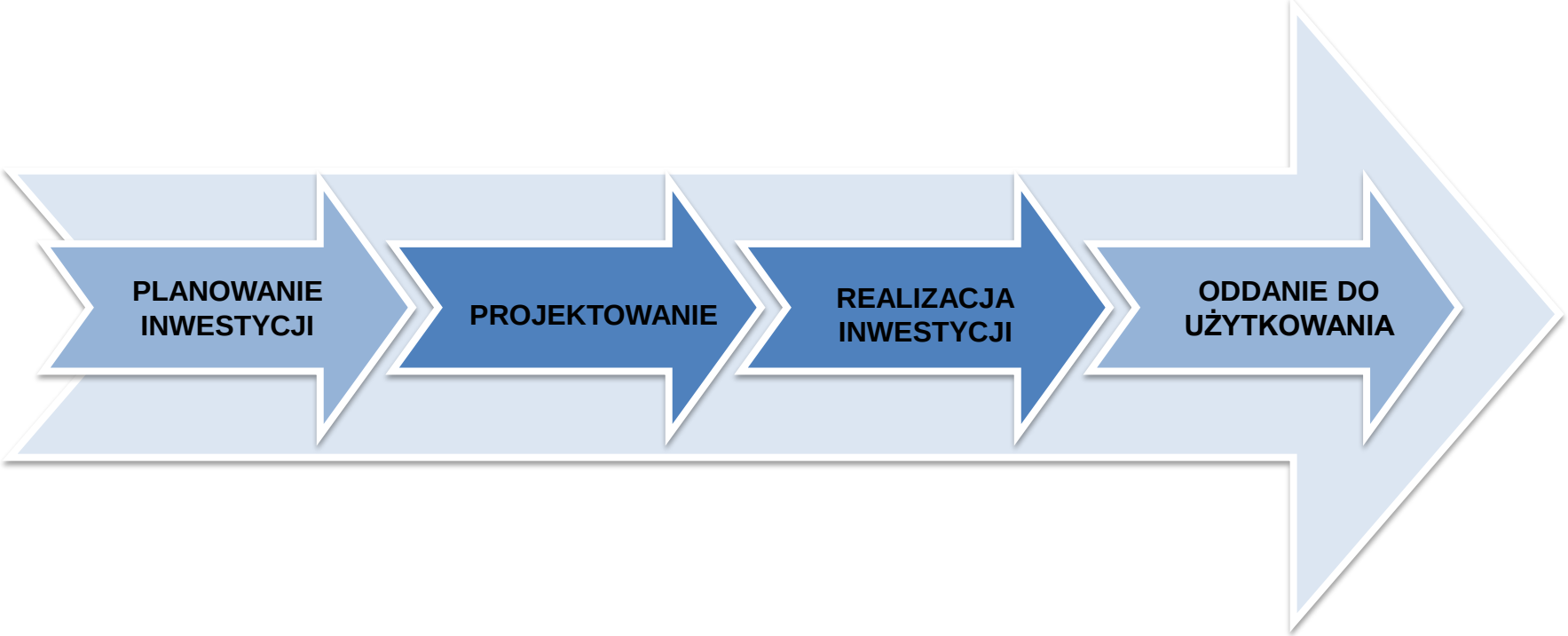
MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

Przestrzeń, ekonomia i prawo.

