowe inwestycje (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem art. 452 § 4):
  - można wydać zgodę inwestycyjną tam, gdzie nie ma planu (z wyłączeniem obszarów, o których mowa w art. 78 pkt 14 prezentacji),
  - inwestycja musi być zgodna z miejscowymi przepisami urbanistycznymi,
  - inwestycja powinna być zgodna z funkcją i wskaźnikami studium, ale można uzyskać odstępstwo art. 273 – na zasadach onnipotencji,
  - inwestycja może być niezgodna z funkcją i wskaźnikami na obszarze gdzie studium przewiduje cel publiczny, wtedy uwzględnia się wskaźniki i funkcję według stanu istniejącego,
  - inwestycja nie może uniemożliwiać realizacji funkcji przewidzianych w studium,
  - inwestycja musi mieć dostęp do drogi publicznej i infrastruktury,
  - inwestycja musi graniczyć z działką zabudowaną,
  - inne warunki (odrolniona, nie koliduje z decyzją celu publicznego, nie zawieszono inwestycji).
- Bardziej liberalne przepisy dotyczące rozbudowy budynków istniejących art. 279.

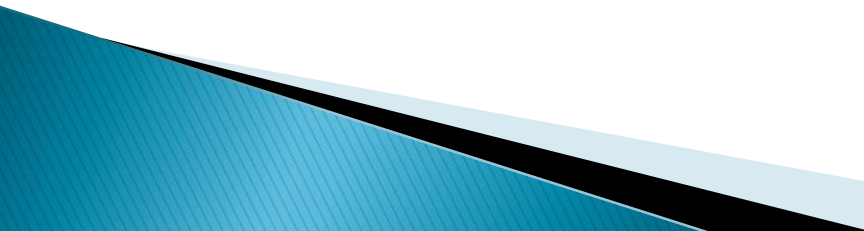
- ▶ Nowe – wyjątkowe zasady sytuowania obiektów budowlanych art. 289–297.

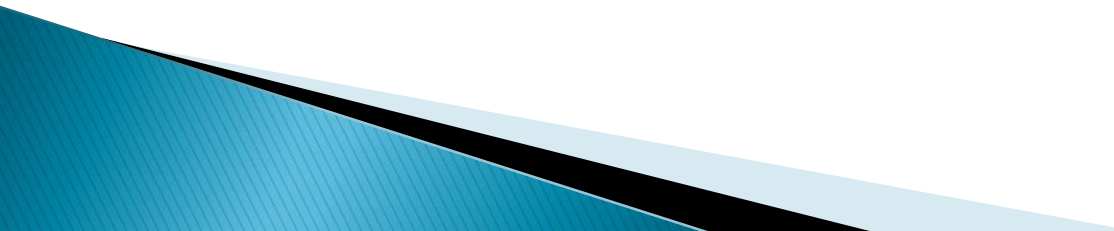
W planie można określić inne zasady sytuowania obiektów niż określone w kodeksie i przepisach szczególnych?

Zgoda inwestycyjna może określić inne zasady sytuowania budynków niż w kodeksie?

- ▶ Zasady podziału nieruchomości art. 326–338.
  - Podział nieruchomości następuje tylko w zgodzie inwestycyjnej art. 331 lub przy regulacji stanu własności np. wyjścia ze współwłasności itp. art. 336?  
(zgodnie z wymaganiami art. 271–281).
  - Podział użytkowania wieczystego za zgodą właściciela.
- ▶ Nowe zasady ustalenia przebiegu infrastruktury art. 339–348 (dawny ZUD).
- ▶ Nowe zasady przyłączania nieruchomości do sieci infrastruktury i drogi publicznej 349–356
  - Budowa przyłącza obowiązkiem operatora,
  - Przyłącze własnością operatora,
  - Potwierdzenie dopuszczalności zjazdu w planie miejscowym,
  - Lokalizacja zjazdu na terenie bez planu następuje w zgodzie inwestycyjnej (postanowieniem) lub za zgodą zarządcy drogi.

- ▶ Uczestnicy projektu inwestycyjnego 357–369.
- ▶ Opracowania i czynności geodezyjne art. 370–373.
- ▶ Zgoda inwestycyjna art. 374–390 (z planem lub bez planu):
  - Decyzja lub milcząca zgoda (391–395),
  - Pozwolenia wymagane od inwestora poprzedzające złożenie wniosku art. 375 (mały katalog),
  - Uzgodnień (pozwoleń) dokonuje organ,
  - Możliwość uzyskania różnych decyzji na ten sam teren, jeśli ze sobą nie kolidują 377.
  - Stroną decyzji jest wyłącznie inwestor.
  - Organ bada zgodność z prawem projektowanych rozwiązań merytorycznych 383.
  - Uproszczona dokumentacja architektoniczno – budowlana.

- ▶ Dodatkowe postępowanie (tryb) w sprawie zgody inwestycyjnej w przypadku braku planu 396–405 (zadanie starosty) (postępowanie uzgodnione jak dla decyzji WZ).
    - Ustalenie dopuszczalności realizacji inwestycji w drodze postanowienia (akceptacja koncepcji).
    - Szeroki zakres stron postępowania.
    - Uprzednie pozyskanie decyzji środowiskowej.
    - Wniosek o zgodę inwestycyjną zawiera charakterystykę przedsięwzięcia i koncepcję ze wskaźnikami zagospodarowania.
    - Akceptacja koncepcji w oparciu o analizę urbanistyczną realizowaną w oparciu o art. 272–282 (zgodność ze wskaźnikami studium itd.) i w oparciu o art. 289–310 (zasady sytuowania obiektów).
    - Projekt postanowienia o dopuszczalności inwestycji jest szeroko uzgadniany art. 402.
    - Gdy inwestycja koliduje z celem publicznym określonym w studium postępowanie zawieszają się na 3 miesiące i zawiadamia inwestora celu publicznego by zajął stanowisko.
- 

- ▶ Zmiana zgody inwestycyjnej art. 406–408:
    - Nowe zasady dopuszczalności zmian istotnych.
    - Każdy zamiar istotnej zmiany wymaga zgłoszenia.
    - Istotna zmiana wymaga zgody inwestycyjnej (przedłożenia projektu zamiennego).
- 



# Dziękuję za uwagę

*mgr inż. Bogdan Żmijewski*

