



[Projekt ustawy](#)

o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego ("ustawa inwestycyjna") 20 września został skierowany do uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych. Termin na zgłaszanie uwag upływa 6 października br.

Ustawa wprowadza nowy instrument planistyczny - obszary zorganizowanego inwestowania (OZI). Nowa propozycja nie stanowi rozwiązania specjalnego (specustawy), lecz uzupełnienie katalogu instrumentów planistycznych (składającego się obecnie z decyzji o warunkach zabudowy oraz planu miejscowego) o instrument współpracy gminy z inwestorami przy dużych projektach urbanistycznych. Rozwiązania takie funkcjonują również w krajach o wysokiej jakości przestrzeni (Francja, Niemcy).

W trybie OZI będzie można realizować przede wszystkim duże projekty inwestycyjne, takie jak Centralny Port Komunikacyjny albo projekty inwestycyjne, np. w ramach rewitalizacji, ale także szczególne zamierzenia, takie jak Expo 2022 w Łodzi albo programy reurbanizacji terenów pogórnich. Tryb OZI umożliwia w przypadku komercyjnych inwestycji mieszkaniowych zaprojektowanie i zrealizowanie harmonijnej przestrzeni o wysokiej jakości użytkowej, wyposażonej w tereny zielone oraz infrastrukturę społeczną. Procedura zakłada współpracę gminy z inwestorami, podlegającą zasadom transparentności i kontroli nadzorczej wojewody. OZI łączy etap planistyczny z wykonawczym, przewidując wydawanie zintegrowanych pozwoleń na budowę na podstawie ustaleń nowego aktu planistycznego - planu regulacyjnego. Plan ten zapewni stabilność ustaleń połączoną z wysoką jakością przestrzeni. Doprecyzowano m.in. wymogi związane z kompensacją przyrodniczą tak, aby w wyniku realizacji inwestycji nie następował ubytek w drzewostanie. Ustawa umożliwi również przejęcie, za zgodą gminy, inicjatywy planistycznej na OZI przez wojewodę.

Wprowadzenie OZI pozwala na zmianę charakteru decyzji o warunkach zabudowy,

przywracając jej pierwotną rolę – instrumentu uzupełniania luk w zabudowie. Proponowane zmiany likwidują największe patologie tej decyzji, skutkujące niepewnością co do przestrzeni, dotyczącą większości mieszkańców Polski (np. lokalizowanie w oparciu o tę decyzję ferm w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej). Doprecyzowane zostają warunki uzyskania decyzji WZ, dotyczące „dobrego sąsiedztwa”, dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu. Wprowadzony zostaje termin jej ważności, wynoszący 2 lata – w tym terminie inwestor może złożyć wniosek o pozwolenie na budowę.

Ostatnia część zmian dotyczy aktów planistycznych w gminie. Doprecyzowano zasady sporządzania bilansów potrzeb terenowych oraz wprowadzono obowiązek wyznaczenia obszaru zurbanizowanego. Dopuszczono również możliwość łącznej zmiany studium i planu miejscowego (obecnie trzeba te procedury prowadzić odrębnie).

Prawo budowlane

Podstawową zmianą wprowadzoną w zakresie ustawy Prawo budowlane, jest podział projektu budowlanego na projekt inwestycyjny i projekt techniczny. W przepisach dokonano wyraźnego rozróżnienia elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji publicznej – projekt inwestycyjny, od elementów za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci – projekt techniczny.

Wprowadzenie zmiany, zgodnie z którą do organu administracji architektoniczno-budowlanej będzie przedkładany wyłącznie projekt inwestycyjny, powoduje, że odstępstwa od projektu będą dotyczyć wyłącznie zatwierdzonego przez organ projektu inwestycyjnego. Dodatkowo w związku z weryfikowaniem projektu inwestycyjnego na etapie udzielenia zgody na realizację zamierzenia budowlanego, projektant sprawdzający będzie wymagany jedynie w zakresie projektu technicznego.

Dzięki takiemu rozwiązaniu wydawanie decyzji pozwolenia na budowę, czy też przyjęcia zgłoszenia wraz z projektem, będzie przebiegało sprawniej i szybciej. Już obecnie przepisy Prawa budowlanego wskazują, które elementy projektu budowlanego są weryfikowane przez wydaniem pozwolenia na budowę, wobec czego zbędne wydaje się przedkładanie tych części projektu, które nie są przez organ sprawdzane.

Dodatkowo w związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi, w ustawie w sposób kompleksowy uregulowano procedurę uzyskania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, wskazując w jakich przypadkach organ administracji architektoniczno-budowlanej może samodzielnie wydać decyzję umożliwiającą inwestorowi dokonanie odstępstwa od przepisów, a w jakich przypadkach wymagane jest uprzednie uzyskanie upoważnienia właściwego ministra.

Ponadto, w celu usunięcia wątpliwości pod jaki adres w toku postępowania należy dokonywać doręczeń, wprowadzono w ustawie rozwiązanie, zgodnie z którym podstawowym sposobem dokonywania doręczeń jest doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków.

Prawo geodezyjne i kartograficzne

Projekt ustawy zakłada przede wszystkim zmiany w zakresie procesu obsługi prac geodezyjnych i kartograficznych, którego sprawność przekłada się w sposób bezpośredni na budowlany proces inwestycyjny. Projektowane zmiany obejmą w szczególności kwestię doprecyzowania terminów obsługi przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej zgłaszanych i wykonywanych prac geodezyjnych i kartograficznych. Pozwoli to między innymi precyzyjniej szacować czas wykonania opracowań geodezyjnych niezbędnych w toku budowlanego procesu inwestycyjnego. Jednocześnie projekt zakłada zmianę modelu pobierania opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wykonawcom prac geodezyjnych. Zaproponowane rozwiązania wiążą się z usprawnieniem obsługi wykonawców prac geodezyjnych oraz zmniejszeniem obciążeń biurokratycznych związanych z wykonywaniem tych prac.

Planuje się skierowanie projektu ustawy do Sejmu jeszcze w 2017 r. Zmiany wejdą w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia. Termin ten może zostać zmieniony w toku prac parlamentarnych.

Źródło: MIB