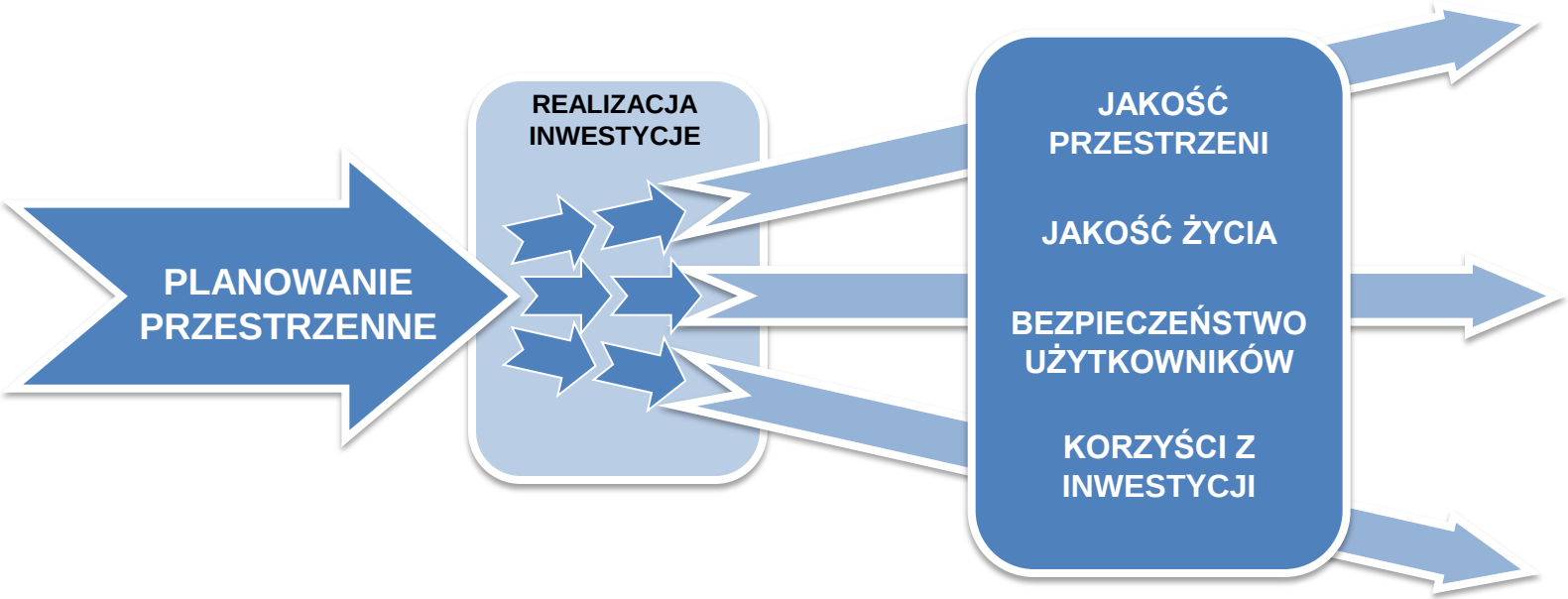
Zakres koniecznych zmian w regulacjach prawnych oraz realizowanych procedurach.

Krynica-Zdrój, 28 października 2017 r.

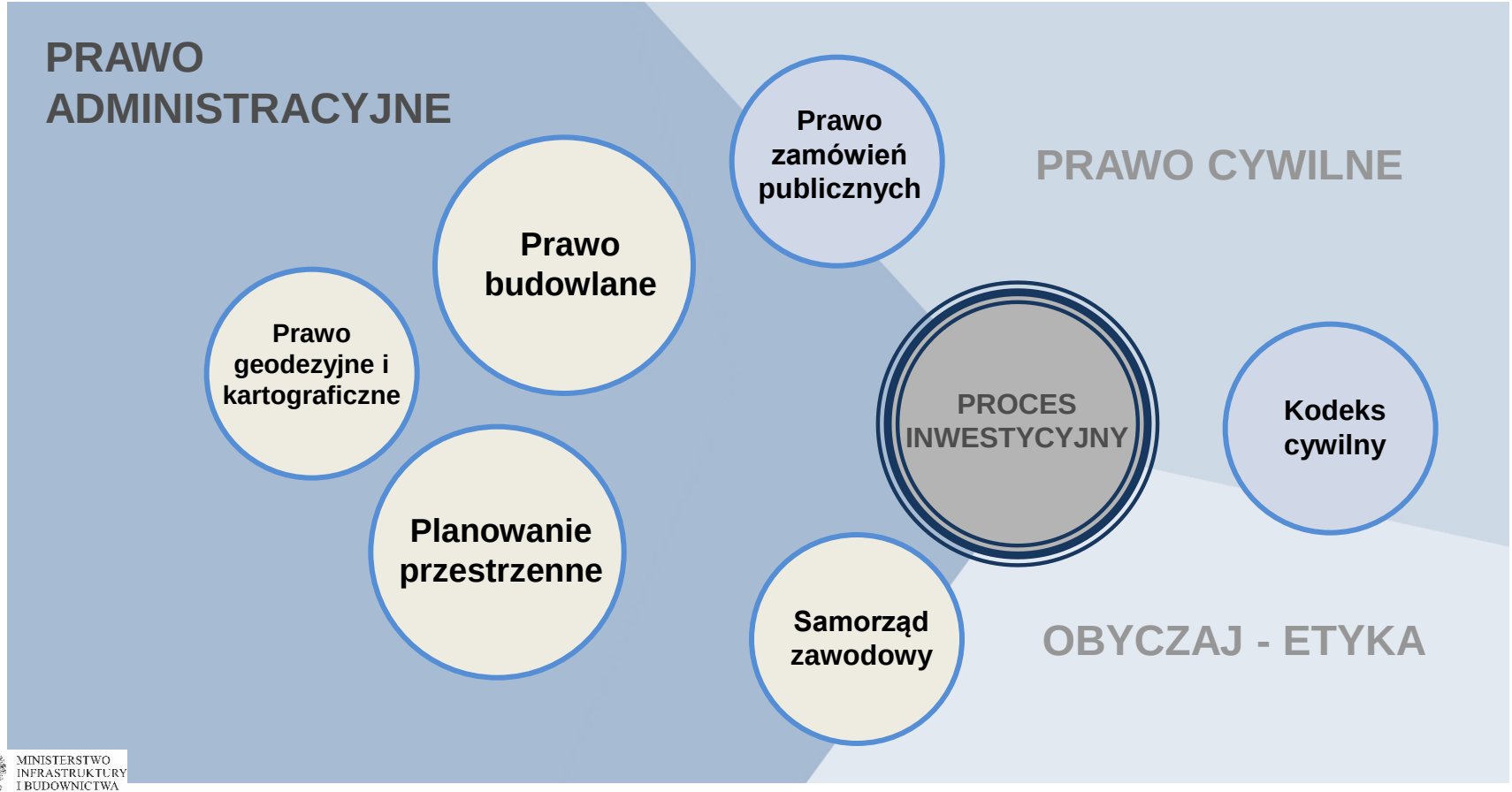
Proces inwestycyjny – perspektywa inwestora



Proces inwestycyjny – perspektywa społeczeństwa



Regulacje wpływające na proces inwestycyjny



Kodeks i ustawy powiązane

Kodeks urbanistyczno-budowlany

Przepisy wprowadzające Kodeks urbanistyczno-budowlany

Ustawa o architektach, inżynierach budownictwa oraz urbanistach

Ustawa o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

---

Ustawa inwestycyjna

Kodeks urbanistyczno-budowlany oraz Przepisy wprowadzające

Kodeks urbanistyczno - budowlany

Przedstawienie nowej wersji Kodeksu
-
listopad 2017

Prace Rządowe
-
listopad - grudzień 2017

Skierowanie pakietu do Sejmu
-
I kwartał 2018

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

Przepisy wprowadzające

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Prawo budowlane

Gospodarka nieruchomościami

Specustawy inwestycyjne

Prawo geodezyjne i kartograficzne

Polityka rozwoju

Ocena oddziaływania na środowisko

Ewidencja i zbiory danych

- ponad **140** ustaw

- **utrzymanie** w mocy planów miejscowych i studiów

- **wyeliminowanie** warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjnego - budowlanego

-projekt z dnia 20 września 2017 r.

„Ustawa inwestycyjna"

Obszar zorganizowanego inwestowania

Plan regulacyjny	Umowa urbanistyczna	**Zintegrowane pozwolenie na budowę**
• Ustalenie przeznaczenia terenu, lokalizacja icp, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy OZI • Akt prawa miejscowego	• Zasady integracji działań inwestycyjnych na OZI • Szczegółowe wytyczne i ustalenia gminy z inwestorami • Akt notarialny	• Zgoda budowlana • Podział nieruchomości • Wycinka drzew i krzewów • Ograniczenie korzystania z nieruchomości (infrastruktura techniczna)

Decyzja o warunkach zabudowy

- **Zamknięty katalog inwestycji wymagających decyzji WZ** *(problem inwestycji realizowanych na zgłoszenie).*
- **Ważność decyzji WZ – 2 lata** (również decyzje wydane przed wejściem w życie ustawy).
- **Szerszy zakres ustaleń decyzji WZ** *(problem dopuszczalności sytuowania w WZ w kontekście późniejszych odstępstw budowlanych).*
- **Doprecyzowanie warunków uzyskania WZ** - na nowe inwestycje: kształt działki, dobre sąsiedztwo, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenia terenu.
- **Obszar analizowany** – maksymalny rozmiar.
- **Dobre sąsiedztwo** - funkcja dominująca, nie występująca na obszarze.
- Zróżnicowanie wymogów między nowymi inwestycjami a rozbudową / zmianą sposobu użytkowania.
- **Ograniczenie WZ poza obszarem zurbanizowanym – fakultatywne narzędzie dla gmin, które ten obszar wyznaczą.**

Obszar zurbanizowany

Obszar zurbanizowany

- Obszary o skupionej zabudowie
  - co najmniej 10 budynków nie mających funkcji pomocniczej
  - Odległość między najbliżej zlokalizowanymi budynkami nie przekracza 100 m
- Tereny służące obsłudze obszarów o skupionej zabudowie
- Inne tereny przylegające

Odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych

Organ administracji architektoniczno - budowlanej

Przed złożeniem **wniosku** o wydanie decyzji: pozwolenia na budowę, o zatwierdzeniu projektu budowlanego, o zmianie decyzji

Termin ważności zgody

1 rok

Odstępstwo od przepisów techniczno – budowlanych przy robotach budowlanych **wymagających zgłoszenia** **przejście w tryb decyzji pozwolenia na budowę.**

Roboty budowlane polegające na **budowie,** z wyłączeniem nadbudowy i rozbudowy wymagają **uprzedniego uzyskania upoważnienia ministra,** który ustanowił przepisy techniczno – budowlane.

Odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych

Wniosek o odstępstwo

Projekt inwestycyjny

- Plan sytuacyjny nieruchomości sąsiednich
- Uzasadnienie

Szkice i rysunki dotyczące zakresu odstępstwa

- Rozwiązania zapewniające równoważny poziom użyteczności i bezpieczeństwa
- Projekt stałej organizacji ruchu/wyciąg z zatwierdzonej stałej organizacji ruchu

Zgłoszenie budowy

BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH

Obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach:

- na których zostały zaprojektowane lub,
- których właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości wyrazili na piśmie, z podpisem urzędowo poświadczonym, zgodę na realizację zamierzenia budowlanego.

URZĄDZEŃ W PASIE DROGOWYM

- służących do zarządzania drogami, w tym do poboru opłat za przejazd oraz wdrażania inteligentnych systemów transportowych,
- służących potrzebom ruchu drogowego, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego.

ZEWNĘTRZNYCH INSTALACJI

- elektroenergetycznych, wodociągowo – kanalizacyjnych, cieplnych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych,
- użytkowanego budynku.

ZGODA SĄSIADÓW

SPRZECIW

Gdy parametry budynku są niezgodne z treścią zgody

Projekt budowlany

- granice działki i terenu
- układ przestrzenny i forma architektoniczna
- dostęp do drogi publicznej i uzbrojenie terenu
- parametry zabudowy i zagospodarowania terenu
- podstawowe rzuty, przekroje i widoki elewacji

Projekt inwestycyjny

Projekt techniczny

- opracowania projektowe: architektura, konstrukcja, instalacje
- świadectwo charakterystyki energetycznej
- inne opracowania projektowe

Zatwierdzany wyłącznie projekt inwestycyjny

Projekt budowlany

Uproszczenie procesu inwestycyjnego

Zatwierdzenie

3 egzemplarze projektu inwestycyjnego

Zawiadomienie

o rozpoczęciu robot budowlanych wraz z oświadczeniem o sporządzeniu projektu technicznego

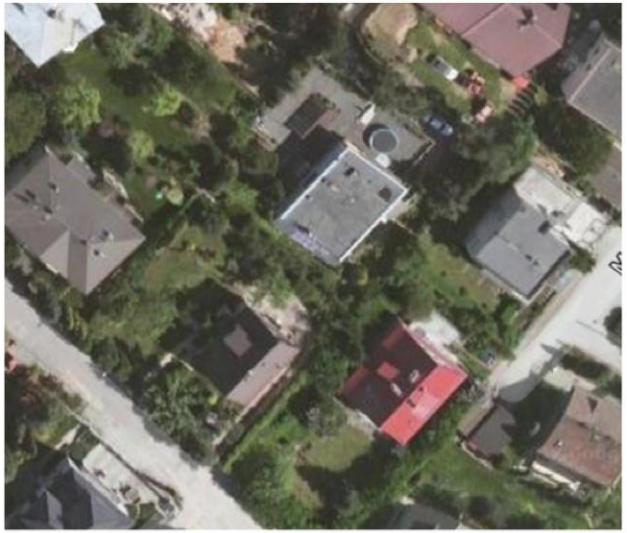
Złożenie

wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenie zakończenia robót wraz z projektem technicznym

Wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni całkowitej do 250m² włącznie - zwolnione z obowiązku przedkładania projektu technicznego.

Istotne odstąpienia od projektu budowlanego

Odstąpienia wyłącznie w zakresie projektu inwestycyjnego



ISTOTNE ODSTĄPIENIE OD PROJEKTU

OBECNIE

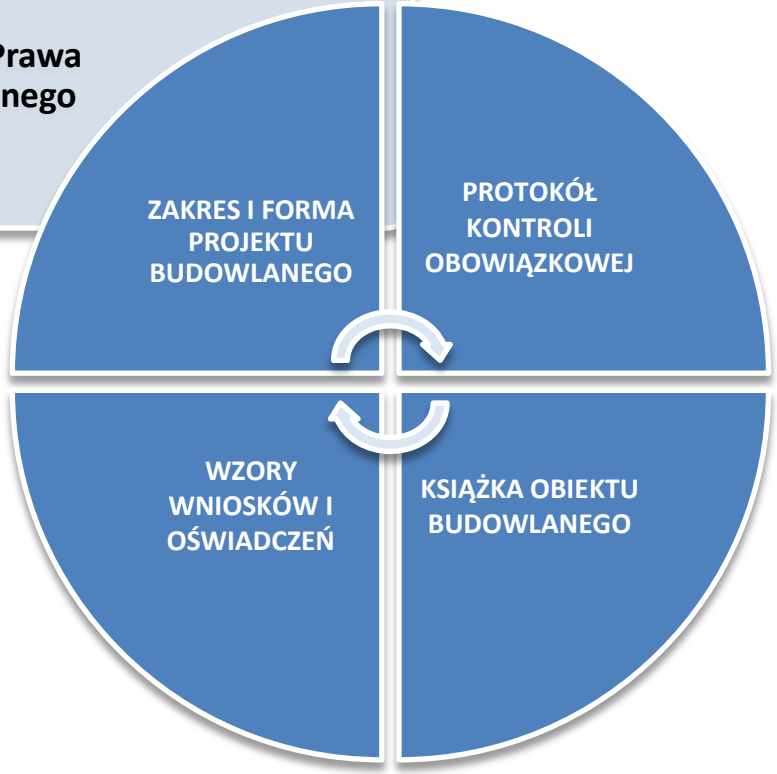
DOCELOWO

Zmiana projektu zagospodarowania działki i terenu

Zmiana usytuowania obiektu powodująca zwiększenie obszaru oddziaływania

ZMIANY AKTÓW PRAWNYCH

Zmiana Prawa Budowlanego



Obowiązujące akty prawne zachowują moc w brzmieniu dotychczasowym przez okres **NIE DŁUŻSZY NIŻ 6 MIESIĘCY** od dnia wejście w życie ustawy

Zmiany w ustawie Prawo energetyczne

OBOWIĄZEK WYDANIA WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIA DO SIECI W TERMINIE 14 DNI

- Obszar Zorganizowanego Inwestowania

KARA ZA PRZEKROCZENIE TERMINÓW WSKAZANYCH W USTAWIE I PRZEPISACH WYKONAWCZYCH

ADMINSTRACYJNA KARA PIENIĘŻNA

- Za opóźnienia w wydawaniu warunków przyłączenia
- **500 ZŁ ZA DZIEŃ** opóźnienia
- Wymierza **PREZES URE**

Zmiany w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę

Terminy na wydanie warunków przyłączenia do sieci

14 DNI

BUDYNKI JEDNORODZINNE

OBSZAR ZORGANIZOWANEGO INWESTOWANIA

30 DNI

POZOSTAŁE PRZYPADKI

Administracyjna kara pieniężna

OPÓŹNIENIE W WYDAWANIU WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIA DO SIECI

500 ZŁ ZA KAŻDY DZIEŃ OPÓŹNIENIA

KARĘ NAKŁADA WOJEWODA

Plan rozwoju sieci

UWZGLĘDNIA POTRZEBY:

OBSZAR ZORGANIZOWANWGO INWESTOWANIA

Wprowadzenie opłaty zryczałtowanej

© uncle_dima - Fotolia.com

Usprawnienia:

- Likwidacja instytucji **licencji i uwierzytelniania**
- Ułatwienie w **dostępie do materiałów zasobu** potrzebnych do wykonania pracy
- Uzależnienie wysokości opłaty zryczałtowanej od **obszaru zgłoszenia i celu bądź zakładanego wyniku pracy**

Zgłoszenie prac geodezyjnych – zmiana terminów

Uzgadnianie listy udostępnianych materiałów zasobu (fakultatywne)

5 DNI roboczych

Udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

5 DNI roboczych

7 DNI roboczych

Weryfikacja wyników prac geodezyjnych

Inne zmiany geodezyjne

Możliwość **aktualizacji mapy do celów projektowych** w oparciu o dane pozyskane z PZGiK w przypadku braku geodezyjnego pomiaru terenowego.

Umożliwienie **nieodpłatnego korzystania z ASG-EUPOS** w celach edukacyjnych oraz przez organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

Uwolnienie **osnów podstawowych** i **szczegółowych.**

Projekt ustawy o architektach, inżynierach budownictwa oraz urbanistach

- projekt z dnia 1 września 2017 r.

Uprawnienia budowlane w zawodzie **architekta**

Nadawanie uprawnień budowlanych dostosowane do specyfiki kształcenia i wykonywania zawodu

Wyodrębnienie procedury nadawania uprawnień budowlanych w zawodzie architekta

Wymagane wykształcenie I i II stopnia na kierunku architektura

Dwustopniowe uprawnienia w zawodzie architekta

Wymagana półroczna praktyka przy projektowaniu do uzyskania uprawnień I stopnia w zawodzie architekta

Odpowiedzialność dyscyplinarna

Odpowiedzialność zawodowa
(ustawa - Prawo budowlane)

Odpowiedzialność dyscyplinarna
(ustawa o samorządach zawodowych)

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DYSCYPLINARNA

Przepisy wprowadzające

Regulacje dotyczące urbanistów

- Definicja wykonywania zawodu urbanisty
- Wykonywanie zawodu
- Nadawanie uprawnień
- Odpowiedzialność dyscyplinarna

Wykonywanie zawodu

Obowiązki urbanisty

- wykonywanie zadań zgodnie z przepisami prawa
- przestrzeganie standardów zawodowych i zasad etyki
- stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych

Uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty

Centralny rejestr osób wykonujących zawód urbanisty

- Do rejestru może wpisać się osoba, która złożyła **z wynikiem pozytywnym egzamin państwowy,**
- Wpis następuje na wniosek w drodze decyzji administracyjnej,
- Rejestr zawiera m.in. informację o okresach zwieszenia prawa do wykonywania zawodu,
- Wykreślenie z rejestru następuje w przypadku: orzeczenia kary pozbawienia prawa wykonywania zawodu, śmierci, innej przyczyny trwale uniemożliwiającej wykonywanie zawody, na wniosek

Egzamin państwowy

- Do egzaminu może podejść osoba, która posiada tytuł zawodowy magistra albo równorzędny,
- Egzamin przeprowadza komisja egzaminacyjna wyłoniona w drodze konkursu (30 członków + pięcioletnia kadencja),
- Egzamin składa się z części pisemnej i ustnej (przepisy prawa dotyczące gospodarki przestrzennej + praktyczne zastosowania wiedzy z zakresu planowania przestrzennego,
- Egzamin przeprowadzany jest raz w roku

Uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty

Nowe uprawnienia

Dotychczasowe uprawnienia

+ praktyka zawodowa
10 projektów studiów lub planów miejscowych

Odpowiedzialność dyscyplinarna urbanisty

Postępowanie dyscyplinarne

Kary dyscyplinarne :

upomnienie,

nagana,

zawieszenie w prawach wykonywania zawodu,

pozbawienie prawa wykonywania zawodu

Komisja dyscyplinarna

(15 + pięcioletnia kadencja)

Rzecznik dyscyplinarny

(14 + pięcioletnia kadencja)

Dwuinstancyjność postępowania

Projekt ustawy o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

- projekt z dnia 1 września 2017 r.

Ustawa o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

DWA PIONY ADMINISTRACJI

ADMINISTRACJA INWESTYCYJNA	ORGANY NADZORU BUDOWLANEGO
Starosta	PINB
Wojewoda	WINB
Minister	GINB

Zadania organów administracji inwestycyjnej są **zadaniami zleconymi z zakresu administracji rządowej.**

Podstawy prawne do **wzmocnienia merytorycznego, kadrowego i finansowego PINB-ów** z inicjatywy powiatu.

Ustawa o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

Wzmocnienie kontroli organów centralnych nad organami podległymi

Administracja inwestycyjna	Nadzór Budowlany
Minister	GINB
Wojewoda	WINB
Starosta	PINB

MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

Dziękuję za uwagę!

Tomasz Żuchowski
Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa