

U S T A W A

z dnia

o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno - budowlanego¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191 i 1089) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 18 ust. 2 pkt 7 lit. f wyrazy „projektu budowlanego” zastępuje się wyrazami „projektu inwestycyjnego i technicznego”;
- 2) w art. 29 w ust. 3 uchyla się pkt 2;
- 3) użyte w art. 38 w ust. 2 i w art. 39 w ust. 3 w pkt 2 wyrazy „projektu budowlanego” zastępuje się wyrazami „projektu inwestycyjnego”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 60, 1509 i 1566) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 12:
 - a) w ust. 1:
 - w pkt 1 uchyla się lit. a,
 - w pkt 2 uchyla się lit. a,
 - w pkt 3:
 - uchyla się lit. a,
 - w lit. e kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się lit. f w brzmieniu:

¹⁾ Niniejsza ustawa zmienia: ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawę z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych, ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

„f) inna niż wymieniona w lit. b-e czynność lub dokumentacja, której wykonanie skutkuje zmianą w bazach danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2, 3 i 10 oraz ust. 1b, z wyłączeniem prac wykonywanych na zlecenie organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zgłoszenie prac geodezyjnych lub prac kartograficznych może nastąpić po ich rozpoczęciu, jednak nie później niż w terminie:

- 1) 5 dni roboczych - w przypadku wystąpienia stanu klęski żywiołowej albo w innym przypadku, gdy wykonanie tych prac jest niezbędne w celu uchylecia stanu nagłego i bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia;
- 2) 3 dni roboczych - w przypadku gdy ich wyłącznym celem jest geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza sieci uzbrojenia terenu podlegającej zakryciu.”,

c) w ust. 2:

- wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Zgłoszenie prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, zwane dalej „zgłoszeniem prac”, zawiera.”,

- uchyla się pkt 5,

d) po ust. 2 dodaje się ust. 2a-2d w brzmieniu:

„2a. Zgłoszenie prac, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obejmuje prace:

- 1) wykonywane na obszarze jednego powiatu;
- 2) służące osiągnięciu jednego głównego celu lub zakładanego wyniku.

2b. W zgłoszeniu prac można określić pośrednie cele lub zakładane wyniki prac, niezbędne do osiągnięcia wskazanego w nim głównego celu lub zakładanego wyniku.

2c. Dopuszcza się uzupełnienie zgłoszenia prac poprzez:

- 1) wskazanie pośrednich celów lub wyników prac, jeżeli są one niezbędne do osiągnięcia głównego celu lub zakładanego wyniku prac wskazanego w tym zgłoszeniu, lub
- 2) zwiększenie obszaru objętego tym zgłoszeniem o obszar bezpośrednio do niego przyległy.

2d. Pośrednie cele lub wyniki, które mogą zostać określone w zgłoszeniu lub jego uzupełnieniu jako niezbędne do osiągnięcia danego celu głównego zawiera załącznik do ustawy.”,

e) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Organ, który otrzymał zgłoszenie prac udostępnia kopie zbiorów danych lub innych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zwanych dalej „materiałami zasobu”, dotyczących danego zgłoszenia niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania należnej opłaty, o której mowa w art. 40a ust. 1. Organ na wniosek wykonawcy prac geodezyjnych lub prac kartograficznych może uzgodnić z nim inny termin udostępniania materiałów zasobu.”,

f) po ust. 3 dodaje się ust. 4-6 w brzmieniu:

„4. W celu usprawnienia udostępniania materiałów zasobu organ i wykonawca prac geodezyjnych lub prac kartograficznych mogą, na etapie zgłoszenia prac, uzgodnić zakres materiałów niezbędnych lub przydatnych do wykonania tych prac oraz terminy ich udostępnienia.

5. Na pisemny wniosek wykonawcy złożony w trakcie realizacji pracy geodezyjnej lub kartograficznej organ udostępnia wskazane w tym wniosku dodatkowe materiały zasobu niezbędne do wykonania danej pracy geodezyjnej lub kartograficznej, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku.

6. Materiały zasobu udostępnione w związku ze zgłoszeniem prac mogą być wykorzystywane wyłącznie do realizacji prac geodezyjnych lub prac kartograficznych objętych tym zgłoszeniem w zakresie obszaru w nim wskazanego.”;

2) w art. 12a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W celu usprawnienia przekazywania i weryfikacji zbiorów danych i dokumentów, o których mowa w ust. 1, organ i wykonawca prac geodezyjnych lub prac kartograficznych mogą, na etapie zgłoszenia prac, wspólnie uzgodnić harmonogram i zakres częściowego przekazywania tych zbiorów danych i dokumentów.”;

3) w art. 12b:

a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, do którego przekazane zostały zbiory danych lub inne materiały stanowiące wyniki prac geodezyjnych lub prac

kartograficznych, niezwłocznie, a w przypadku prac, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 3, nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia ich otrzymania, weryfikuje je pod względem zgodności z przepisami prawa obowiązującymi w geodezji i kartografii, w szczególności dotyczącymi:”;

- b) w ust. 3 po zdaniu pierwszym dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Z chwilą zakończenia weryfikacji z wynikiem pozytywnym, właściwy organ zamieszcza informację o tym fakcie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu, który go obsługuje.”;

- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, do którego przekazane zostały zbiory danych lub inne materiały, stanowiące wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, potwierdza ich przyjęcie do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, opatrując dokumenty opracowane na podstawie tych prac, przeznaczone dla ich wykonawcy, odpowiednią klauzulą urzędową, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 8. Opatrzenie klauzulą następuje z chwilą przyjęcia zbiorów danych do zasobu.”;

- 4) w art. 12d uchyla się ust. 2;

- 5) w art. 23 w ust. 4 wyrazy „projektów zagospodarowania działki lub terenu” zastępuje się wyrazami „projektów inwestycyjnych”;

- 6) w art. 24 w ust. 2b w pkt 1 lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego”;

- 7) w art. 40 w ust. 8 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) wzory klauzul umieszczanych na materiałach gromadzonych w zasobie i udostępnianych z zasobu, oraz umieszczanych na dokumentach przeznaczonych dla wykonawców prac geodezyjnych lub prac kartograficznych,”;

- 8) w art. 40a w ust. 2:

- a) w pkt 1 w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e-f w brzmieniu:

„e) państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,

f) szczegółowych osnów geodezyjnych;”;

- b) w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
 - „6) udostępnienie materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac:
 - a) o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2,
 - b) których wyłącznym celem lub zakładanym wynikiem jest wytyczenie budynku lub sieci uzbrojenia terenu.”;
- 9) w art. 40b:
 - a) w ust. 1 uchyla się pkt 3,
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
 - „1a. Nie pobiera się opłaty za umożliwienie korzystania z usług teleinformatycznego systemu ASG-EUPOS:
 - 1) podmiotom, o których mowa w art. 40a ust. 2 pkt 2 lit. a tiret pierwsze i drugie - w celach edukacyjnych;
 - 2) organowi, o którym mowa w art. 6a ust. 1 pkt 1 lit. b - w celu realizacji zadań określonych w ustawie.”;
- 10) w art. 40c po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
 - „5. Dokumentu licencji nie wydaje się w przypadku udostępniania materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac oraz w przypadku udostępniania materiałów zasobu określonych w art. 40a ust. 2 pkt 1 i 3.”;
- 11) w art. 40d:
 - a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
 - „1a. Za udostępnienie materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac pobiera się opłatę zryczałtowaną, której wysokość uzależniona jest od wielkości obszaru wskazanego w tym zgłoszeniu oraz od celów lub zakładanych wyników tych prac.”,
 - b) ust. 2-4 otrzymują brzmienie:
 - „2. Wysokość stawek podstawowych w odniesieniu do odpowiednich jednostek rozliczeniowych, wysokość współczynników korygujących oraz zasady ustalania tych współczynników, a także szczegółowe zasady obliczania wysokości opłaty, w tym opłaty zryczałtowanej, określa załącznik do ustawy.
 - 3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 1a pobiera się przed udostępnieniem materiałów zasobu lub przed wykonaniem czynności, o których mowa w art. 40b ust. 1.

4. W przypadku, gdy opłata, związana z realizacją jednego wniosku dotyczącego udostępnienia zbiorów danych w postaci elektronicznej, obliczona zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1, jest mniejsza od 30 zł, pobiera się opłatę w wysokości 30 zł.”,

c) uchyla się ust. 5;

12) w art. 40e:

a) w ust. 1 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) identyfikator i datę, odpowiednio:

- a) wniosku o udostępnienie materiałów zasobu, lub
- b) wniosku o wydanie wypisu lub wrysu z ewidencji gruntów i budynków, lub
- c) wniosku o umożliwienie okresowego korzystania z usług systemu „ASG-EUPOS”, lub
- d) zgłoszenia prac, lub
- e) wniosku o udostępnienie rzeczoznawcom majątkowym do wglądu zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, lub
- f) wniosku o koordynację usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu;

3) nazwy oraz liczbę jednostek rozliczeniowych udostępnianych materiałów zasobu lub czynności, o których mowa w art. 40b ust. 1, a także oznaczenia pozycji w odpowiedniej tabeli opłat zawartej w załączniku do ustawy;”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. W przypadku udostępniania materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac, Dokument Obliczenia Opłaty, poza informacjami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 5 i 6 zawiera:

- 1) powierzchnię obszaru objętego tym zgłoszeniem;
- 2) cele lub zakładane wyniki zgłoszonych prac.

1b. Dokument Obliczenia Opłaty wystawia się nie później niż w następnym dniu roboczym po dniu zgłoszenia prac lub złożenia wniosku o udostępnienie materiałów zasobu.”;

13) uchyla się art. 40i;

- 14) skreśla się użyte w art. 41 ust. 2 pkt 4 oraz w art. 41b ust. 1a i 2a wyrazy lub art. 40i;
- 15) w art. 41b w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
 - „5) weryfikacja zbiorów danych lub innych materiałów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych przekazywanych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz kontrola sposobu prowadzenia, gromadzenia i udostępnienia zasobu;”;
- 16) w art. 48 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) wbrew przepisom art. 12 ust. 1 albo 1a nie zgłasza prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, lub wbrew przepisom art. 12a nie przekazuje materiałów powstałych w wyniku prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, lub informacji o tych materiałach do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;”;
- 17) w art. 48a:
 - a) po ust. 1 dodaje ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Kto wykorzystuje materiały zasobu niezgodnie z art. 12 ust. 5, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności iloczynu stawki podstawowej i wykorzystanych jednostek rozliczeniowych, określonych w załączniku do ustawy dla wykorzystanego materiału zasobu.”;
 - b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1 i 1a, nakładają w drodze decyzji administracyjnej;”;
- 18) w załączniku do ustawy:
 - a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a-1j w brzmieniu:
 - „1a. Zasady ustalania opłaty za udostępnianie materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac określa tabela nr 16a. Zakres wykonywanej pracy określa się za pomocą zamkniętego poligonu, którego powierzchnia jest większa od zera.
 - 1b. W przypadku, gdy zgłoszenie prac obejmuje obszary stanowiące odrębne zamknięte poligony, wysokość opłaty ustala się oddzielnie dla każdego z tych obszarów, z zastrzeżeniem ust. 1c.
 - 1c. W przypadku zgłoszenia prac, którego wyłącznym celem lub zakładanym wynikiem prac jest wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych, ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych lub rozgraniczenie nieruchomości, powierzchnię odrębnych zamkniętych poligonów sumuje się.

1d. W przypadku, gdy zgłoszenie prac zawiera więcej niż jeden główny cel lub zakładany wynik prac, zgłoszenia takie traktuje się jako odrębne, a wysokość opłaty ustala się oddzielnie dla każdego z nich.

1e. W przypadku wskazania w zgłoszeniu prac jako pośredniego celu lub zakładanego wyniku jednego z celów lub zakładanych wyników określonych w tabeli nr 16a lp. 2, wysokość należnej opłaty ustala się na podstawie zasad określonych w tabeli nr 16a lp. 2.

1f. W przypadku uzupełnienia zgłoszenia prac, wysokość należnej opłaty ustala się z uwzględnieniem treści zgłoszenia po jego uzupełnieniu. W przypadku gdy wysokość opłaty ustalona zgodnie ze zdaniem pierwszym jest wyższa od uiszczonej opłaty, wykonawca obowiązany jest dopłacić różnicę.

1g. Pośrednie cele lub wyniki prac, które mogą zostać określone w zgłoszeniu lub jego uzupełnieniu jako niezbędne do osiągnięcia danego głównego celu lub wyniku prac zawiera tabela nr 16b.

1h. Opłata, o której mowa w ust. 1a obejmuje koszty udostępniania materiałów zasobu za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

1i. W przypadku braku możliwości udostępnienia przez organ materiałów zasobu za pomocą środków komunikacji elektronicznej, opłata, o której mowa w ust. 1a obejmuje również koszty wysłania tych materiałów pod wskazany adres w postaci niefizycznej.

1j. Na wniosek wykonawcy prac geodezyjnych lub prac kartograficznych złożony wraz ze zgłoszeniem prac, materiały zasobu, możliwe do udostępnienia za pomocą środków komunikacji elektronicznej, mogą zostać udostępnione w postaci niefizycznej, po wniesieniu opłaty ustalonej na podstawie tabeli nr 16. Ust. 14 stosuje się.”,

b) w ust. 3 w pkt 1 w lit. a uchyla się tiret pierwsze,

c) w ust. 18 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku gdy współczynnik LR określony w tabelach nr 1, 3 (lp. 2-5), 6, 9, 10 (lp. 3, 4, 19, 20), 12, 13 (lp. 1, 2) lub 15 przybiera wartość:”,

d) uchyla się tabelę nr 4 i tabelę nr 5,

e) w tabeli nr 16:

- tabeli nadaje się tytuł w brzmieniu:

„Udostępnianie materiałów zasobu niewymienionych w tabelach nr 1-15, udostępnianie do wglądu dokumentów i koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu”,

- uchyla się wiersze lp. 3 i 4,
- kolumnie drugiej w wierszu lp. 6 nadaje się brzmienie:

„Koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu”,

- f) po tabeli nr 16 dodaje się tabelę nr 16a i 16b w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej ustawy.

Art. 3. W ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 736 i 1169) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) art. 6b otrzymuje brzmienie:

„Art. 6b. Projekt inwestycyjny oraz projekt techniczny, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529), obiektu budowlanego istotnego ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem oraz projekt urządzenia przeciwpożarowego wymagają uzgodnienia z rzeczoznawcą pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwanego dalej „uzgodnieniem”.”;

- 2) w art. 6c wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku gdy projekt inwestycyjny lub projekt techniczny obiektu budowlanego zawiera rozwiązania inne niż wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, rzeczoznawca może uzgodnić te projekty, jeżeli dołączono do nich:”;

- 3) art. 6d otrzymuje brzmienie:

„Art. 6d. 1. Rzeczoznawca może uzgodnić projekt inwestycyjny lub projekt techniczny bez uwag lub z uwagami. Uzgodnienie projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego potwierdza się przez opatrzenie ich pieczęcią i podpisem.

2. Rzeczoznawca przesyła zawiadomienie o uzgodnieniu projektu inwestycyjnego komendantowi wojewódzkiemu Państwowej Straży Pożarnej właściwemu dla miejsca lokalizacji inwestycji w terminie 14 dni od dnia uzgodnienia projektu inwestycyjnego.

3. Zawiadomienie o uzgodnieniu zawiera oznaczenie autora projektu inwestycyjnego, nazwę i lokalizację obiektu oraz dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego.

4. W przypadku projektu inwestycyjnego, któremu na podstawie przepisów o ochronie informacji niejawnych, nadano klauzulę „tajne” albo „ściśle tajne”, nie sporządza się zawiadomienia o jego uzgodnieniu.”;

4) w art. 6e:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Komendant wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej właściwy dla miejsca lokalizacji obiektu do dnia uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie unieważnia uzgodnienie projektu inwestycyjnego lub projektu technicznego, który zawiera rozwiązania niezgodne z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, mające istotny wpływ na stan bezpieczeństwa pożarowego obiektu budowlanego.

2. Uzgodnienie projektu inwestycyjnego lub projektu technicznego unieważnia się w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.”,

b) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w drodze postanowienia uzgodnić poprawiony lub opracowany na nowo projekt inwestycyjny lub projekt techniczny.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Inwestor do wniosku o uzgodnienie projektu inwestycyjnego lub projektu technicznego dołącza co najmniej 4 egzemplarze tego projektu.”;

5) art. 6f i 6g otrzymują brzmienie:

„Art. 6f. 1. Projekt inwestycyjny uzgodniony przez komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej opatruje się pieczęcią organu i przekazuje inwestorowi wraz z postanowieniem.

2. Jeden egzemplarz projektu, o którym mowa w ust. 1, pozostaje w aktach sprawy organu.

3. Do uzgodnienia projektu technicznego ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 6g. Minister właściwy do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia:

1) rodzaje obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, których projekty inwestycyjne oraz projekty techniczne wymagają uzgodnienia;

- 2) podstawowe dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego, które powinny stanowić podstawę uzgodnienia projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego;
- 3) szczegółowy sposób dokonywania uzgodnień projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego;
- 4) wzór pieczęci potwierdzającej uzgodnienie projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego;
- 5) sposób i zakres zawiadomienia o uzgodnieniu projektu inwestycyjnego
- biorąc pod uwagę przeznaczenie i parametry techniczne obiektów budowlanych, w tym dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, efektywność procesu uzgadniania projektów inwestycyjnych oraz technicznych, zawiadamiania o uzgodnieniu oraz że pieczęć musi identyfikować rzeczoznawcę dokonującego uzgodnienia.”;
- 6) w art. 11i:
 - a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) uzgadniania projektów inwestycyjnych, projektów technicznych i projektów urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 6b;”,
 - b) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) prowadzenia i przechowywania przez okres 5 lat ewidencji uzgodnionych projektów inwestycyjnych oraz kopii zawiadomień o uzgodnieniu tych projektów, wraz z dowodami ich wysłania;”,
 - c) w ust. 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„5) datę wysłania zawiadomienia o uzgodnieniu projektu inwestycyjnego;”;
- 7) w art. 11m w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) uzgadnianiem projektów inwestycyjnych, projektów technicznych oraz projektów urządzeń przeciwpożarowych;”;
- 8) w art. 11n:
 - a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) uzgadniania przez nich projektów inwestycyjnych, projektów technicznych oraz projektów urządzeń przeciwpożarowych;”,
 - b) w ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) autora projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego, których uzgodnienie jest przedmiotem postępowania, od organów administracji

architektoniczno-budowlanej lub organów nadzoru budowlanego, udostępnienia potwierdzonej kopii tych projektów.”,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Podmioty, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2, są obowiązane odpowiednio do złożenia wyjaśnień oraz udostępnienia dokumentów lub potwierdzonej kopii projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego w terminie 14 dni od dnia doręczenia żądania.”,

d) w ust. 8 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dnia zakończenia robót budowlanych albo zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, w przypadkach dotyczących uzgodnienia przez rzeczoznawcę projektu inwestycyjnego lub projektu technicznego;”.

Art. 4. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) w pkt 3 po wyrazach „wolno stojące maszty antenowe” dodaje się wyrazy „pomniki o wysokości 6 m lub większej”,

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty o wysokości nie wyższej niż 6 m, związane z kultem religijnym, kulturą, rekreacją lub utrzymaniem porządku, w szczególności: kapliczkę, krzyż, figurę, posąg, pomnik, rzeźbę, huśtawkę, drabinkę, piaskownicę, wodotrysk i inne obiekty architektury ogrodowej, śmietnik,

c) pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) przebudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg albo linii kolejowych dopuszczalne są zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany odpowiednio granic pasa drogowego albo granic drogi kolejowej,

d) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) dokumentacji budowy - należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, dokumentację geodezyjną, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu;”

e) po pkt 20 dodaje się pkt 20a i 20b w brzmieniu:

„20a) zamierzeniu budowlanym - należy przez to rozumieć zamiar wykonania robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części dotyczący odcinka obiektu liniowego, obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem;

20b) planie sytuacyjnym - należy przez to rozumieć opracowanie przedstawiające usytuowanie i sposób użytkowania istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz obszar projektowanej zmiany zagospodarowania terenu sporządzone na kopii aktualnej mapy do celów projektowych lub zasadniczej; w przypadku obiektów budowlanych niebędących sieciami uzbrojenia terenu plan sytuacyjny może zostać sporządzony na kopii aktualnej mapy ewidencyjnej.”;

2) po art. 5a dodaje się art. 5b-5e w brzmieniu:

„Art. 5b. 1. Prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

2. Dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresy, ustala się na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne.

3. Dane, o których mowa w ust. 2, mogą być ustalone również na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nieuzyskania tych danych w trybie ust. 3, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

5. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa doręczeń dokonuje się władającemu nieruchomością, w szczególności jednostce organizacyjnej sprawującej zarząd albo trwały zarząd.

Art. 5c. 1. W przypadku inwestycji celu publicznego, w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), zwanej dalej „inwestycją celu publicznego”, zawiadomienia o wszczęciu postępowania oraz pisma w toku postępowania kierowane do wszystkich stron doręcza się:

- 1) wnioskodawcy, właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz zarządom nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji;
- 2) pozostałym stronom – w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera w szczególności oznaczenie działki lub terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji według ewidencji gruntów i budynków oraz informuje o sposobie zapoznania się z aktami sprawy.

Art. 5d. 1. W przypadku inwestycji celu publicznego organ:

- 1) doręcza rozstrzygnięcie wnioskodawcy;
- 2) doręcza zawiadomienie o wydaniu rozstrzygnięć właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz zarządom nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie rozstrzygnięcia – ze skutkiem doręczenia rozstrzygnięcia;
- 3) pozostałym stronom postępowania doręcza rozstrzygnięcia w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i obwieszczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zawierają w szczególności oznaczenie działki lub terenu objętych wnioskiem o wydanie rozstrzygnięcia według ewidencji gruntów i budynków oraz informację o sposobie, w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

Art. 5e. Oceny zgodności realizacji zamierzenia budowlanego z przepisami prawa dokonuje się zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym:

- 1) w przypadku zamierzeń realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – na dzień wydania tej decyzji albo jej zmiany;
- 2) w przypadku zamierzeń realizowanych na podstawie zgłoszenia budowy, innych robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub

jego części właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej – na dzień dokonania zgłoszenia, jeżeli organ ten nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji;

3) w przypadku zamierzeń, dla których nie uzyskano decyzji o pozwoleniu na budowę lub nie dokonano zgłoszenia budowy, innych robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – na dzień ich zakończenia, a jeżeli nie zostały zakończone na dzień wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 48, art. 49b, art. 50 i art. 71a.”;

3) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków higieniczno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska.

2. W przypadku odstępstwa dotyczącego obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub usytuowanego na obszarze wpisanym do rejestru zabytków odstępstwa można udzielić również jeżeli zastosowania warunku technicznego nie da się pogodzić z wymaganiami ochrony zabytków. W takim przypadku odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi.

3. Odstępstwa udziela organ administracji architektoniczno-budowlanej w decyzji o pozwoleniu na budowę, albo w decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę.”;

4) po art. 9 dodaje się art. 9a i 9b w brzmieniu:

„Art. 9a. 1. W przypadku, gdy odstępstwo dotyczy istniejącego budynku lub urządzenia budowlanego zlokalizowanego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, z wyłączeniem odstępstw w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym, w szczególności usytuowania budynków i urządzeń budowlanych, do wniosku o wydanie decyzji udzielającej odstępstwa dołącza się:

- 1) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;
- 2) w przypadku rozwiązań dotyczących przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego - ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych wraz z postanowieniem komendanta wojewódzkiego

Państwowej Straży Pożarnej, wydanym na podstawie art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, wyrażającym zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych zaproponowanych w tej ekspertyzie;

- 3) w przypadku rozwiązań dotyczących przepisów z zakresu warunków sanitarno-higienicznych - ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych zawierającą propozycję rozwiązań zamiennych;
- 4) w przypadku rozwiązań dotyczących przepisów innych, niż wymienione w pkt 1 i 2 - ekspertyzę osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń zawierającą propozycję rozwiązań zamiennych;
- 5) w zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

2. Udzielając odstępstwa właściwy organ nakłada w decyzji obowiązek zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w ekspertyzie, o której mowa w ust. 1 pkt 2-4.

Art. 9b. 1. W przypadku odstępstwa innego, niż odstępstwo o którym mowa w art. 9a, do wniosku o wydanie decyzji udzielającej odstępstwa dołącza się:

- 1) projekt inwestycyjny;
- 2) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;
- 3) w przypadku inwestycji drogowych – projekt stałej organizacji ruchu lub wyciąg z zatwierdzonej stałej organizacji ruchu jeżeli w wyniku realizacji inwestycji nie przewiduje się w niej zmian;
- 4) w przypadku rozwiązań dotyczących przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego - ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych wraz z postanowieniem komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wydanym na podstawie art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, wyrażającym zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych zaproponowanych w tej ekspertyzie;
- 5) w przypadku rozwiązań dotyczących przepisów z zakresu warunków sanitarno-higienicznych - ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych zawierającą propozycję rozwiązań zamiennych;
- 6) w przypadku rozwiązań dotyczących przepisów innych, niż wymienione w pkt 4 i 5 - ekspertyzę osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń zawierającą propozycję rozwiązań zamiennych.
- 7) w zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

2. Zgody na odstępstwo udziela się po uzyskaniu upoważnienia udzielonego przez ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane. Do wniosku o udzielenie upoważnienia dołącza się wniosek inwestora o udzielenie zgody na odstępstwo wraz z dokumentami dołączanymi do wniosku.

3. Udzielając odstępstwa właściwy organ nakłada na inwestora obowiązek zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w ekspertyzie, o której mowa w ust. 1 lub określonych w upoważnieniu właściwego ministra.”;

5) w art. 12:

a) ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) projektowanie, w tym sporządzanie projektu budowlanego, sprawdzanie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu technicznego oraz sprawowanie nadzoru autorskiego;”,

b) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. W zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 7, określa się również zakres posiadanych uprawnień budowlanych.”;

6) w art. 20:

a) ust. 1 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem budowlanym;”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.”;

7) po art. 27 dodaje się rozdział 3a w brzmieniu:

„Rozdział 3a

Opracowania i czynności geodezyjne

Art. 27a. 1. Opracowania i czynności geodezyjne w czasie projektowania i realizacji zamierzania budowlanego i po jego zakończeniu wykonuje - na wniosek inwestora, projektanta, kierownika budowy lub kierownika robót - osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie odpowiednim do wykonywanych prac geodezyjnych lub kartograficznych, zwana dalej „geodetą”.

2. Czynnościami geodezyjnymi są w szczególności:

- 1) sporządzenie mapy do celów projektowych;
- 2) geodezyjna obsługa budowy obiektu budowlanego, w tym wytyczenie i pomiary kontrolne tych elementów obiektu, których dokładność usytuowania bez pomiarów geodezyjnych nie zapewni prawidłowego wykonania obiektu;
- 3) pomiary obejmujące geodezyjne wyznaczenie przemieszczeń obiektu i jego podłoża oraz pomiary odkształceń obiektu;
- 4) opracowywanie, zakładanie oraz inwentaryzacja poziomych i wysokościowych osnów pomiarowych i realizacyjnych na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 5) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, obejmująca zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu oraz wysokości obiektów budowlanych wyższych niż 3 m.

3. Opracowaniami geodezyjnymi są w szczególności:

- 1) mapa do celów projektowych;
- 2) szkice polowe tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego;
- 3) szkice dokumentacyjne;
- 4) szkice i mapy założonych osnów geodezyjnych na terenie objętym zamierzeniem budowlanym, oraz wykonane na ich podstawie szkice przeglądowe;
- 5) mapa będąca wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- 6) operat techniczny z pomiaru stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

4. W procesie budowlanym wykorzystuje się mapy do celów projektowych oraz mapy będące wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, które zostały opatrzone klauzulą określoną w przepisach o geodezji i kartografii, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

5. W ciągu 2 lat od dnia opatrzenia mapy do celów projektowych klauzulą, o której mowa w ust. 4, dopuszcza się uzupełnienie przez geodetę jej treści o aktualne dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Uzupełniona treść mapy do celów projektowych zawiera wskazanie materiałów państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego stanowiących podstawę uzupełnienia oraz datę uzupełnienia, podpis i numer uprawnień geodety.

Art. 27b. 1. Mapa do celów projektowych sporządzana jest w państwowym systemie odniesień przestrzennych na podstawie materiałów i baz danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

2. Mapa do celów projektowych zawiera elementy stanowiące treść mapy zasadniczej oraz może zawierać, w szczególności:

- 1) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie dróg, jeżeli zostały ustalone w planie miejscowym albo planie lokalizacji;
- 2) usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody;
- 3) obciążenia służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub publicznymi ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości, ujawnionymi w księgach wieczystych w granicach projektowanej inwestycji ze skrótowym opisem treści lub sposobu wykonywania tych służebności;
- 4) usytuowanie innych obiektów i elementów wskazanych przez projektanta, zgodnie z celem wykonywanego projektu.

3. Mapę do celów projektowych dostosowuje się do rodzaju i wielkości zamierzenia budowlanego oraz zagęszczenia szczegółów sytuacyjnych, w tym sieci, obejmując obszar otaczający teren objęty zamierzeniem budowlanym w pasie co najmniej 30 m oraz zapewniając jej czytelność w skali co najmniej:

- 1) 1:2 000 - w przypadku rozległych terenów z obiektami budowlanymi o dużym rozproszeniu oraz obiektami liniowymi;
- 2) 1:1 000 - w przypadku zespołu obiektów budowlanych oraz obiektów o funkcji produkcyjnej;
- 3) 1:500 - w pozostałych przypadkach.

Art. 27c. 1. Geodezyjne wytyczenie obiektu budowlanego w terenie polega na przestrzennym usytuowaniu tego obiektu zgodnie z projektem budowlanym, a w szczególności na zachowaniu przewidzianego w projekcie położenia tego obiektu względem obiektów istniejących i projektowanych oraz względem granic terenu objętego zamierzeniem budowlanym.

2. Wytyczone obiekty budowlane utrwała się na gruncie.

3. Utrwaleniu na gruncie, zgodnie z wymaganiami projektu budowlanego, podlegają geodezyjne elementy określające usytuowanie w poziomie oraz posadowienie wysokościowe obiektów budowlanych, a w szczególności:

- 1) główne osie obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych;
- 2) charakterystyczne punkty projektowanego obiektu;
- 3) stałe punkty wysokościowe (repery).

Art. 27d. 1. Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obejmuje wykonanie pomiarów sytuacyjno-wysokościowych mających na celu zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym w państwowym systemie odniesień przestrzennych i sporządzenie operatu technicznego dokumentującego wyniki tych pomiarów.

2. W geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej określa się wysokości obiektów budowlanych wyższych niż 3 m.

3. W inwentaryzacji powykonawczej geodeta stwierdza czy obiekt budowlany został usytuowany zgodnie z projektem budowlanym lub planem sytuacyjnym.

4. W przypadku obiektów budowlanych lub ich elementów ulegających zakryciu, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą sporządza się przed ich zakryciem.”;

8) w art. 29:

a) w ust. 1:

- w pkt 1 uchyla się literę a,
- po pkt 1a dodaje się pkt 1b w brzmieniu:
„1b) parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m²;”,
- pkt 2 i 2a otrzymują brzmienie:
„2) parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m²;
2a) parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m²;”,

- po pkt 11b dodaje się pkt 11c w brzmieniu:
 - „11c) urządzeń instalowanych w pasie drogowym dróg publicznych, wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi oraz przynależnymi elementami wyposażenia:
 - a) służących do zarządzania drogami, w tym do poboru opłat za przejazd oraz wdrażania inteligentnych systemów transportowych,
 - b) służących potrzebom ruchu drogowego, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;”
- w pkt 19a:
 - uchyla się lit. e,
 - po literze e dodaje się literę f w brzmieniu:
 - „f) gazowych obejmujących gazociągi o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa;”
- pkt 20a otrzymuje brzmienie
 - „20a) sieci telekomunikacyjnych lub telekomunikacyjnych linii kablowych;”
- pkt 27 otrzymuje brzmienie:
 - „27) instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku;”
- b) w ust. 2 pkt 1b otrzymuje brzmienie:
 - „1b) przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;”
- c) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
 - „5. Roboty budowlane wymienione w ust. 1 i 2, dla których konieczne jest uzyskanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.”
- 9) w art. 29a ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1. Budowa przyłączy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20, wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego. Przepis art. 9a ust. 3 stosuje się.”
- 10) w art. 30:
 - a) w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) budowa w miejscach publicznych obiektów małej architektury zajmujących teren o powierzchni większej niż 35 m².”,

- b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Inwestor może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzenia budowlanego niewymagającego uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia.”,

- c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami oraz oświadczenie inwestora o odbyciu narady koordynacyjnej.”,

- d) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Do zgłoszenia przepis art. 33 ust. 1 i 1a stosuje się odpowiednio.”,

- e) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19 i 20, należy ponadto dołączyć projekt inwestycyjny wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt inwestycyjny, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19, powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.”,

- f) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy ponadto dołączyć plan sytuacyjny.”,

- g) ust. 5e otrzymuje brzmienie:

„5e. W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, projekt inwestycyjny dotyczący budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, oraz przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, podlega ostemplowaniu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje ostemplowania niezwłocznie po upływie terminu na wniesienie sprzeciwu.”,

- h) ust. 6a otrzymuje brzmienie:

„6a. Za dzień wniesienia sprzeciwu albo nałożenia obowiązku uzupełnienia zgłoszenia uznaje się dzień nadania decyzji albo postanowienia w placówce

pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481) albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.”;

11) w art. 31 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Rozbiórka obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wymaga uprzedniego zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, w którym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót. Do zgłoszenia należy dołączyć zgodę właściciela obiektu budowlanego. Przepisy art. 30 ust. 5, 5aa, 5b, 5c, 5d, 6 i 6a stosuje się odpowiednio.”;

12) w art. 33:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Pozwolenie na budowę obejmuje całe zamierzenie budowlane.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Pozwolenie na budowę udzielane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy obejmuje teren, dla którego określono warunki zabudowy.”,

c) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) trzy egzemplarze projektu inwestycyjnego wraz z kopiami opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi, oświadczeniem projektanta lub inwestora o odbyciu narady koordynacyjnej oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;”,

– pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane.”;

13) w art. 34:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Projekt budowlany zawiera:

1) projekt inwestycyjny, sporządzony z wykorzystaniem kopii aktualnej mapy do celów projektowych, określający:

- a) granice terenu objętego zamierzeniem budowlanym,
 - b) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu,
 - c) charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego,
 - d) zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego, w tym liczbę wydzielanych lokali mieszkalnych,
 - e) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w szczególności wskazanie drogi wewnętrznej lub lokalizacji i parametrów technicznych zjazdu,
 - f) sposób uzbrojenia terenu, w tym lokalizację przyłączy i sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - g) sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w tym sposób zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych,
 - h) podstawowe rzuty, przekroje lub widoki obiektu budowlanego,
 - i) kategorię geotechniczną obiektów budowlanych,
 - j) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne, mające wpływ na otoczenie, środowisko, w tym krajobraz, zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej,
 - l) informację o obszarze oddziaływania obiektu;
- 2) projekt techniczny, na który składają się:
- a) opracowania projektowe dotyczące: architektury, konstrukcji wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych ustroju nośnego, instalacji oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - b) charakterystyka energetyczna – w przypadku budynków,
 - c) wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
 - d) inne opracowania projektowe - w zależności od potrzeb.”,
- b) uchyla się ust. 3a,
- c) po ust. 3a dodaje się ust. 3aa w brzmieniu:

„3aa. W przypadku zamierzenia budowlanego realizowanych etapowo projekt inwestycyjny określa poszczególne etapy realizacji zamierzenia. Etap inwestycji może obejmować obiekty budowlane lub ich wydzielone części oraz odpowiadającą im część terenu objętego zamierzeniem budowlanym, które po zakończeniu etapu będą mogły samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.”,

d) ust. 3b otrzymuje brzmienie:

„3b. Projektu technicznego nie sporządza się przy budowie lub przebudowie urządzeń budowlanych bądź podziemnych sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie inwestycyjnym.”,

e) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Projekt inwestycyjny podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.”,

f) ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu inwestycyjnego, z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego. Przepisu art. 39² Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.”,

g) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Inwestor, spełniający warunki do uzyskania pozwolenia na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego, poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli w terminie 1 roku od dnia, w którym decyzja o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego stała się ostateczna, inwestor nie wystąpi z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzja wygasa.”,

h) w ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) sposób sporządzania projektu budowlanego, mając na względzie konieczność zapewnienia czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym, stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego oraz specyfikę sporządzania projektu budowlanego;”;

14) w art. 35:

a) w ust. 1:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:”,

– pkt 1-4 otrzymują brzmienie:

„1) zgodność rozwiązań zawartych w projekcie inwestycyjnym z:

a) przepisami prawa, w tym aktami prawa miejscowego, przy czym w zakresie przepisów techniczno-budowlanych budynków wyłącznie w zakresie sytuowania obiektów budowlanych, sposobu zagospodarowania terenu oraz sposobu zapewnienia dostępu do obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych,

b) rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, w szczególności decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach;

2) kompletność projektu inwestycyjnego i posiadanie wymaganych przepisami opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

3) wykonanie projektu inwestycyjnego przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane;

4) zgodność z umową urbanistyczną w zakresie kolejności realizacji inwestycji.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Przepisu art. 79a Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu inwestycyjnego i udzielenia pozwolenia na

budowę, jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt inwestycyjny, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki.”;

15) w art. 36a:

a) ust. 1 i 1a otrzymują brzmienie:

„1. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

1a. Istotne odstępnie od projektu inwestycyjnego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego.”,

b) w ust. 5:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„5. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępnie w zakresie:”;

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) usytuowania obiektu budowlanego w sposób powodujący zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego na nieruchomości sąsiednie;”,

c) w ust. 5a wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„5a. Nie jest istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstępnie łącznie spełnia następujące warunki:”,

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępniem od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie inwestycyjnym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstępniem. Nieistotne odstępnie od zatwierdzonego projektu

inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.”;

16) w art. 37:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 1 albo
- 2) stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę – rozpoczęcie budowy, wznowienie budowy albo użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28 ust. 1. Przepis art. 54 stosuje się.,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 - 7 w brzmieniu:

„4. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie zostało zrealizowane zamierzenie budowlane, a od:

- 1) wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy, w przypadku gdy organ nadzoru budowlanego nie zgłosił sprzeciwu, o którym mowa w art. 54 ust. 1 – upłynęło 5 lat;
- 2) zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, których wykonanie nie wymaga decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ani zawiadomienia o zakończeniu budowy – upłynęło 8 lat.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

6. Nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla inwestycji celu publicznego w wyniku przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w art. 149 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli wniosek o wznowienie postępowania został złożony po upływie 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna a inwestor przystąpił do realizacji tej inwestycji. Przepis art. 151 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

7. Nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla inwestycji celu publicznego z przyczyny określonej w art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, w przypadku gdy wniosek o wznowienie postępowania został złożony po dniu, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna, albo po upływie terminu do wniesienia sprzeciwu

wobec zawiadomienia o zakończeniu budowy. Przepis art. 151 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.”;

17) w art. 41:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.”,

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a-4c w brzmieniu:

„4a. W przypadku zamierzenia budowlanego realizowanego etapowo inwestor, przed rozpoczęciem realizacji każdego etapu, jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia realizacji etapu.

4b. Do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4 dołącza się:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2.

4c. Do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4 i 4a dołącza się oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego dotyczącego zamierzenia budowlanego lub etapu zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem inwestycyjnym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.”;

18) po art. 42 dodaje się art. 42a w brzmieniu:

„Art. 42a. 1. Wprowadzanie zmian w projekcie technicznym dotyczących rozwiązań technicznych, które podlegały uzgodnieniom, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2, wymaga ponownego dokonania tych uzgodnień.

2. Wprowadzanie zmian w projekcie technicznym powodujących istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę następuje po wydaniu decyzji, o której mowa w art. 36a.

3. Niezwłocznie po dokonaniu zmian w projekcie budowlanym projektant przekazuje inwestorowi oraz kierownikowi budowy aktualizację projektu budowlanego.

4. Kierownik budowy okazuje, na każde żądanie organu nadzoru budowlanego aktualny projekt budowlany.”;

19) w art. 43 uchyla się ust. 4;

20) po art. 43 dodaje się art. 43a i 43b w brzmieniu:

„Art. 43a. 1. Dokumentacja geodezyjna sporządzana podczas realizacji zamierzenia budowlanego zawiera opracowania geodezyjne, o których mowa w art. 27a ust. 3 pkt 2-5.

2. Geodeta na bieżąco przekazuje kierownikowi budowy lub robót dokumenty wchodzące w skład dokumentacji geodezyjnej.

Art. 43b. 1. Wykonanie czynności geodezyjnych podczas realizacji inwestycji geodeta potwierdza każdorazowo wpisem do dziennika budowy.

2. W przypadku stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, geodeta odnotowuje ten fakt w dzienniku budowy oraz dokumentuje szkicami.”;

21) w art. 48 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) trzech egzemplarzy projektu inwestycyjnego oraz pozostałych dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 oraz ust. 3; do projektu technicznego nie stosuje się przepisu art. 20 ust. 3 pkt 2.”;

22) w art. 49:

a) w ust. 1 pkt 1 - 3 otrzymują brzmienie:

„1) zgodność projektu inwestycyjnego z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego,

2) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

- 3) wykonanie projektu budowlanego przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane”;
- b) w ust. 4 pkt 1 otrzymują brzmienie:
 - „1) o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego i pozwoleniu na wznowienie robót;”;
- 23) w art. 49b w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2) projektu inwestycyjnego;”;
- 24) w art. 49c w ust. 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2. Złożenie wniosku, o którym mowa w art. 67a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, powoduje zawieszenie postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie art. 48, art. 49 i art. 49b do dnia rozstrzygnięcia wniosku albo upływu terminu na wniesienie opłaty legalizacyjnej, jeżeli została rozłożona na raty lub odroczono termin jej płatności.”;
- 25) w art. 50 w ust.1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie inwestycyjnym lub w przepisach.”;
- 26) w art. 51
 - a) w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę - nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu inwestycyjnego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem; przepisy dotyczące projektu inwestycyjnego stosuje się odpowiednio do zakresu wprowadzonych w nim zmian.”;
 - b) ust. 1a otrzymuje brzmienie:
 - „1a. W przypadku istotnego odstąpienia od projektu inwestycyjnego z naruszeniem art. 36a ust. 1a, przepisy ust. 1 pkt 3 oraz ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.”;

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, i wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo - jeżeli budowa została zakończona - o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W decyzji tej nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Przepis art. 49 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio. Opłaty legalizacyjnej nie nakłada się.”,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Warunkiem wydania decyzji, o których mowa w ust. 3 i 4 jest złożenie przez inwestora oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.”;

27) w art. 57:

a) w ust. 1:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) projekt techniczny dotyczący zamierzenia budowlanego lub etapu zamierzenia budowlanego;”;

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej;”;

- pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, potwierdzające spełnienie warunków wynikających z umowy urbanistycznej, o ile jest wymagane;”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia lub wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu inwestycyjnego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.”,

- c) uchyla się ust. 7,
- 28) w art. 59a w ust. 2:
- a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) zgodności obiektu budowlanego i zagospodarowania działki lub terenu z projektem inwestycyjnym;”;
 - b) w pkt 2:
 - wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
 - „zgodności obiektu budowlanego z projektem technicznym, w zakresie:”;
 - uchyla się lit. a;
- 29) w art. 59d ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Wzór protokołu powinien obejmować w szczególności informacje dotyczące danych osobowych osób uczestniczących w kontroli oraz informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku przeprowadzonej kontroli, w tym: adres i kategorię obiektu budowlanego, ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem inwestycyjnym i innymi warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz projektem technicznym.”;
- 30) w art. 59f:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1. W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, lub istotnego naruszenia przepisów techniczno-budowlanych organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie i przeprowadza, w odpowiednim zakresie, postępowanie, o którym mowa w art. 51.”;
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
 - „1a. Za nieprawidłowości i naruszenia o których mowa w ust. 1, wymierza się karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w).”;
 - c) uchyla się ust. 6;
- 31) po art. 59f dodaje się art. 59g w brzmieniu:
- „Art. 59g. 1. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora właściciela lub użytkownika obiektu obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na

użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych oraz określa termin wykonania tego obowiązku nie krótszy niż 6 miesięcy.

2. W decyzji, o której mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

3. W przypadku braku wykonania w terminie obowiązku nałożonego w decyzji o której mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego ponownie nakłada administracyjną karę pieniężną, o której mowa w ust. 2, za kolejny okres użytkowania, określając jednocześnie dodatkowy termin wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nie krótszy niż 6 miesięcy.”;

32) w art. 60 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W budynkach użyteczności publicznej właściciel lub zarządca zamieszcza, w widocznym miejscu informację o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, wskazując datę uzyskania pozwolenia oraz organ który ją wydał, w terminie 1 miesiąca od dnia w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna.”;

33) w art. 64 uchyla się ust. 4;

34) po art. 64 dodaje się art. 64a w brzmieniu:

„Art. 64a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia oraz wzór protokołów kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1, uwzględniając konieczność zapewnienia jednolitości dokumentacji dotyczącej procesu kontroli stanu technicznego obiektu oraz czytelności tych dokumentów.”;

35) w art. 66 w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) powoduje swoim stanem technicznym oszpecenie otoczenia;”;

36) w art. 71:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

2b. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, dla której konieczne jest uzyskanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.”;

b) ust. 4b otrzymuje brzmienie:

„4b. Do postanowienia, o którym mowa w ust. 3 oraz sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4, przepis art. 30 ust. 5d i 6a stosuje się.”;

c) w ust. 5 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1) wymaga uzyskania pozwolenia na budowę;”;

37) w art. 82:

a) w ust. 3 dodaje się pkt 5d w brzmieniu:

„5d) realizowanych na obszarach zorganizowanego inwestowania.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku zamierzeń budowlanych realizowanych częściowo na terenie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, 3, 3a i 5 organem właściwym jest wojewoda.”;

38) w art. 82b:

a) w ust. 1 w pkt 2 lit. a i b otrzymują brzmienie:

„a) kopie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem inwestycyjnym,

b) kopie ostatecznych odrębnych decyzji o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego wraz z tym projektem,”;

b) w ust. 3a w pkt 1 lit. g otrzymuje brzmienie:

„g) imię i nazwisko oraz numer uprawnień budowlanych projektanta opracowującego projekt inwestycyjny, który został załączony do wniosku,”;

c) w ust. 4a pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) imię i nazwisko oraz numer uprawnień budowlanych projektanta opracowującego projekt inwestycyjny, który został załączony do zgłoszenia,”;

39) w art. 93:

a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, art. 42, art. 42a ust. 3, art. 44, art. 45,”;

b) po pkt 9a dodaje się pkt 9aa w brzmieniu:

„9aa) nie wykonuje obowiązku zamieszczenia informacji zgodnie z art. 60 ust. 2,”.

Art. 5. W ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, 791, 1089, 1387 i 1566) dodaje się art. 57a w brzmieniu:

„Art. 57a. 1. W przypadku gdy przedsiębiorstwo energetyczne nie wyda warunków przyłączenia do sieci w terminach określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ust. 1-4, Prezes URE wymierza temu przedsiębiorstwu, w drodze postanowienia, administracyjną karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

2. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 1 służy zażalenie.

3. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

4. Administracyjną karę pieniężną przedsiębiorstwo energetyczne uiszcza w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia. W przypadku nieuiszczenia administracyjnej kary pieniężnej, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 i 1566) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 19 dodaje się ust. 3-7 w brzmieniu:

„3. Nie pobiera się opłat za wydanie warunków przyłączenia do sieci.

4. Na pisemny wniosek podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci, przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne jest obowiązane wydać warunki przyłączenia do sieci albo uzasadnić odmowę ich wydania, w terminie:

1) 14 dni – w przypadku:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym znajdujących się w zabudowie zagrodowej,

b) budynków realizowanych na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste albo sprzedanych w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529),

- c) obszaru zorganizowanego inwestowania, o którym mowa w przepisach rozdziału 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566);
- 2) 30 dni – w pozostałych przypadkach.
5. Przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne nie może uzależnić zawarcia umowy o przyłączenie do sieci od uprzedniego zawarcia umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków albo od zobowiązania się do jej zawarcia w przyszłości.
6. Warunkiem dokonania odbioru przez przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne wykonanego przyłącza nie może być uzyskanie pozwolenia na budowę ani dokonanie zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli nie są one wymagane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
7. Postanowienia umów o przyłączenie do sieci, a także umów o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków sprzeczne z ust. 3-6 są nieważne.”;
- 2) w art. 21 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
- „3a. Plan uwzględnia potrzebę przyłączenia do sieci nieruchomości zlokalizowanych na obszarze działania przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego:
- 1) oddanych w użytkowanie wieczyste albo sprzedanych w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
 - 2) wchodzących w skład obszaru zorganizowanego inwestowania, o którym mowa w przepisach rozdziału 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”;
- 3) dodaje się art. 29a w brzmieniu:
- „Art. 29a. 1. W przypadku gdy przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne nie wydaje warunków przyłączenia do sieci, w terminach określonych w art. 19 ust. 4, wojewoda wymierza temu przedsiębiorstwu, w drodze postanowienia, administracyjną karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 1 służy zażalenie do ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej.
3. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.
4. Administracyjną karę pieniężną przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne uiszcza w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia. W przypadku

nieuiszczenia administracyjnej kary pieniężnej, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i. 1566) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w ust. 4 w pkt 4 lit a otrzymuje brzmienie:
 - „a) na obszarach zabudowanych, o których mowa w art. 58a, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;”;
- 2) w art. 2:
 - a) pkt 12-14 otrzymują brzmienie:
 - „12) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz do uzbrojenia terenu spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
 - 13) „uzbrojeniu terenu” - należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, infrastrukturę telekomunikacyjną albo urządzenia indywidualne zapewniające działce budowlanej wodę, energię elektryczną, ciepło, gaz oraz gromadzące lub oczyszczające ścieki i wody opadowe w przypadku braku dostępu do sieci;
 - 14) „dostęp do drogi publicznej” - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi przez zjazd albo dostęp przez drogę wewnętrzną, objętą tytułem prawnym do korzystania w zakresie niezbędnym do użytkowania działki budowlanej zgodnie z funkcją;”;
 - d) w pkt 19 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 20-23 w brzmieniu:
 - „20) „innych decyzjach lokalizacyjnych” należy przez to rozumieć decyzje:
 - a) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566),
 - b) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, z późn. zm.²⁾),

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1920, 1923,

- c) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012 – wydawane na podstawie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1372),
- d) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego – wydawane na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566.),
- e) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 1566),
- f) o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1920 i 2003 oraz z 2017 r. poz. 1529 i 1566),
- g) o pozwoleniu na realizację inwestycji – wydawane na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1377, 1381 i 1566),
- h) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- i) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635 i 1566),

- j) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej – wydawane na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820);
 - 21) „strefie zabudowy śródmiejskiej” - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, stanowiącym faktyczne lub planowane centrum miasta lub dzielnicy miasta;
 - 22) „froncie działki” - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywać się będzie wjazd lub wejście na działkę;
 - 23) „infrastrukturze społecznej” - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, opieki nad dziećmi do lat 3, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji oraz tereny zieleni publicznej - wraz z terenami, obiektami budowlanymi i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.”;
- 3) w art. 4:
- a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji na obszarze zabudowanym ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”;
 - b) dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
„2a. Poza obszarem zabudowanym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmiana zagospodarowania terenu dopuszczalna jest w zakresie określonym w rozdziale 5b.”;
- 4) w art. 10:
- a) w ust. 2 dodaje się pkt 17a w brzmieniu:
„17a) strefy zabudowy śródmiejskiej;”;
 - b) w ust. 5 pkt 1-4 otrzymują brzmienie:
„1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej;

- 2) szacuje się chłonność obszarów zabudowanych, o których mowa w art. 58a, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;”
- c) dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. Bilans wraz z dokumentacją jego sporządzania, w szczególności analizami i prognozami, o których mowa w ust. 5 pkt 1, stanowi załącznik do studium.”;
- 5) w art. 11 w pkt 6 w lit. m i w art. 17 w pkt 6 w lit. a w tiret siódmym wyrazy „państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego” zastępuje się wyrazami „państwowego powiatowego inspektora sanitarnego”;
- 6) w art. 14 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Wyłącznie w planie miejscowym dokonuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.”;
- 7) w art. 21 w ust. 2 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) inwestora realizującego inwestycję na obszarze zorganizowanego inwestowania – jeżeli wynika to z zawartego porozumienia.”;

8) po art. 27 dodaje się art. 27a w brzmieniu:

„Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana oraz zmiana studium mogą być sporządzane jednocześnie. W takim przypadku:

- 1) projekt planu miejscowego albo projekt jego zmiany może zawierać rozwiązania niezgodne ze studium, jeżeli są zgodne z projektem zmiany studium;
- 2) uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium określa zakres merytoryczny i cel planowanych zmian, w sposób zapewniający zgodność sporządzanego planu miejscowego albo jego zmiany ze studium;
- 3) uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie 60 dni od dnia przekazania wojewodzie uchwały o zmianie studium wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych.”;

9) w art. 28 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. O nieważności studium, planu miejscowego, uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego albo uchwały, o której mowa w art. 37a, w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż:

- 1) 60 dni od dnia doręczenia uchwały - w przypadku studium;
- 2) 30 dni od dnia doręczenia uchwały - w pozostałych przypadkach.

1b. Plan miejscowy, uchwałę w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego oraz uchwałę, o której mowa w art. 37a, ogłasza się w dzienniku urzędowym województwa niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1a pkt 2.”;

10) art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium, planów miejscowych, uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego oraz uchwały, o której mowa w art. 37a, wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych,

a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do ich zmiany.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1, a w przypadku uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego – zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wpływające na jej aktualność.”;

11) w art. 35 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Korzystanie w sposób dotychczasowy obejmuje ponadto możliwość realizacji inwestycji, wyłącznie w zakresie określonym w art. 67a.”;

12) w art. 37a ust. 9 otrzymuje brzmienie:

”9. Uchwała, o której mowa w ust. 1, określa termin oraz może określać warunki dostosowania istniejących w dniu jej wejścia w życie obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do zakazów, zasad i warunków w niej określonych, nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały.”;

13) rozdział 5 otrzymuje tytuł: „Lokalizacja inwestycji celu publicznego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;

14) w art. 51:

a) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku, gdy inwestycja lokalizowana jest częściowo na terenie zamkniętym, organem właściwym do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do całości inwestycji, jest wojewoda.”;

b) dodaje się ust. 2d w brzmieniu:

„2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 4 lata.”;

15) w art. 53:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o wydanych w jego toku postanowieniach oraz o decyzji kończącej to postępowanie strony zawiadamia się w drodze

obwieszczenia zamieszczanego na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej organu, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie.”,

b) dodaje się ust. 1a-1e w brzmieniu:

„1a. Prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

1b. Ustalenia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne.

1c. Przepis ust. 1b nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

1d. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nie uzyskania tych danych w trybie ust. 1c, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

1e. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa zawiadomienie doręcza się władającemu nieruchomością, w szczególności jednostce organizacyjnej sprawującej zarząd albo trwały zarząd.”;

16) przepisy art. 58-67 oznaczają się jako rozdział 5a zatytułowany „Zmiana zagospodarowania terenu na obszarze zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;

17) w rozdziale 5a dodaje się art. 58a i 58b w brzmieniu:

„Art. 58a. 1. Obszary zabudowane wyznacza się jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając stopień:

1) zwartości zabudowy, rozumiany jako istnienie przeważającej liczby nieruchomości zabudowanych, na których parametry istniejącej zabudowy, w szczególności intensywność zabudowy, pozwalają na uznanie obszaru za cechujący się w skali gminy zwartym charakterem zabudowy;

- 2) wykształcenia struktury funkcjonalnej, rozumianej jako możliwość określenia funkcji dominującej;
- 3) wykształcenia sieci dróg publicznych, w tym możliwość zapewnienia dostępu działek budowlanych do dróg publicznych,
- 4) zapewnienia dostępu do sieci uzbrojenia terenu odpowiednich do funkcji obszaru,
- 5) zapewnienia obsługi obszaru przez publiczny transport zbiorowy,
- 6) dostępu do infrastruktury społecznej

- z uwzględnieniem kryteriów określonych w standardach urbanistycznych.

2. Za minimalny stopień zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej uznaje się możliwość wpisania obszaru zabudowanego w teren wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości od 50 do 100 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków na tym terenie o ile jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków, niebędących budynkami o funkcji pomocniczej, w szczególności budynkami gospodarczymi lub garażami. Odległość, o której mowa w zdaniu pierwszym określa gmina zależnie od lokalnych uwarunkowań.

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 wykazuje się w toku analiz prowadzonych przy użyciu obiektywnych, mierzalnych i weryfikowalnych kryteriów, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

4. Obszary zabudowane wyznacza się po granicach działek ewidencyjnych, a w przypadku, gdy kształt lub powierzchnia działki uzasadnia objęcie wyłącznie jej części obszarem zabudowanym - w niezbędnym zakresie bez uwzględnienia tych granic.

5. Podstawą wyznaczenia obszaru zabudowanego jest wyłącznie faktyczny stan zagospodarowania nieruchomości oraz istniejący stan elementów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6, z uwzględnieniem inwestycji będących w realizacji, wydanych pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowlanych, od których organ nie wniósł sprzeciwu w ustawowym terminie. Dla potrzeb ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania nie uwzględnia się inwestycji zrealizowanych z naruszeniem przepisów prawa.

6. Z obszaru zabudowanego wyznaczonego w sposób określony w ust. 1-5 wyłącza się:

- 1) grunty wymagające wyłączenia z produkcji rolniczej stanowiące użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- 2) grunty wymagające wyłączenia z produkcji leśnej;

- 3) grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) tereny osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rejestrem prowadzonym na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

Art. 58b. 1. Obszar zabudowany wyznacza rada gminy, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) mapa w skali 1:5 000 albo 1:10 000, sporządzona z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej, określająca granice obszaru zabudowanego;
- 2) analiza sposobu spełnienia przesłanek wyznaczenia obszaru zabudowanego, w tym zastosowanych kryteriów badawczych.

3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze zarządzenia, przystępuje do sporządzenia projektu uchwały.

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po sporządzeniu projektu uchwały, której mowa w ust. 1, ogłasza w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie o wyłożeniu projektu uchwały do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed terminem wyłożenia i wyklada ten projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni; w czasie wyłożenia i przez okres 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia zbiera uwagi do tego projektu.

5. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie rozpatruje zgłoszone uwagi i sporządza listę nieuwzględnionych uwag.

6. Rada gminy uchwalając uchwałę, o której mowa w ust. 1, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), przy czym w przypadku uwzględnienia co najmniej jednej uwagi wymagającej zmiany projektu uchwały, przekazuje projekt wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) celem wprowadzenia zmian. Ponowne przedstawienie projektu radzie gminy następuje z pominięciem czynności, o których mowa w ust. 4.

7. Zmiana uchwały następuje w takim trybie, w jakim jest ona uchwalana.

8. Do uchwały przepisy art. 29, 30 oraz 31 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

18) art. 59 otrzymuje brzmienie:

„Art. 59. 1. Zmiana zagospodarowania terenu na obszarze zabudowanym w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na wykonywaniu robót budowlanych

wymagających pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu:

- 1) o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2b, 6, 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) niezwiązanej z wykonywaniem robót budowlanych, w szczególności dotyczącej zalesienia gruntów rolnych, rolniczego zagospodarowania gruntów leśnych, urządzenia parkingu o liczbie stanowisk postojowych przekraczającej 10 albo składowiska, w tym składowiska odpadów;
- 3) polegającej na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części obejmującej zmianę funkcji, za wyjątkiem zmiany funkcji z mieszkaniowej na usługową w budynku mieszkalnym:
 - a) jednorodzinny, obejmującej nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej tego budynku;
 - b) wielorodzinny - jeżeli lokal objęty zmianą ma zapewnione osobne wejście w stosunku do mieszkalnej części budynku
- 4) tymczasowej, jeżeli okres jej utrzymywania przekracza 180 dni.

3. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 2, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy albo zmiany zagospodarowania terenu niezgodnej z ustaleniami planu miejscowego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:

- 1) w przypadku zmiany zagospodarowania terenu bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy - wstrzymanie użytkowania terenu, nakładając obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) w pozostałych przypadkach - przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania, wyznaczając termin tego przywrócenia wynoszący do 3 miesięcy.

4. W decyzji, o której mowa w ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, wymierza właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości administracyjną karę pieniężną w wysokości od 50 do 500 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni terenu objętego zmianą sposobu zagospodarowania.

5. W przypadku wykonania obowiązku określonego w decyzji wydanej na podstawie ust. 3 pkt 2 w terminie określonym w decyzji, odstępuje się od poboru administracyjnej kary pieniężnej.

6. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 albo w przypadku dalszego użytkowania terenu pomimo wstrzymania użytkowania zgodnie z ust. 3 pkt 1, administracyjną karę pieniężną można wymierzyć ponownie, za kolejny okres naruszenia albo za ponowne rozpoczęcie uprzednio wstrzymanego użytkowania terenu. Kary nie wymierza się, jeżeli od wymierzenia poprzedniej kary nie upłynęło 6 miesięcy.

19) w art. 60 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna, chyba że w tym okresie na jej podstawie udzielono pozwolenia na budowę przez organ pierwszej instancji. Do zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio.”;

20) w art. 61:

a) w ust. 1:

- uchyla się pkt 1,
- dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) funkcja zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej jest zgodna z dominującą funkcją zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się na obszarze analizowanym albo służy obsłudze funkcji dominującej;

- pkt 2-4 otrzymują brzmienie:

„2) działka budowlana ma dostęp do istniejącej drogi publicznej;

3) działka budowlana ma dostęp do istniejącego uzbrojenia terenu, przy czym w zakresie odprowadzania ścieków niezapewnienie dostępu do sieci kanalizacyjnej jest niedopuszczalne w przypadku:

- a) budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi położonych w obrębie aglomeracji ściekowej objętej krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych, o którym mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków użyteczności publicznej, a w przypadku budynków usługowych –

budynków o powierzchni całkowitej przekraczającej 1 000 m²,
położonych na obszarach innych niż określone w lit. a,

- 4) działka budowlana nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, a inwestycja będąca przedmiotem wniosku jest zgodna z przeznaczeniem, dla którego uzyskano zgodę;”;

– dodaje się pkt 4a i 4b w brzmieniu:

„4a) działka budowlana nie jest położona na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego oraz zmiana zagospodarowania terenu objęta wnioskiem nie jest dopuszczalna wyłącznie na podstawie planu miejscowego;

4b) wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie dotyczy w całości lub w części terenu, co do którego została wydana:

a) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 i 1566), dotycząca inwestycji celu publicznego lub inwestycji, dla której wydaje się inne decyzje lokalizacyjne, i wydawana przed uzyskaniem decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 4, 4b–5 i 8–23 tej ustawy, w okresie przed upływem terminów, o których mowa w art. 72 ust. 3, 4 albo 4b albo art. 155 ust. 2 tej ustawy, lub

b) decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, lub

c) inna decyzja lokalizacyjna

– chyba, że z warunków realizacji inwestycji określonych w tych decyzjach wynika, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy w zakresie niesprzecznym.”;

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w szczególności - w zakresie zasad sytuowania budynku na działce budowlanej, dostępu do

drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu - z przepisami wykonawczymi dotyczącymi budynków, wydany na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.”,

b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, uznaje się za spełniony, jeżeli:

- 1) do dnia składania wniosku o ustalenie warunków zabudowy wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, inną decyzję lokalizacyjną, pozwolenie na budowę lub dokonano skutecznego zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych, które umożliwiają przystąpienie do wykonywania robót budowlanych i obejmują drogę publiczną lub uzbrojenie terenu, wystarczające dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu określonej we wniosku;
- 2) wniosek o ustalenie warunków zabudowy obejmuje roboty budowlane dotyczące drogi wewnętrznej lub uzbrojenia terenu;
- 3) budowa albo przebudowa drogi publicznej została zagwarantowana umową, o której mowa w art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.).”;

c) uchyla się ust. 4-7;

21) dodaje się art. 61a w brzmieniu:

”Art. 61a. 1. Wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wyznacza się obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji i parametrów zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1-3. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości od granicy działki budowlanej stanowiącej przedmiot wniosku nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki budowlanej objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, oraz nie większej niż sześciokrotna szerokość frontu działki budowlanej, nie większej jednak niż 200 metrów.

2. W decyzji o warunkach zabudowy określa się, obszar analizowany oraz parametry zagospodarowania działki budowlanej, w tym:

- 1) funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu,

- 2) linię zabudowy względem frontu działki budowlanej, innych terenów publicznie dostępnych oraz dopuszczalny albo sposób usytuowania budynku względem granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - 3) szerokość elewacji frontowej,
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz maksymalną wysokość obiektów budowlanych,
 - 5) geometrię dachu, w tym kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych,
 - 6) parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i formę architektoniczną obiektów budowlanych, powierzchnię biologicznie czynną oraz intensywność zabudowy,
 - 7) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów,
 - 8) sposób spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3, w tym - w przypadku możliwości zapewnienia obsługi działki budowlanej z więcej niż jednej drogi publicznej - wskazanie drogi publicznej, z której zapewniona ma zostać obsługa,
 - 9) kolorystykę elewacji oraz dachów obiektów budowlanych,
 - 10) wymogi wynikające z regionalnych cech istniejącej zabudowy i ukształtowania terenów gminy, w tym rozwiązania detali architektonicznych elewacji
- w sposób zapewniający harmonijne powiązanie zabudowy z otoczeniem, wyrażające się w szczególności nieprzekraczaniem odpowiednich parametrów zabudowy występujących na działkach położonych w obszarze analizowanym, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego.

3. Organ może określić w decyzji o warunkach zabudowy parametry zagospodarowania terenu, w tym zabudowy, jako wartości obowiązujące, nieprzekraczalne albo jako zakres dopuszczalnych wartości.

4. W ramach ustalenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, organ może określić obszar działki budowlanej, na którym może zostać usytuowany budynek, w tym zobowiązać do usytuowania budynku względem granicy z działką sąsiednią we wskazanej w decyzji odległości albo bezpośrednio na granicy tej działki.

5. Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dołącza się, poza elementami określonymi w art. 52 ust. 2:

- 1) zezwolenie na realizację zjazdu z drogi publicznej - w przypadku, gdy zapewnienie dostępu do drogi publicznej wymaga realizacji zjazdu;
- 2) oświadczenie podmiotu zapewniającego dostęp do uzbrojenia terenu o możliwości obsługi inwestycji z sieci istniejącej albo objętej rozstrzygnięciem, o którym mowa w ust. 1b pkt 1 - w przypadku, gdy zapewnienie dostępu do uzbrojenia terenu polega na przyłączeniu do sieci;
- 3) informację o planowanej mocy obiektów - w przypadku budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 4) określenie liczby lokali mieszkalnych - w przypadku inwestycji obejmujących budynek mieszkalny;
- 5) określenie rodzaju obsady oraz liczby dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) w przypadku budowy budynku inwentarskiego, w sposób określony w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

6. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 9 obejmuje - w przypadku istniejącego zjazdu z drogi publicznej - możliwość obsługi zmiany zagospodarowania terenu, będącej przedmiotem wniosku, przez ten zjazd.

7. Pouczenie zawarte w decyzji o warunkach zabudowy, oprócz elementów określonych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zawiera informację o konieczności spełnienia wymogów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz z przepisów odrębnych w celu wykonania robót budowlanych, których dotyczy decyzja, w tym konieczności sytuowania budynku na działce budowlanej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”;

22) w art. 62 wyrazy „9 miesięcy” zastępuje się wyrazami „18 miesięcy”;

23) w art. 63:

- a) uchyla się ust. 1;
- b) dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Decyzję o warunkach zabudowy można wydać właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

1b. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy powoduje wygaśnięcie wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, chyba że dotyczą zmian zagospodarowania terenu nie pozostających w sprzeczności. Ustalenie tej treści wraz oznaczeniem decyzji ulegającej wygaśnięciu zamieszcza się w treści decyzji.”,

c) uchyla się ust. 4;

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„4. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji w całości na rzecz podmiotu będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wszystkich nieruchomości stanowiących działkę budowlaną objętą decyzją, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji. Stronami postępowania o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie.”;

24) w art. 64:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisy art. 51 ust. 3, art. 52, art. 53 ust. 1a-1d, 3-5a, 5d, 7 i 8, art. 55 i art. 56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.”,

b) dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Decyzja o warunkach zabudowy zawiera część tekstową i graficzną. Część graficzną sporządza się na kopiach mapy o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1.

1b. Załącznikiem do decyzji są wyniki analizy elementów o których mowa w art. 61a zawierające część tekstową i graficzną.”;

25) w art. 67 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, jest jawny i podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy, z wyłączeniem danych dotyczących wnioskodawcy oraz stron postępowania.”;

26) po art. 67 dodaje się rozdziały 5b-5d w brzmieniu:

Rozdział 5b

Zmiana zagospodarowania terenu poza obszarem zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Art. 67a. 1. W przypadku, gdy dla obszaru innego niż obszar zabudowany nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszcza się, bez obowiązku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wyłącznie zmianę zagospodarowania terenu polegającą na:

- 1) remoncie;
 - 2) przebudowie nie zmieniającej funkcji obiektu;
 - 3) wykonaniu urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz przyłączy;
 - 4) innych robotach budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
 - a) przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) poprawy bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) poprawy warunków sanitarnych,
 - d) zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,
 - e) zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,
 - f) zapewnienia telekomunikacji;
 - 5) odbudowie
- nie zmieniając kolorystyki obiektu budowlanego oraz – w przypadku budynków – nie zwiększając powierzchni zabudowy o więcej niż 5%.

2. Jeżeli zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 1, polegać ma na budowie albo instalacji urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, łączna moc zainstalowana takich urządzeń nie może przekraczać – dla energii:

- 1) elektrycznej - 40 kW;
- 2) cieplnej - 120 kW.

Art. 67b. 1. W przypadku, gdy dla obszaru innego niż obszar zabudowany nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszcza się ponadto zmianę zagospodarowania terenu w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako wchodzące w skład

gospodarstwa rolnego jedno zwarte zgrupowanie nie więcej niż 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, przeznaczonych do prowadzenia działalności rolniczej przez rolnika, o którym mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników.

2. Zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 1, obejmuje w szczególności budowę albo przebudowę obiektu budowlanego o funkcji określonej w ust. 1. Nie dopuszcza się zmiany zagospodarowania terenu polegającej na realizacji przedsięwzięcia zaliczonego do mogących zawsze albo potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zabudowie zagrodowej dopuszcza się wydzielenie w jednym z budynków lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku.

4. Zmiana zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej może nastąpić na obszarze wyznaczonym przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących tę zabudowę.

5. W przypadku, gdy dla obszaru innego niż obszar zabudowany nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszcza się ponadto zmianę zagospodarowania terenu polegającą na zalesieniu gruntów rolnych albo rolniczym zagospodarowaniu gruntów leśnych.

6. Warunki zabudowy w przypadku, o którym mowa w ust. 1-5 określa się w decyzji o warunkach zabudowy. Do postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy przepisy rozdziału 5a stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5c

Obszar zorganizowanego inwestowania

Art. 67c. 1. Planowanie i realizacja inwestycji następuje w trybie określonym w niniejszym rozdziale w przypadku, gdy wymaga:

- 1) uwzględnienia technicznych uwarunkowań realizacyjnych, w szczególności wynikających ze wzajemnego powiązania wielu inwestycji, niemożliwych do pełnego zidentyfikowania na etapie ustalania lokalizacji inwestycji,
- 2) indywidualnego podziału i rozliczenia zadań inwestycyjnych, w zakresie inwestycji celu publicznego oraz innych inwestycji, pomiędzy podmioty publiczne

i prywatne, z wyłączeniem przepisów ogólnych dotyczących opłat i roszczeń związanych z procesem urbanizacji

- a interes publiczny nie sprzeciwia się współpracy gminy z inwestorami w tym trybie.

2. W celu planowania i realizacji inwestycji w trybie określonym w niniejszym rozdziale, rada gminy, w uchwale o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego, ustanawia obszar objęty uchwałą lub jego część jako obszar zorganizowanego inwestowania (OZI).

3. W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej OZI nie wyznacza się na obszarze mniejszym niż 5 ha.

4. OZI można wyznaczyć w szczególności w celu określenia warunków realizacji inwestycji:

- 1) mieszkaniowych na nieruchomościach:
 - a) oddanych w użytkowanie wieczyste lub sprzedanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
 - b) przekazanych aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
- 2) przeznaczonych pod przedsięwzięcia zawarte w gminnym programie rewitalizacji - na obszarze rewitalizacji albo jego części.

Art. 67d. 1. OZI wyznacza się na wniosek inwestora będącego właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych na obszarze proponowanym do objęcia OZI albo upoważnionego do tej czynności notarialnie przez właściciela albo użytkownika wieczystego. W przypadku określonym w art. 67c ust. 4 wnioskodawcą może być Prezes KZN.

2. W przypadku współdziałania więcej niż jednego inwestora, inwestorzy mogą ustanowić, w formie aktu notarialnego, pełnomocnika.

3. Wniosek inwestora zawiera koncepcję urbanistyczną zagospodarowania terenu OZI, zawierającą w szczególności informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i terenów otwartych;
- 2) kompozycji urbanistycznej zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej kluczowych obiektów;
- 3) przebieg głównych elementów infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi proponowanego zagospodarowania;

- 4) zasady etapowania realizacji proponowanego zagospodarowania;
- 5) podziału realizacji zadań albo propozycję zapewnienia sposobu finansowania ich realizacji i utrzymania;
- 6) sposobu finansowania sporządzenia i procedowania projektu planu miejscowego oraz podmiot odpowiedzialny za procedowanie projektu planu miejscowego;
- 7) graficznej trójwymiarowej prezentacji proponowanego zagospodarowania obszaru sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nie posiadającym wiedzy specjalistycznej.

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po otrzymaniu wniosku, przeprowadza negocjacje z inwestorem oraz innymi podmiotami publicznymi, właściwymi do realizacji inwestycji celu publicznego określonych w koncepcji urbanistycznej.

5. Przebieg negocjacji utrwała się w protokole, zawierającym w szczególności stanowiska stron negocjacji. Załącznikiem do protokołu jest koncepcja urbanistyczna zmodyfikowana w wyniku negocjacji. Protokół sporządza wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Protokół przedstawia się gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej oraz skarbnikowi gminy celem zaopiniowania.

6. Po zakończeniu negocjacji wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy protokół negocjacji wraz z opinią dotyczącą zasadności ustanowienia OZI oraz opiniami gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej i skarbnika gminy.

7. Rada gminy, w drodze uchwały, ustanawia OZI, przystępując jednocześnie do sporządzania albo zmiany planu miejscowego, odmawia ustanowienia OZI albo określa warunki, po spełnieniu których ustanowi OZI.

8. Rozstrzygnięcie rady gminy nie rodzi roszczenia wobec gminy o zwrot nakładów poniesionych na sporządzenie koncepcji urbanistycznej oraz przeprowadzenie negocjacji.

9. Koncepcję urbanistyczną może również sporządzić wójt (burmistrz albo prezydent miasta), ogłaszając o zamiarze podjęcia negocjacji w sprawie ustanowienia OZI z inwestorami.

Art. 67e. 1. Gminie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości gruntowych oraz budynkowych znajdujących się na OZI, od dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie przystąpienia do uchwalenia albo zmiany planu miejscowego, stanowiącej w takim przypadku akt prawa miejscowego, do dnia wejścia w życie planu miejscowego.

2. Jeżeli OZI wyznaczono na wniosek Prezesa KZN, Krajowy Zasób Nieruchomości jest podmiotem uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa.

Art. 67f. Do planu miejscowego na obszarze zorganizowanego inwestowania, w przypadku określenia wzajemnych zobowiązań związanych z zagospodarowaniem terenu w umowie urbanistycznej, nie stosuje się przepisów:

- 1) art. 36 i 37;
- 2) dotyczących opłat adiacenckich;
- 3) art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 4) art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 67g. 1. Plan miejscowy dla obszaru zorganizowanego inwestowania, poza ustaleniami, o których mowa w art. 15, może określać:

- 1) listę zadań inwestycyjnych ze wskazaniem, czy stanowią one cel publiczny;
- 2) charakterystykę planowanych zadań inwestycyjnych, obejmującą określenie:
 - a) obszaru, na którym będą realizowane;
 - b) zapotrzebowania na wodę, energię, ciepło, gaz oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów oraz wskazania sposobu realizacji tego zapotrzebowania,
 - c) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych,
 - d) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 3) zasady finansowania inwestycji celu publicznego, w tym nałożenia obowiązku zawarcia umowy urbanistycznej i zakresu ustaleń tej umowy.

2. W zakresie drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia lub przesadzenia, ustalenia planu miejscowego dotyczące zakresu i zasad dokonywania nasadzeń zastępczych lub przesadzeń kształtuje się w sposób co najmniej nie powodujący pomniejszenia drzewostanu w wyniku realizacji planu. W tym celu w szczególności:

- 1) wskazuje się obszary zakazu usuwania drzew i krzewów;
- 2) wskazuje się obszary przesadzeń lub nasadzeń zastępczych, w tym położone poza obszarem objętym planem miejscowym;

3) określa się minimalne techniczne warunki przesadzeń zapewniające zachowanie dobrej kondycji drzewostanu.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz w art. 15 ust. 1 pkt 6, 8, 9 i 11 stanowią ustalenia fakultatywne planu miejscowego. Ustalenia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 12 nie zawiera się w planie.

4. Plan miejscowy sporządza się i uchwała zgodnie z ustaleniami innych decyzji lokalizacyjnych.

Art. 67h. 1. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i innymi niezbędnymi analizami, może sporządzić, na własny koszt, inwestor albo Prezes KZN, jeżeli wynika to z uchwały rady gminy w przedmiocie przystąpienia do sporządzania albo zmiany planu. Warunki powierzenia czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym, określa porozumienie zawarte z wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta), które załącza się do wniosku o wyznaczenie OZI.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po sporządzeniu albo uzyskaniu od inwestora albo Prezesa KZN projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w drodze zarządzenia wszczyna postępowanie w przedmiocie sporządzenia planu oraz:

- 1) zamieszcza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz wyklada do publicznego wglądu w siedzibie urzędu gminy na okres co najmniej 30 dni;
- 2) ogłasza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o miejscu i terminie zapoznania się z projektem planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania uwag, nie krótszy niż 30 dni od dnia ogłoszenia;
- 3) występuje o:
 - a) o opinie o projekcie planu do:
 - organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
 - operatorów infrastruktury technicznej użytkowanej albo realizowanej na obszarze objętym wnioskiem - w szczególności w zakresie możliwości przyłączenia i obsługi planowanego zagospodarowania terenu przez tę infrastrukturę,

- zarządców terenów kolejowych,
 - Komitetu Rewitalizacji, jeżeli plan dotyczy obszaru rewitalizacji albo jego części,
 - Prezesa Krajowego Zarządu Nieruchomości, jeżeli na obszarze objętym planem występują nieruchomości, którymi gospodaruje Zarząd,
- b) o uzgodnienia projektu planu do organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b.

3. Opinie regionalnego dyrektora ochrony środowiska oraz powiatowego inspektora sanitarnego wyrażane są w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, obejmując również prognozę oddziaływania na środowisko, którą załącza się do wniosku o uzyskanie opinii.

4. Po uzyskaniu uwag oraz opinii i uzgodnień, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wprowadza albo nakazuje inwestorowi wprowadzenie zmian wynikających z uwzględnionych uwag, opinii i uzgodnień.

5. Po sporządzeniu projektu planu w sposób określony w ust. 4, wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia projekt radzie gminy - wraz ze stanowiskiem inwestora albo Prezesa KZN w zakresie możliwości realizacji na podstawie ustaleń planu koncepcji urbanistycznej.

6. Rada gminy, w uchwale o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego, może powierzyć przeprowadzenie postępowania, o którym mowa w ust. 2-5 Prezesowi KZN.

7. Zmiana planu miejscowego następuje w trybie właściwym dla jego uchwalenia, za wyjątkiem zmian dotyczących ustaleń fakultatywnych. Do zmiany ustaleń fakultatywnych stosuje się przepisy o samorządzie gminnym.

8. Powierzenie czynności, których mowa w ust. 1, może nastąpić na rzecz wojewody, na koszt gminy. Przepis ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Art. 67i. Inwestorowi albo Prezesowi KZN, który sporządził lub procedował projekt planu miejscowego lub inne opracowania na własny koszt, nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów, jeżeli uchwalenie planu miejscowego nie było możliwe z uwagi na niezgodność projektu planu z prawem albo niemożność uzgodnienia projektu planu w brzmieniu zgodnym z koncepcją urbanistyczną.

Art. 67j. 1. Po opublikowaniu planu miejscowego w dzienniku urzędowym województwa gmina, w przypadku gdy jest to określone w planie miejscowym, zawiera z inwestorami oraz innymi podmiotami umowę urbanistyczną, określającą zasady integracji działań inwestycyjnych na OZI oraz sposób ponoszenia kosztów tych inwestycji.

2. Umowa urbanistyczna zawierana jest, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

3. W przypadku, gdy wymóg zawarcia umowy urbanistycznej określony jest w planie miejscowym, pozwolenia na budowę inwestycji przewidzianych w planie udziela się po zawarciu umowy i zgodnie z jej ustaleniami.

Art. 67k. 1. Umowa urbanistyczna może nakładać na inwestora w szczególności obowiązki:

- 1) pokrycia przez inwestora całości albo części kosztów realizacji inwestycji celu publicznego na rzecz odpowiedniego podmiotu publicznego;
- 2) realizacji przez inwestora inwestycji celu publicznego albo jej części i nieodpłatnego jej przekazania na rzecz właściwego podmiotu publicznego;
- 3) obowiązek nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy, w ramach zrealizowanej inwestycji mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w celu włączenia do mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) obowiązek nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku;
- 5) nieodpłatnego przekazania nieruchomości albo ich części przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego, przesadzeń, nasadzeń zastępczych lub nieodpłatnego ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego niezbędnego do celów realizacji tych inwestycji;
- 6) pokrycia kosztów zaspokojenia roszczeń w przypadku, o którym mowa w art. 67g, w tym obowiązek nieodpłatnego przekazania nieruchomości zamiennej.

2. W umowie zawiera się postanowienia dotyczące kar umownych związanych z nieterminowym lub nienależytym wykonaniem zobowiązań.

3. W umowie urbanistycznej można zawrzeć rozstrzygnięcia w zakresie koordynacji prac projektowych oraz robót budowlanych, w szczególności:

- 1) szczegółowe obowiązki inwestorów w zakresie koordynacji sporządzania projektów inwestycyjnych lub technicznych;
- 2) kolejność i szczegółowy sposób realizacji robót budowlanych oraz kolejność oddawania inwestycji do użytkowania, w tym terminy realizacji inwestycji;
- 3) szczegółowe wytyczne do projektów inwestycyjnych lub technicznych.

4. Umowa urbanistyczna może zawierać ustalenia w zakresie użytkowania inwestycji, w tym zasady dostępności terenów i obiektów stanowiących części wspólne inwestycji w toku ich użytkowania oraz obowiązki stron w zakresie utrzymania publicznie dostępnej infrastruktury społecznej przez okres wskazany w umowie.

5. W umowie urbanistycznej nie można zawrzeć ustaleń przewidujących stosowanie zasad lokalizacji, sytuowania albo warunków technicznych obiektów budowlanych niezgodnych z przepisami prawa.

Art. 67l. Zakazuje się zmian istotnych postanowień umowy urbanistycznej po udzieleniu pozwolenia na budowę dotyczącego zadania inwestycyjnego objętego umową, poza następującymi przypadkami:

- 1) zmiany zostały przewidziane w umowie w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, charakter oraz warunki wprowadzenia zmian, w szczególności możliwość zmiany przedmiotu umowy i czasu jej realizacji,
- 2) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których gmina, działając z należytą starannością, nie mogła przewidzieć,
- 3) konieczność zmiany umowy wynika ze zmiany planu, przepisów niniejszej ustawy lub przepisów prawa budowlanego, lub
- 4) zmiana dotyczy wejścia w prawa i obowiązki inwestora przez nowy podmiot:
 - a) na podstawie postanowień umownych, o których mowa w pkt 1,
 - b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego inwestora - o ile nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy.

Art. 67m. 1. Treść koncepcji urbanistycznej, protokołu z negocjacji oraz umowy urbanistycznej jest jawna, z wyłączeniem danych osobowych oraz danych stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa. Dokumenty, o których mowa w zdaniu pierwszym zamieszcza się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy.

2. W zakresie nieuregulowanym do umowy urbanistycznej stosuje się przepisy art. 37i ust. 7-8 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań umownych.

Art. 67n. Odmowa zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej stanowi podstawę podjęcia przez radę gminy, w terminie 1 roku od dnia wejścia w życie planu, uchwały w przedmiocie uchylecia planu miejscowego dla OZI. Do uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym, przepisów art. 17 i 36 nie stosuje się.

Art. 67o. 1. Z zastrzeżeniem przepisów niniejszego artykułu, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji realizowanej na OZI następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji.

3. Termin wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, wynosi 60 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie.

4. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 3, organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w drodze decyzji karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Karę uiszcza się w terminie 21dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 4.

6. Do terminu, o którym mowa w ust. 3, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Art. 67p. Jeżeli realizacja inwestycji na OZI wymaga zgody wodnoprawnej, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wydaje tę zgodę w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. Przepisy art. 53 ust. 1a - 1d stosuje się.

Art. 67q. 1. Na wniosek inwestora, w decyzji o pozwoleniu na budowę, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, organ:

- 1) dokonuje podziału nieruchomości albo scalenia i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustanawia ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości w zakresie określonym w art. 124 ust. 1 lub art. 124c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazując podmiot, na rzecz którego następuje ograniczenie;
- 3) zezwala na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją.

2. Do ustanawiania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości przepisu art. 124 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.

3. Pozwolenie na budowę podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, jeżeli obejmuje zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków. Przepisu art. 83 ust. 1a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie stosuje się.

4. Na wniosek inwestora, uzasadniony interesem gospodarczym albo koniecznością terminowej realizacji inwestycji, pozwoleniu na budowę nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

Art. 67r. 1. Zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów udziela się zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

2. W przypadku, gdy zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzgodnienia, organ zajmuje stanowisko w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, przy czym niezajęcie stanowiska w tym terminie traktuje się jako uzgodnienie.

3. Inwestor dokonuje przesadzeń lub nasadzeń na terenach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa, wskazanych w planie miejscowym po ustaleniu warunków ich zajęcia w drodze porozumienia zawartego z wójtem, starostą, w tym reprezentującym Skarb Państwa, albo marszałkiem województwa. Zajęcie następuje nieodpłatnie.

4. W przypadku inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste lub sprzedanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości albo przekazanych aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7

ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości przepisów art. 84-89 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie stosuje się.

5. W zakresie nieuregulowanym, do zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów przepisy art. 83 ust. 1, 2-4, art. 83a ust. 2a-6, art. 83c-87 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody stosuje się odpowiednio.

Art. 67s. W przypadku określonym w art. 67q ust. 1, wniosek o wydanie pozwolenia na budowę zawiera ponadto:

- 1) w zakresie dotyczącym podziału oraz scalenia i ponownego podziału nieruchomości - elementy, o których mowa w art. 97 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w zakresie dotyczącym ustanowienia ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości – elementy, o których mowa w art. 116 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w zakresie dotyczącym usunięcia drzew lub krzewów - elementy, o których mowa w art. 83b ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; przepis art. 83b ust. 2 tej ustawy stosuje się.

Art. 67t. 1. Przypadki określone w art. 97 § 1 pkt 1–3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stanowią przesłanki zawieszenia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę dotyczącego inwestycji celu publicznego na OZI.

2. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się do postępowań w przedmiocie pozwolenia na budowę dotyczących inwestycji celu publicznego na OZI. W przypadkach określonych w przepisach art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego organ wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

Art. 67u. 1. W przypadku, gdy pozwolenie na budowę udzielane jest na inwestycję celu publicznego wymagającą przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych albo obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu w zakresie wskazanym w pozwoleniu na budowę.

2. Inwestor, nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, o którym mowa w ust. 1, uzgadnia w drodze pisemnej umowy z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z odpowiednimi podmiotami, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zakres, termin i warunki

zajęcia tego terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu. Zajęcie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o uzgodnienie nie dojdzie do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, wojewoda, na wniosek inwestora, wydaje w tym zakresie decyzję zastępującą umowę. Decyzja określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu.

Art. 67v. 1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe zarządzające, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788), nieruchomościami objętymi pozwoleniem na budowę w zakresie, o którym mowa w art. 67s ust. 1 pkt 2, jest obowiązane do dokonania wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie oraz na warunkach ustalonych w odrębnym porozumieniu między Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe a inwestorem.

2. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia, w którym zwrócono się o zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 1, nie dojdzie do zawarcia tego porozumienia, termin oraz warunki wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia ustala organ w drodze decyzji.

3. Koszty wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia ponosi inwestor.

4. W przypadku lasów pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, odszkodowania wypłacane w związku z realizacją inwestycji na OZI stanowią środki funduszu leśnego w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Art. 67w. Na wniosek inwestora, realizacja inwestycji celu publicznego na OZI możliwa jest na podstawie przepisów ogólnych, w tym przepisów ustaw, o których mowa w art. 2 pkt 20, z tym, że w przypadku gdy inwestorem jest organ gminy, gminna jednostka organizacyjna albo spółka prawa handlowego utworzona przez gminę, organ wydający inną decyzję lokalizacyjną jest związany ustaleniami planu miejscowego. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio do miasta na prawach powiatu.

Rozdział 5d

Zbiory danych przestrzennych

Art. 67x. 1. Organy właściwe prowadzą i udostępniają zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o

infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1382 i 1566), zwane dalej „zbiorami”.

2. Zbiory obejmują dane przestrzenne tworzone dla:

- 1) ramowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego;
- 2) studiów;
- 3) planów miejscowych;
- 4) miejscowych planów odbudowy;
- 5) miejscowych planów rewitalizacji;
- 6) uchwał w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego.

3. Dane, o których mowa w ust. 2 obejmują co najmniej:

- 1) lokalizację przestrzenną zasięgu obowiązywania aktu w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadanymi georeferencjami w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

4. Zbiór opisuje się metadanymi zagospodarowania przestrzennego,

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres informacji, format, rozdzielczość przestrzenną, sposób tworzenia oraz udostępniania danych gromadzonych w zbiorze oraz szczegółowy zakres metadanych zagospodarowania przestrzennego, kierując się potrzebą zapewnienia interoperacyjności, o której mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej.

6. Organ właściwy do sporządzenia projektu aktu tworzy dane o których mowa w ust. 3 w zbiorze danych przestrzennych aktów, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały albo zarządzenia w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego aktu albo jego zmiany.

7. Zbiór podlega obowiązkowi aktualizacji i udostępnienia w ramach infrastruktury informacji przestrzennej najpóźniej w terminie 30 dni od dnia:

- 1) publikacji w dzienniku urzędowym województwa uchwalonego albo przyjętego aktu albo jego zmiany;
- 2) w przypadku aktów nie podlegających publikacji - uchwalenia albo wydania.

8. W przypadku wydania:

- 1) wyroku sądu administracyjnego dotyczącego aktu,
- 2) zarządzenia zastępczego w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopaliny albo obszaru udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla

- organ właściwy do sporządzenia projektu aktu w terminie 30 dni od dnia ich publikacji aktualizuje zbiór.

9. Organ, który naruszył obowiązki wynikające z ust. 6-8, podlega administracyjnej karze pieniężnej, wymierzonej, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, przez:

- 1) ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do wojewody;
- 2) wojewodę - w odniesieniu do organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego oraz związku metropolitalnego.

10. Administracyjną karę pieniężną wymierza się w wysokości od 500 do 5.000 złotych.

11. Administracyjna kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

12. Administracyjną karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia. W przypadku nieuiszczenia kary pieniężnej, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

13. Organem właściwym w rozumieniu niniejszego przepisu jest organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, związku metropolitalnego albo wojewoda, którego kompetencja do sporządzenia projektu aktu wynika z przepisu prawa. Wojewoda jest organem właściwym w przypadku sporządzania projektu aktu przyjmowanego w drodze zarządzenia zastępczego.

14. W przypadku, gdy sporządzenie projektu aktu powierzono innemu podmiotowi na obszarach zorganizowanego inwestowania, organem właściwym jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, z późn. zm.³⁾) w art. 9w ust. 3a otrzymuje brzmienie:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1920, 1923, 1948 i 2138 oraz z 2017 r. poz. 60, 1089 i 1566.

„3a. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 4, projekt inwestycyjny może być sporządzony na mapie do celów projektowych z naniesionymi projektami podziałów nieruchomości wynikającymi z decyzji, o której mowa w ust. 1.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.⁴⁾) w art. 83b ust. 1 pkt 8 i 9 użyte w różnych przypadkach wyrazy „projekt zagospodarowania działki lub terenu” zastępuje się użytymi w odpowiednich przypadkach wyrazami „projekt inwestycyjny”.

Art. 10. W ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2017 r. poz. 1407) w art. 5 w ust. 4 skreśla się wyraz „zatwierdzonego”.

Art. 11. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 oraz z 2017 r. poz. 624, 1273, 1529, 1543 i 1566) w załączniku w części I w ustępie 10 wyraz „budowlanego” zastępuje się wyrazem „inwestycyjnego”.

Art. 12. W ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 i 1566) użyte w art. 72 ust. 1, ust. 2 pkt 1a, ust. 2b oraz w art. 82 ust. 1 w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy „projekt budowlany” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „projekt inwestycyjny”.

Art. 13. W ustawie z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1160) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 16a:
 - a) w ust. 1 wyrazy „Projekty budowlane” zastępuje się wyrazami „Projekty inwestycyjne i techniczne”,
 - b) w ust. 3 wyrazy „projektów budowlanych” zastępuje się wyrazami „projektów inwestycyjnych i technicznych”;
- 2) w art. 25 w ust. 1a wyrazy „projekcie budowlanym” zastępuje się wyrazami „projekcie inwestycyjnym”.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 132, 1074, 1566 i 1595.

Art. 14. W ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) w art. 50:

1) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wojewoda niezwłocznie przesyła do wiadomości wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy, na której obszarze jest lokalizowana regionalna sieć szerokopasmowa, kopię decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.”;

2) uchyla się ust. 4.

Art. 15. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1468) w art. 21 w pkt 5 oraz w załączniku nr III do ustawy w pkt 5 wyrazy „projektem architektoniczno-budowlanym” zastępuje się wyrazami „projektem budowlanym”.

Art. 16. W ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2017 r. poz. 1498) w art. 6 i 7 użyte w różnej liczbie i przypadku wyrazy „projekt architektoniczno-budowlany” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i w odpowiednim przypadku wyrazami „projekt techniczny”.

Art. 17. W ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 8 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) termin wydania nieruchomości, o których mowa w pkt 7, lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń - nie krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej stała się ostateczna;”;

2) w art. 12:

a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 2 i 3 w brzmieniu:

„2. Wpisów w księgach wieczystych dokonuje się na wniosek wojewody.

3. Wpis w księdze wieczystej jest wolny od opłat.”;

3) w art. 19 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Z dniem wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej inwestor uzyskuje prawo do dysponowania

nieruchomościami, o których mowa w art. 8 ust. 1 pkt 7 i 8, na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.”;

- 4) w art. 22 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Decyzję w zakresie odszkodowania wydaje wojewoda. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora. Inwestor, na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą, pokrywa koszty ustalenia wysokości odszkodowań.”;

- 5) w załączniku do ustawy pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Budowa linii 400 kV Podborze - nacięcie linii Wielopole - Nosovice”.

Art. 18. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 5 w ust. 1 po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) współpraca z gminą w tworzeniu obszaru zorganizowanego inwestowania, którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym sporządzanie, procedowanie lub finansowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zawieranie umów urbanistycznych w celu ustalenia zasad realizacji i finansowania zadań inwestycyjnych na obszarach zorganizowanego inwestowania;”;

- 2) w art. 26 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nieruchomość wchodząca w skład Zasobu jest zwracana właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, jeżeli:

- 1) do tej nieruchomości zgłoszono roszczenia dotyczące prawa własności lub użytkowania wieczystego;
- 2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie tych nieruchomości jako lasy, a w przypadku braku takiego planu, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono funkcję tych nieruchomości jako leśną.”;

- 3) w art. 27 uchyla się ust. 5;

- 4) w art. 31 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Obsługę Rady Nadzorczej i Prezesa KZN zapewnia KZN”;

- 5) użyty w art. 31 ust. 4 pkt 2, art. 33 ust. 1 pkt 8, art. 41 ust. 1-3 i 5, art. 42 ust. 1, ust. 2 pkt 1, ust. 7 i ust. 11 pkt 1, art. 55 ust. 2 pkt 1, art. 102 ust. 1, art. 130 ust. 6 i art. 132, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyraz „Biuro” zastępuje się użytym w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazem „KZN”;

6) art. 50 otrzymuje brzmienie:

„Art. 50. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej KZN, w tym:

- 1) sposób i tryb sporządzania planów finansowych,
- 2) sposób realizacji planów finansowych oraz zaciągania zobowiązań,
- 3) sposób gospodarowania środkami finansowymi

- uwzględniając w szczególności odrębność funkcjonowania KZN jako osoby prawnej oraz Zasobu, jako nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz mając na względzie potrzebę zapewnienia przestrzegania zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków oraz ładu finansów publicznych, przejrzystości przepływów finansowych, a także zapewnienia informacji o planowanych efektach działań podejmowanych przez KZN.”;

7) w art. 52 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”;

8) w art. 53 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na wniosek Prezesa KZN, może wyrazić zgodę na przeprowadzenie przetargu na sprzedaż nieruchomości, jeżeli:

- 1) nieruchomość jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo
- 2) w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano, iż zabudowa taka jest dopuszczalna

- jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.”;

9) w art. 66 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W przypadku nieruchomości, o których mowa w art. 66a pkt 2, przedmiotem zamiany nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na inną nieruchomość, może być wyłącznie nieruchomość pokryta drzewami i krzewami oraz runem leśnym (roślinnością leśną).”;

10) dodaje się art. 66a w brzmieniu:

„Art. 66a. Przepisów art. 65 i 66 pkt 2 nie stosuje się do nieruchomości:

- 1) których przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono jako lasy, a w przypadku braku takiego planu, których funkcję w studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono jako leśną;

- 2) pokrytych roślinnością leśną lub będących lasami lecz przejściowo pozbawionych roślinności leśnej, które przed dniem przekazania do Zasobu pozostawały w zarządzie Lasów Państwowych.”.

Art. 19. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie:

- 1) art. 6g ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym - zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 6g ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy,
- 2) art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu dotychczasowym - zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy,
- 3) art. 59d ust. 3 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu dotychczasowym - zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 59d ust. 3 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy,
- 4) art. 64 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu dotychczasowym - zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 64 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy

- i mogą być w tym okresie zmieniane.

Art. 20. 1. Do spraw dotyczących:

- 1) udostępniania zbiorów danych z państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz szczegółowych osnów geodezyjnych, a także możliwości korzystania z usług teleinformatycznego systemu ASG-EUPOS,
 - 2) obsługi zgłoszeń prac
- wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Ograniczenia wynikające z licencji dotyczących korzystania ze zbiorów danych z państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz szczegółowych osnów geodezyjnych przestają obowiązywać z dniem wejścia w życie przepisów niniejszej ustawy wprowadzających nieodpłatne ich udostępnianie.

3. Dokumenty opracowane na podstawie wykonanych prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, których wyniki zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a które mogły podlegać uwierzytelnieniu, mogą być opatrywane klauzulą, o której mowa w art. 12b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, na wniosek wykonawcy tych prac, nie dłużej niż w okresie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Postępowania, o których mowa w art. 48a ustawy zmienianej w art. 2, związane z wykorzystywaniem materiałów, których udostępnienie na mocy ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, odbywa się nieodpłatnie, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają umorzeniu. Znosi się obowiązek zapłaty kary pieniężnej, nałożony w postępowaniu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zakończonym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Należności z tytułu kar uiszczone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie podlegają zwrotowi, z zastrzeżeniem art. 48a ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2.

Art. 21. 1. Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 4, wszczętych i nie zakończonych decyzją ostateczną do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy, o której mowa w art. 4, stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

2. Przez wszczęcie sprawy należy rozumieć:

- 1) złożenie wniosku o wydanie decyzji administracyjnej lub postanowienia;
- 2) wniesienie zgłoszenia albo zawiadomienia;
- 3) wszczęcie postępowania z urzędu przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych – w przypadku, gdy do ich rozpoczęcia nie jest wymagane pozwolenie na budowę ani zgłoszenie wykonywania robót budowlanych.

3. Dla pozwoleń na budowę udzielonych przed dniem wejścia w życie ustawy, bieg terminu określonego w art. 37 ust. 4-6 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, zaczyna biec od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Do dnia 31 grudnia 2018 r. inwestor może do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę złożyć wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego. W takim przypadku do spraw, o których mowa w zdaniu pierwszym, przepisy:

- 1) art. 33 ust. 1 i 2, art. 34, art. 35, art. 36a, art. 41, art. 42, art. 43, art. 57 ust. 1 i 2 oraz art. 59a ustawy zmienianej w art. 4 - stosuje się w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) art. 27a-27d, art. 42a oraz art. 43a ustawy zmienianej w art. 4 – nie stosuje się.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do zamierzeń budowlanych realizowanych na obszarach zorganizowanego inwestowania.

6. Do zamierzeń budowlanych dla których przed dniem wejścia w życie ustawy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia przepisy:

- 1) art. 36a, art. 41, art. 42, art. 43, art. 57 ust. 1 i 2 oraz art. 59a ustawy zmienianej w art. 4 - stosuje się w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) art. 27a-27d, art. 42a oraz art. 43a ustawy zmienianej w art. 4 – nie stosuje się.

7. Do dnia 31 grudnia 2018 r. inwestor może wystąpić o uzgodnienie, na podstawie przepisów ustaw zmienianych w art. 1 oraz art. 3 w brzmieniu dotychczasowym, również projektu budowlanego sporządzonego na zasadach określonych w ust. 4.

8. Przepis art. 23 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym w przypadku, gdy po dniu wejścia w życie ustawy wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę zatwierdzająca projekt budowlany sporządzony na zasadach określonych w ust. 4.

9. Przepis art. 60 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się również do budynków użytkowanych w dniu wejścia w życie ustawy, jeżeli ich pozwolenie na użytkowanie zostało udzielone po dniu 31 maja 2004 r. W takim przypadku termin określony w tym przepisie liczy się od dnia wejścia w życie ustawy.

10. Przepis art. 64 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się wobec obiektów budowlanych, do których użytkowania przystąpiono przed wejściem w życie niniejszej ustawy do momentu rozpoczęcia nowego tomu książki obiektu budowlanego.

11. W przypadku, gdy po dniu wejścia w życie ustawy wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę, zatwierdzająca projekt budowlany sporządzony na podstawie art. 34 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym, przepis art. 82b tej ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

12. W przypadku, gdy po dniu wejścia w życie ustawy wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę zatwierdzająca projekt budowlany sporządzony na zasadach określonych w ust. 4:

- 1) przepisy art. 83b ust. 1 pkt 8 i 9 ustawy zmienianej w art. 9,
- 2) przepis art. 72 ust. 2 pkt 1a oraz ust. 2 ustawy zmienianej w art. 12,
- 3) przepis art. 16a ust. 1 oraz art. 25 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 13

- stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

13. Do budynków zrealizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę zatwierdzającej projekt budowlany sporządzony na zasadach określonych w ust. 4, przepisy art. 6 i 7 ustawy zmienianej w art. 16 niniejszej ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

14. W przypadku, gdy przed dniem wejścia w życie ustawy została nałożona kara, o której mowa w art. 57 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 4, dopuszcza się wydanie decyzji na podstawie art. 59g ust. 1 ustawy zmienianej w art. 4, bez nakładania w niej administracyjnej kary pieniężnej. Przepis art. 59g ust. 3 ustawy zmienianej w art. 4 stosuje się.

Art. 22. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwały, o których mowa w art. 37a ustawy zmienianej w art. 7, uchwalone przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują ważność.

2. Do postępowań w przedmiocie uchwalenia albo zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwał, o których mowa w art. 37a ustawy zmienianej w art. 7, wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, chyba że rada gminy zdecyduje o zastosowaniu przepisów ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Rozstrzygnięcie w przedmiocie, o którym mowa w zdaniu pierwszym zamieszcza się w uchwale.

Art. 23. W okresie jednego roku od dnia wejścia w życie ustawy rada gminy może wyznaczyć obszar zabudowany na podstawie analiz sporządzanych na potrzeby bilansu, o którym mowa w art. 10 ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli analiza spełnia wymagania, o których mowa w art. 58a ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Przepis art. 58b ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się.

Art. 24. 1. Do postępowań w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 60 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Do decyzji o warunkach zabudowy wydanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 60 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się w ten sposób, że bieg terminu utraty ważności tych decyzji rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Do dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego, ale nie dłużej niż w ciągu trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, dopuszcza się określanie warunków zabudowy na podstawie przepisów dotychczasowych, z zastrzeżeniem przepisu art. 60 ust. 3a i art. 63 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

4. Po upływie trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, w przypadku nie wyznaczenia obszaru zabudowanego, na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy dopuszcza się realizację inwestycji, o których mowa w art. 67a ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Decyzji o warunkach zabudowy nie wydaje się.

Art. 25. W terminie jednego roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy organy obowiązane do prowadzenia zbiorów danych przestrzennych, o których mowa w art. 67x ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, tworzą zbiory danych przestrzennych i włączają do nich dane pochodzące z obowiązujących aktów wydanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w zakresie określonym w art. 67x ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Przepisy art. 67x ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się odpowiednio do naruszenia terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym.

Art. 26. Do postępowań w sprawie wymierzenia kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych i niezakończonych ostatecznym postanowieniem do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepis art. 51 ust. 2d ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 27. 1. W terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, rady gmin dostosują treść regulaminów dostarczania wody i odprowadzania ścieków, obowiązujących na obszarze

ich właściwości w zakresie w jakim są sprzeczne z art. 15 ust. 2a oraz art. 19 ust. 3 – 6 ustawy zmienianej w art. 6 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 regulaminy dostarczania wody i odprowadzania ścieków, których treść pozostaje w sprzeczności z art. 15 ust. 2a oraz art. 19 ust. 3 – 6 ustawy zmienianej w art. 6 tracą ważność w całości.

3. Przepisy ustaw zmienianych w art. 5 i 6, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do wniosków o określenie technicznych warunków przyłączenia złożonych po dniu wejścia w życie ustawy.

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik do ustawy z dnia ... o zmianie niektórych ustaw
w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno -
budowlanego

Tabela nr 16a

Opłata zryczałtowana			
Lp.	Udostępnianie materiałów zasobu niezbędnych do wykonania zgłoszonej pracy geodezyjnej, której głównym celem lub zakładanym wynikiem jest:	Obszar objęty zgłoszeniem pracy	Opłata
1	- mapa do celów projektowych - geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obiektów budowlanych - inny cel skutkujący zmianami w bazach danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 3 i 10 oraz ust. 1b	Do 1 ha	80,00 zł
		powyżej 1ha do 10 ha	80,00 zł oraz dodatkowo kwota 15,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 1 ha
		Powyżej 10 ha	215,00 zł oraz dodatkowo kwota 10,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 10 ha
2	- mapa z projektem podziału nieruchomości - mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej/leśnej - mapa z projektem scalenia i podziału nieruchomości - inna mapa do celów prawnych - rozgraniczenie nieruchomości - wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych - inny cel skutkujący zmianami w bazach danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2, 3 i 10 oraz ust. 1b	Do 1 ha	100,00 zł
		powyżej 1ha do 10 ha	100,00 zł oraz dodatkowo kwota 25,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 1 ha
		Powyżej 10 ha	325,00 zł oraz dodatkowo kwota 15,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 10 ha

Tabela nr 16b

Lp.	Główny cel lub zakładany wynik prac	Pośredni cel lub zakładany wynik prac
1.	rozgraniczenie nieruchomości	-
2.	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych	-
3.	wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji obiektów budowlanych	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych
4.	wytyczenie obiektów budowlanych	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych
5.	mapa do celów projektowych	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych
6.	mapa z projektem scalenia i podziału nieruchomości	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych
7.	mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej/leśnej	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych
8.	mapa z projektem podziału nieruchomości	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych
9.	inna mapa do celów prawnych	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych
10.	inny cel skutkujący zmianami w bazach danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 3 i 10 oraz ust. 1b	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych
11.	inny cel skutkujący zmianami w bazach danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2, 3 i 10 oraz ust. 1b	wznowienie znaków granicznych/wyznaczenie punktów granicznych/ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych

UZASADNIENIE

1. Cel wprowadzanych zmian

Potrzeba wprowadzenia projektowanych rozwiązań wynika z konieczności uproszczenia i przyspieszenia procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienia większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć wraz ze zwiększeniem poziomu bezpieczeństwa inwestycyjnego.

Potrzeba ta wynika z szeregu stwierdzonych wąskich gardeł procesu inwestycyjno-budowlanego, opisanych m. in. w raporcie „Problemy w dziedzinie planowania przestrzennego – materiał informacyjny na posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 11 maja 2016 r.” oraz coraz liczniejszych opracowaniach Najwyższej Izby Kontroli i organizacji międzynarodowych badających sytuację w Polsce (OECD, Bank Światowy, UE).

Przedmiotowy projekt zaadresuje bariery zidentyfikowane jako najpilniejsze, a jednocześnie możliwe do likwidacji w drodze punktowych zmian. Dotyczy to w szczególności:

1. statycznego charakteru planu miejscowego, jako instrumentu nie zawsze odpowiadającego na potrzeby dynamicznie zmieniającego się rynku, zwłaszcza w przypadku konieczności pilnej rewizji ustaleń dot. rozwoju przestrzennego danego obszaru;
2. braku trybu i zasad współpracy publiczno-prywatnej w procesie zagospodarowania przestrzennego;
3. niskiej stabilności inwestowania związanej ze złym ujęciem legislacyjnym decyzji o warunkach zabudowy - co utrudnia gospodarowanie przestrzenią zarówno wnioskodawcom tej decyzji, jak i podmiotom, na które oddziałują jej ustalenia;
4. niskiej stabilności w obrocie prawnym decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym, m. in. z uwagi na nieaktualne i niepełne dane dotyczące nieruchomości, zawarte w dostępnych zbiorach danych;
5. szeregu barier szczegółowych w geodezji i budownictwie;
6. braku jasnych reguł w zakresie uzyskiwania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej, gazowej i wodociągowo – kanalizacyjnej oraz realizacji przyłączy.

Problemy rozwiązywane w przedmiotowym projekcie zostały również zidentyfikowane i zaadresowane w pierwszej wersji projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, upublicznionej w dniu 30 września 2016 r. wraz z uzasadnieniem, w tym OSR.

Podkreślenia wymaga, że zdecydowana większość opracowywanych w ramach ww. projektu rozwiązań oparta jest o rozwiązania zawarte w projektowanym Kodeksie urbanistyczno-budowlanym. Dotyczy to zarówno zasadniczych instytucji prawnych (obszary zorganizowanego inwestowania), jak i poszczególnych zmian w postępowaniach w przedmiocie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Szczegółowy opis wprowadzanych zmian

2.1. Zmiany w obszarze geodezji i kartografii (ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne)

Art. 12 ust. 1

Uchylane przepisy przewidywały obowiązek zgłaszania przez wykonawcę właściwemu organowi prac, których celem lub zakładanym wynikiem jest utworzenie lub aktualizacja baz danych

pozostających w gestii tego organu. Tworzenie i aktualizacja baz danych prowadzonych przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej jest zadaniem tych organów. Jeżeli organ realizuje to zadanie w drodze zamówienia publicznego, to podstawą relacji pomiędzy organem a zleceniobiorcą jest umowa. W ocenie projektodawcy nie ma więc potrzeby regulowania tych relacji na gruncie publiczno-prawnym.

Art. 12 ust. 1a

Projektowany przepis wprowadza możliwość rozpoczęcia prac geodezyjnych lub prac kartograficznych przed dokonaniem ich zgłoszenia pracy odpowiedniemu organowi Służby Geodezyjnej i Kartograficznej (dalej: SGIK). Regulacja ta stanowi wyjątek od obowiązującej zasady zgodnie, z którą rozpoczęcie wykonywania prac geodezyjnych warunkowane jest ich uprzednim zgłoszeniem właściwemu organowi SGIK i pozyskaniem materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego niezbędnych do jej wykonania. Przedmiotowy przepis wyjątkowo dopuszcza zgłoszenie prac po ich rozpoczęciu w przeciągu 5 dni roboczych w przypadku ogłoszenia stanu klęski żywiołowej, bądź gdy wykonanie tych prac jest niezbędne w celu uchylenia stanu nagłego i bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia.

Niezależnie od przesłanek wskazanych w pkt 1, projektowany przepis dopuszcza możliwość zgłoszenia po ich rozpoczęciu, nie później jednak niż w terminie 3 dni, również prac geodezyjnych polegających na wykonaniu geodezyjnej inwentaryzacji sieci uzbrojenia terenu podlegających zakryciu. Wprowadzenie tego wyjątku od ogólnej zasady zgłaszania prac przed ich rozpoczęciem jest uzasadnione charakterem tych prac. Rozwiązanie to ma na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego związanego z budową sieci uzbrojenia terenu, których inwentaryzacja powinna być dokonana przed ich zakryciem. Tymczasem procedura i terminy związane z obsługą zgłaszania prac geodezyjnych nie przystają w tym przypadku do dynamicznej specyfiki prac budowlanych polegających na budowie sieci uzbrojenia terenu. Przepis w sposób pośredni wpłynie również na jakość danych dotyczących sieci uzbrojenia terenu gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, poprzez umożliwienie wykonawcy niezwłoczne dokonanie inwentaryzacji sieci przed ich zakryciem.

Art. 12 ust. 2 pkt 5

Rezygnacja z obowiązującej dotychczas konieczności przekazywania przez wykonawcę wraz ze zgłoszeniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych listy materiałów, ocenianych jako niezbędne lub przydatne mu do wykonania danej pracy, związana jest przede wszystkim z wprowadzeniem przez projektodawcę opłaty zryczałtowanej. Projektowana regulacja w zakresie udostępniania materiałów zasobu zapewnia wykonawcy prac, po uiszczeniu opłaty zryczałtowanej, pełen dostęp do materiałów zasobu dotyczących zgłoszonej przez niego pracy, bez konieczności występowania do organu SGIK o każdy materiał osobno. Lista materiałów składana wraz ze zgłoszeniem pracy służyła przeprowadzeniu jej uzgodnienia z organem SGIK, do którego zgłaszano prace. Rezygnacja z instytucji uzgadniania listy materiałów skutkuje brakiem konieczności przekazywania przez wykonawcę prac geodezyjnych lub prac kartograficznych takiej listy. Zmiana ta wychodzi również naprzeciw istniejącym rozwiązaniom technologicznym, pozwalającym na udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez udziału pracownika ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Jednocześnie należy zauważyć, iż zgodnie z przepisem § 8 pkt 8 *rozporządzenia MAiC z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego* (Dz. U. poz. 1183) informacja o materiałach zasobu (wraz z ich identyfikatorami) udostępnianych podmiotowi w ramach zgłoszenia danej pracy, znajduje się w rejestrze zgłoszeń prowadzonym przez organy SGIK.

Art. 12 ust. 2a-2d, załącznik tabela nr 16b

Projektowane przepisy służą określeniu zakresu zgłoszenia danej pracy, co jest niezbędne dla ustalenia wysokości opłaty zryczałtowanej, która będzie uzależniona m.in. od obszaru, na którym wykonywana będzie dana praca oraz celu lub zakładanego wyniku danej pracy.

Inny bowiem zakres materiałów jest potrzebny wykonawcy przy dokonywaniu rozgraniczenia nieruchomości a inny przy geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego. Dotychczasowe przepisy nie precyzowały tego, jaki cel lub zakładany wynik pracy może być przedmiotem jednego zgłoszenia, a w konsekwencji nie było również reguł określających zasady składania tzw. „zgłoszeń uzupełniających”. Powyższe było konsekwencją obowiązującego modelu pobierania opłat za materiały udostępniane w związku ze zgłoszeniem pracy geodezyjnej zgodnie, z którym każdy materiał był wyceniony a wysokość opłaty była uzależniona od ilości udostępnianych materiałów. System taki skutecznie niweczył informacyjny charakter zgłoszenia prac geodezyjnych lub kartograficznych oraz powodował problemy organizacyjne w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, wynikające z mnogości wskazywanych w pojedynczych zgłoszeniach prac celów lub zakładanych wyników prac.

Wprowadzone również zostają pojęcia głównego celu lub zakładanego wyniku pracy oraz pośredniego celu lub zakładanego wyniku pracy. Zakłada się, że można będzie zadeklarować tylko jeden główny cel lub zakładany wynik pracy, natomiast możliwość wykonania pośredniego celu lub zakładanego wyniku pracy, w ramach tego samego zgłoszenia pracy, będzie uzależniona od tego czy praca ta będzie służyć spełnieniu głównego celu. Oznaczać to będzie, że dopuszczona zostanie możliwość wykonywania np. mapy do celów projektowych łącznie z ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych, natomiast nie będzie można wykonać łącznie np. podziału nieruchomości i wytyczenia budynku z przyłączami. Zakres możliwych do wykonania pośrednich celów lub zakładanych wyników pracy wraz ze wskazanym w zgłoszeniu pracy głównym celem lub zakładanym wynikiem określone zostały w tabeli nr 16b w załączniku do ustawy.

Art. 12 ust. 3, 4

Zaproponowane rozwiązania, określające zasady obsługi przez organ SGiK prac geodezyjnych i kartograficznych mają na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego poprzez skrócenie terminu oczekiwania przez wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych na materiały i dane niezbędne mu do wykonania pracy. Projektowane przepisy znoszą wymóg uzgadniania listy materiałów pomiędzy wykonawcą pracy a organem. Obowiązek ten nie przystawał do rozwiązań technologicznych, coraz powszechniej występujących w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, umożliwiających zdalne pozyskiwanie materiałów zasobu - bez konieczności fizycznej obecności w ośrodku. Uzgadnianie listy udostępnianych materiałów traci również na znaczeniu ze względu, na to, że zgodnie z projektowanymi regulacjami, organ w ramach opłaty zryczałtowanej powinien udostępnić wykonawcy wszelkie materiały zasobu niezbędne i przydatne do wykonania zgłoszonej pracy. Jednocześnie projektodawca dopuszcza uzgodnienie zakresu materiałów niezbędnych wykonawcy prac geodezyjnych lub kartograficznych do wykonania zgłoszonych prac. O potrzebie i celowości takich uzgodnień decydować będzie jednak wykonawca.

Art. 12 ust. 5, 40c ust. 5, 48a ust. 1a

Projektowane przepisy znoszą obowiązek wystawiania i dołączania do materiałów udostępnianych w związku ze zgłoszeniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych dokumentu licencji, określając wprost w ustawie uprawnienia do wykorzystywania przez wykonawców prac geodezyjnych lub prac kartograficznych tych materiałów. Projektowany art. 48a ust. 1a wprowadza sankcję w postaci kary

pieniężnej za wykorzystywanie niezgodnie z „licencją ustawową” materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego uzyskanych w związku ze zgłoszeniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych. Wysokość kary pieniężnej to dziesięciokrotność iloczynu stawki podstawowej za dany materiał i wykorzystanych jednostek rozliczeniowych. Oznacza to, że przy ustalaniu kary pieniężnej na podstawie stawek określonych w załączniku do ustawy, nie stosuje się współczynników korygujących.

Art. 12a ust. 1a

Przepis dopuszcza wzajemne ustalenie pomiędzy wykonawcą i organem harmonogramu i zakresu częściowego przekazywania zbiorów danych i dokumentów stanowiących wyniki tych prac – tzw. etapowanie.

Powyższe rozwiązanie pozwoli na usprawnienie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego dotyczącego rozległych obszarowo inwestycji. Wprowadzenie możliwości etapowania odbiorów prac tego typu zakłada korzyści zarówno dla inwestora, który będzie w stanie racjonalnie zaplanować czas niezbędny na przygotowanie i opracowanie wyników poszczególnych etapów inwestycji, jak i dla organu, do którego zgłoszone były prace, poprzez umożliwienie mu planowego i sprawniejszego przeprowadzenia weryfikacji.

Art. 12b ust. 1

Projektowane zmiany przewidują określenie maksymalnego terminu na weryfikację przez organy administracji geodezyjnej szczebla powiatowego zbiorów danych i materiałów będących wynikiem prac geodezyjnych – 7 dni roboczych. Dotychczasowy przepis określał obowiązek niezwłocznego przeprowadzenia weryfikacji – bez wskazania terminu maksymalnego. Ze względu na niejednorodną interpretację przez organy pojęcia niezwłocznie, nie było możliwe zaplanowanie przez wykonawcę terminu wywiązania się z przyjętego zlecenia. Jednocześnie nowa regulacja powinna doprowadzić do skrócenia terminu weryfikacji przez właściwe organy wyników prac, wszędzie tam, gdzie termin niezwłocznie interpretowane były na korzyść organów, np. jako 30 dni.

Skrócenie powyższych terminów nie obejmuje weryfikacji dokonywanej przez marszałków województw oraz Głównego Geodetę Kraju. Powyższe wynika z charakteru prac podlegających zgłoszeniu do tych organów. Co do zasady obejmują rozległe obszary a ich wynikiem są duże ilości danych i materiałów wymagających zweryfikowania przed przyjęciem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ponadto zdecydowana większość prac zgłaszanych do tych organów stanowi prace wykonywane na zlecenie organów SGiK, w związku z czym, dane będące ich wynikiem nie podlegają procedurze weryfikacji przed przyjęciem do właściwych zasobów.

Art. 12b ust. 3

Wprowadzono obowiązek zamieszczania przez organ SGiK informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu, o wynikach pozytywnej weryfikacji zbiorów danych lub innych materiałów, stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, które zostały przekazane do tego organu w celu usprawnienia obsługi prac geodezyjnych i kartograficznych poprzez zdefiniowanie kanału do wymiany informacji pomiędzy organem a wykonawcą prac geodezyjnych. Proponowane rozwiązanie przyczyni się do przyspieszenia wymiany informacji.

Art. 12b ust. 5, 12d ust. 2, 40b ust. 1 pkt 3

Projektowane przepisy mają na celu uchylenie instytucji tzw. uwierzytelniania dokumentów opracowanych na podstawie wykonanych prac geodezyjnych lub prac kartograficznych na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych. W miejsce

uwierzytelniania, dokonywanego dotychczas na wniosek wykonawcy, wprowadzono zasadę obligatoryjnego opatrywania z urzędu klauzulą dokumentów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych, która stanowić będzie potwierdzenie przyjęcia danych i materiałów, na podstawie których zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W związku z powyższym, brak klauzuli właściwego organu na dokumencie, przeznaczonym dla zamawiającego, sporządzonym po wejściu w życie tych przepisów, oznaczał będzie, że zbiory danych i inne materiały związane z tym dokumentem nie zostały przekazane do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub nie zostały włączone do tego zasobu, np. na skutek negatywnego wyniku weryfikacji.

Art. 24 ust. 2b pkt 1 lit. h

W celu usprawnienia aktualizacji danych w bazie danych egib, a tym samym przyspieszenia realizacji prac geodezyjnych projekt zakłada zmianę dotychczasowej procedury. Zgodnie z projektowanym przepisem aktualizacja informacji zawartych w egib w oparciu o materiały znajdujące się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym odbywać się będzie z urzędu, w drodze czynności materialno-technicznej.

Art. 40 ust. 8 pkt 4

Zmiana delegacji do rozporządzenia wiąże się koniecznością dostosowania obecnych wzorów klauzul do regulacji znoszących instytucję uwierzytelnienia.

Art. 40a ust. 2 pkt 1 lit. e-f, 40c ust. 5, 40i

Przedmiotowe przepisy oznaczają rezygnację z odpłatności za udostępnianie danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dotyczących osnów podstawowych i szczegółowych.

W Polsce od lat podejmowane są inicjatywy sprzyjające otwieraniu i wykorzystywaniu danych publicznych. Uwalnianie ich wpływa na poprawę wymiany wiedzy i informacji pomiędzy jednostkami administracji oraz w ich kontaktach z obywatelami.

Zakłada się, że nieodpłatnie udostępniane dane gromadzone przez administrację publiczną mogą być wykorzystywane przez inne podmioty do tworzenia innowacyjnych usług dla obywateli. Dane te mogą stanowić również fundament dla powstawania innowacyjnych dóbr, usług i produktów, pobudzających rozwój gospodarki poprzez tworzenie nowych miejsc pracy i zachęcanie do inwestycji w przemyśle i biznesie.

Otwarte dane to siła napędowa lepszych usług publicznych czy tworzenia nowych produktów biznesowych, a także źródło tworzenia nowych wartości.

Przepis art. 40c ust. 5 przesądza również o tym, że do materiałów i zbiorów danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnianych nieodpłatnie oraz udostępnianych w związku z pracami geodezyjnymi lub pracami kartograficznymi na zlecenie organów SGiK nie będą wydawane dokumenty licencji. Zakres możliwości wykorzystywania materiałów udostępnianych nieodpłatnie jest nieograniczony, natomiast w przypadku wykonawcy prac realizujących zlecenie dla organu SGiK taki zakres określa umowa zawarta pomiędzy tymi podmiotami. W obu powyższych przypadkach dokument licencji jest więc zbędny.

W związku z wprowadzanym nieodpłatnym dostępem do zbioru danych podstawowych osnów geodezyjnych, oraz zakładaną rezygnacją z odpłatności za udostępnianie danych i materiałów w przypadku wykonywania prac geodezyjnych lub kartograficznych zgłaszanych Głównemu Geodecie Kraju oraz marszałkom województw, a także nowymi zasadami związanymi z opłatą zryczałtowaną,

nieuzasadnione jest utrzymywanie przepisu art. 40i regulującego zasady rozliczania materiałów uzyskiwanych w ramach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z innych jego części.

Art. 40b ust. 1a

Celem tego przepisu jest umożliwienie bezpłatnego korzystania w celach edukacyjnych z ASG-EUPOS przez jednostki organizacyjne wchodzące w skład systemu oświaty oraz uczelniom wyższym, jak również wojewódzkim inspektorom nadzoru geodezyjnego i kartograficznego w celu wykonywania przez te organy zadań ustawowych.

Nieodpłatny dostęp do usługi ASG-EUPOS dla celów edukacyjnych przyczyni się do usprawnienia i poprawy jakości kształcenia w zakresie wykorzystania nowoczesnych technologii oraz popularyzacji systemu Głównego Geodety Kraju. Natomiast umożliwienie nieodpłatnego korzystania z ASG-EUPOS organom nadzoru geodezyjnego i kartograficznego ma na celu podniesienie sprawności i jakości kontroli prowadzonych przez organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego wojewódzkich inspektorów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

Art. 40d ust. 1a, 2-5, załącznik ust. 1a-1j

Przedmiotowy przepis oznacza wprowadzenie opłaty zryczałtowanej za materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniane wykonawcom prac geodezyjnych w związku ze zgłoszeniem wykonywania tych prac. Powyższa opłata zryczałtowana dotyczy materiałów udostępnianych w związku ze zgłoszeniem prac do organów administracji geodezyjnej i kartograficznej szczebla powiatowego a jej wysokość jest uzależniona od wielkości obszaru jakiego dotyczy zgłoszona praca i jej rodzaju. Zgodnie z tabelą 16a załącznika do ustawy przyjęto podział na dwa zasadnicze rodzaje prac – prace związane bezpośrednio z realizacją budowlanego procesu inwestycyjnego oraz prace o charakterze prawnym, wykonywane m.in. na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych. Przyjęty podział pozwala na zróżnicowanie wysokości opłaty za udostępniane materiały i jest uzasadniony ilością i rodzajem materiałów niezbędnych do wykonania prac danego rodzaju. Powyższa regulacja oznacza odejście od dotychczasowej reguły odpłatności za poszczególne materiały państwowego zasobu udostępniane wykonawcom prac geodezyjnych w związku ze zgłoszoną pracą geodezyjną. Dotychczasowa regulacja była krytykowana jako zbyt skomplikowana oraz skutkująca pobieraniem przez wykonawców minimalnej ilości materiałów ze względów ekonomicznych. Oszczędne korzystanie z materiałów państwowego zasobu przy wykonywaniu prac geodezyjnych, miało negatywne przełożenie na jakość tych prac.

Art. 40e ust. 1 pkt 2 i 3

Zmiana danych zawartych w Dokumencie Obliczenia Opłaty wynika m.in. z wprowadzenia opłaty zryczałtowanej za materiały zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniane na potrzeby wykonywanych prac geodezyjnych oraz z koniecznością określenia terminu na wystawienie Dokumentu Obliczenia Opłaty.

Art. 41b ust. 3 pkt 5

Zmiana redakcyjna uspołniająca treść przepisu z treścią ustawy.

Załącznik do ustawy

Dodawane ust. 1a – 1j stanowią szczegółową regulację w odniesieniu do zgłaszania prac geodezyjnych lub prac kartograficznych. Zakłada się, że jedno zgłoszenie pracy będzie każdorazowo dotyczyło zakresu materiałów udostępnianych z państwowego zasobu geodezyjnego i

kartograficznego w zakresie określonego poligonem obszaru. Możliwe będzie rozszerzenie tego obszaru o obszar do niego przyległy. Powyższe skutkować będzie koniecznością uiszczenia przez wykonawcę prac różnicy w opłacie powstałej na skutek zmiany pierwotnego zgłoszenia a poszerzeniem obszaru opracowania. Zgłaszanie kilku obszarów objętych jednym głównym celem skutkować będzie naliczeniem opłaty za wszystkie te poligony licząc tę opłatę odrębnie za każdy pojedynczy poligon.

Wyjątkiem od powyższej regulacji jest sumowanie poligonów wskazywanych przy pracach związanych z wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych, ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych lub rozgraniczeniem nieruchomości.

Analogiczna konstrukcja jak przy zgłaszaniu wielu obszarów przy jednym zgłoszeniu prac została przewidziana w przypadku zgłaszania na jednym zgłoszeniu prac kilku głównych celów lub zakładanych wyników prac.

Jeżeli w toku wykonywania prac geodezyjnych lub prac kartograficznych pojawi się konieczność uzupełnienia zgłoszenia prac pośrednim celem lub wynikiem prac konieczna będzie weryfikacja takiego uzupełnienia pod względem dopuszczalności jego wykonania wraz ze zgłoszonym pierwotnie głównym celem. Weryfikację umożliwi dodawana tabela nr 16b, określająca pośrednie cele lub wyniki prac, które mogą zostać zgłoszone jako uzupełnienie zgłoszenia. Jeżeli wskazywany pośredni cel będzie dotyczył prac droższych rodzajowo, wykonawca prac będzie zobowiązany do poniesienia wyższej opłaty, w przypadku wskazania głównego celu wraz z pośrednim celem w zgłoszeniu prac, lub uiszczenia różnicy w opłacie powstałej na skutek uzupełnienia zgłoszenia o pośredni cel dotyczący prac droższych rodzajowo (tabela 16a lp. 2).

Mając na względzie postępującą cyfryzację ośrodków geodezyjnych, zakłada się również, że zasadą będzie udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W przypadku braku możliwości takiego udostępnienia – organ prowadzący dany zasób będzie ponosił koszty opłat za dostarczenie tych materiałów do wykonawcy prac geodezyjnych lub kartograficznych.

Przewiduje się również możliwość wystąpienia przez wykonawcę prac o przygotowanie i udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w postaci nieelektronicznej. W takim przypadku to wykonawca ponosi koszt przygotowania dla niego materiałów zasobu. Przy takim wniosku, zastosowanie mają zawarte w załączniku regulacje dotyczące kosztów przesyłek (ust. 14 załącznika) oraz jednostki rozliczeniowe i stawki podstawowe wynikające z tabeli nr 16.

2.2. Zmiany w obszarze prawa budowlanego (ustawa – Prawo budowlane)

Art. 3

Zgodnie z obowiązującymi zapisami ustawy Prawo budowlane wszystkie obiekty małej architektury zwolnione są z obowiązku uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Zgłoszenia organowi administracji architektoniczno - budowlanej, wymaga natomiast budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

Wobec braku precyzji przepisów, istnieje wątpliwość, gdzie leży granica w zakresie rozmiaru obiektu, której przekroczenie powoduje, że obiektu budowlanego nie można traktować jako obiektu małej architektury. Nieodosobniony jest pogląd, według którego budowa np. posągu czy też obiektu architektury ogrodowej bez względu na jego wysokość może być zrealizowana bez zgody organu administracji architektoniczno - budowlanej, chyba, że obiekt będzie zlokalizowany w miejscu

publicznym.

Mając na względzie wpływ realizowanych robót na działki sąsiednie oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego, zmieniono definicję obiektu małej architektury, doprecyzowując, że za obiekt małej architektury można uznać te obiekty, których wysokość nie przekracza 6 m. Wobec powyższego nie będzie możliwości realizowania obiektów wyższych niż 6 m bez zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej.

W zakresie zawartych w Prawie budowlanym definicji, wprowadzono doprecyzowanie dotyczące przebudowy drogi kolejowej. Obowiązująca definicja przebudowy odnosiła się bowiem jedynie do granic pasa drogowego, a droga kolejowa została w niej pominięta.

W projekcie zaproponowano również wprowadzenie definicji „zamierzenia budowlanego”. Jest to pojęcie podstawowe, używane w zakresie całego aktu prawnego, wobec czego, konieczne jest jego precyzyjne zdefiniowanie.

Dodatkowo dodano definicję dokumentacji budowy oraz definicję planu sytuacyjnego. W przepisie odniesiono się do zakresu planu sytuacyjnego oraz wskazano na jakich mapach może on być sporządzany.

Art. 5b- 5d

W projekcie zaproponowano dodanie przepisów, którymi wprowadzono zasadę, iż prawa rzeczowe do nieruchomości ustalane będą na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych. Ponadto, w celu usunięcia wątpliwości pod jaki adres należy dokonywać doręczeń, wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym podstawowym sposobem dokonywania doręczeń jest doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków.

W interesie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości będzie zatem upewnienie się, czy stan uwidoczony w ewidencji odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Przepis dopuszczać będzie jednak przyjęcie przez organ danych innych niż wynikające z ww. ewidencji, jeśli będą one znane mu z urzędu lub gdy zostały wskazane przez stronę w toku postępowania. Dopiero w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, zawiadomienia dokonywane będą w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Dodatkowo określono sposób dokonywania doręczeń zawiadomień o wszczęciu postępowania, jak również wysyłanych w toku postępowania pism, które kierowane są do wszystkich stron, a także rozstrzygnięć oraz zawiadomień o ich wydaniu. W przypadku inwestycji celu publicznego (w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz inne pisma w jego toku doręczać się będzie w sposób przewidziany w art. 39 – 48 Kodeksu postępowania administracyjnego – inwestorowi oraz właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji. Doręczenie ww. pism pozostałym stronom nastąpi w formie obwieszczenia.

Podobne zasady dotyczyć będą doręczania rozstrzygnięć oraz zawiadomień o ich podjęciu. Rozstrzygnięcie doręczane będzie wnioskodawcy, natomiast zawiadomienie o rozstrzygnięciu doręczane będzie właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych tym rozstrzygnięciem, z tym że przyjmować będzie się fikcję prawną, iż skutkiem doręczenia tego zawiadomienia będzie doręczenie rozstrzygnięcia tym podmiotom. Pozostałym stronom

rozstrzygnięcie postępowania doręczane będzie w drodze obwieszczenia.

Powyższe rozwiązania mają wpłynąć na sprawność i ekonomikę postępowań prowadzonych przed organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego oraz zmniejszyć jego biurokratyzację.

Art. 5e

Mając na względzie rozbieżności związane z weryfikowaniem rozwiązań zawartych w projektach budowlanych oraz celem ujednolicenia działań zarówno organów administracji architektoniczno-budowlanej, jak również nadzoru budowlanego wprowadzono zapis, jednoznacznie wskazujący zasady oceny zgodności realizacji zamierzenia budowlanego z przepisami prawa.

Dzięki wprowadzeniu przedmiotowego przepisu nie będzie wątpliwości np. na etapie legalizacji samowoli budowlanej, że jej zgodność należy sprawdzać z przepisami obowiązującymi w dniu jej zakończenia, lub w sytuacji gdy nie została ona zakończona w dniu wszczęcia postępowania przez organ pierwszej instancji. Wobec powyższego zostaną usunięte wątpliwości czy sprawdzenia zgodność z przepisami należy dokonywać w momencie gdy inwestycja została rozpoczęta, zakończona, czy też z przepisami obowiązującymi w toku prowadzonego postępowania.

Art. 9

Mając na względzie niejasności jaki budzą dzisiejsze zapisy art. 9 Prawa budowlanego oraz § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz liczne zapytania interpretacyjne w zakresie ww. przepisów, w projekcie ustawy zaproponowano zmianę art. 9 Prawa budowlanego, która w sposób kompleksowy ureguje możliwość otrzymania zgody na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

Zgodnie z proponowaną zmianą, inwestor występując do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, lub o zmianie decyzji pozwolenia na budowę będzie mógł jednocześnie wystąpić o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych .

Zgoda na odstępstwo będzie mogła być wydawana jedynie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, wobec czego nie będzie ona dotyczyła postępowań prowadzonych przez organ nadzoru budowlanego w zakresie samowoli budowlanych.

Odstępstwo będzie mogło być wydane wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, a więc w przypadku gdy nie ma możliwości spełnienia określonych warunków, a nie celem sprawdzenia, na jakie odstępstwa od warunków technicznych organ administracji architektoniczno-budowlanej wyrazi zgodę. Dodatkowo narzucono obowiązek dołączania do wniosku o odstępstwo w przypadku rozwiązań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego – ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych wraz z postanowieniem komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wydanym na podstawie art. 6a ust. 2 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, wyrażającym zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych zaproponowanych w tej ekspertyzie, a w przypadku rozwiązań dotyczących warunków sanitarno-higienicznych – ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych. W pozostałych przypadkach do wniosku będzie dołączana ekspertyza osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń.

Procedura udzielenia zgody na odstępstwo będzie uzależniona od rodzaju zamierzenia budowlanego. W przypadku budynków istniejących zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, z wyłączeniem odstępstw w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu objętego

zamierzeniem budowlanym, w szczególności usytuowania budynków, wydanie zgody uzależnione będzie wyłącznie od stanowiska organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku budowy nowych budynków, udzielenie zgody będzie wymagało wcześniejszego uzyskania upoważnienia przez właściwego ministra. Udzielenie upoważnienia umożliwi organowi administracji architektoniczno-budowlanej wydanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych.

W przepisie odniesiono się również do obiektów wpisanych indywidualną decyzją do rejestru zabytków oraz zlokalizowanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. W takich przypadkach wydanie zgody, będzie możliwe, również w przypadku, gdy zastosowanie warunku technicznego nie da się pogodzić z wymaganiami ochrony zabytków.

Całościowe unormowanie w Prawie budowlanym kwestii odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych pozwoli na ujednolicenie oraz usprawnienie w organach administracji architektoniczno-budowlanych procedury odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych.

Podkreślenia wymaga fakt, że w przypadku inwestycji, której realizacja wymaga zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanych, a w ramach której konieczne jest udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, inwestor będzie zobowiązany do uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę.

Art. 12, 20

Celem wprowadzonej zmiany jest ujednolicenie pojęciowe ustawy.

Rozdział 3a (art. 27a-27d)

W związku z projektowanym uchynieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie przeniesiono przedmiotowe regulacje do ustawy Prawo budowlane.

Projektowane przepisy rozdziału 3a określają i systematyzują zakres czynności oraz opracowań geodezyjnych wykonywanych w trakcie realizacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Stanowią również, że jedynym podmiotem uprawnionym do ich wykonywania jest geodeta posiadający uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie odpowiednim do wykonywanych prac. Jednocześnie projektodawca zdecydował o wprowadzeniu obligatoryjnej zasady wykorzystywania w procesie budowlanym map do celów projektowych oraz map będących wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, które zostały opatrzone klauzulą określoną w przepisach o geodezji i kartografii, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Powyższa regulacja jest odpowiedzią na sygnały płynące od wykonawców prac geodezyjnych i prac kartograficznych, jak również od organów administracji geodezyjnej i kartograficznej.

Zdefiniowany został ponadto sposób sporządzania map do celów projektowych oraz wykonywanie geodezyjnego wytyczenia obiektów budowlanych w terenie oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych.

Kolejna zmiana dokonana przez projektowaną ustawę dotyczy wprowadzenia możliwości przeprowadzenia przez geodetę uzupełnienia wykonanej mapy do celów projektowych w oparciu o materiały zawarte w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym bez konieczności dokonywania zgłoszenia prac geodezyjnych lub kartograficznych, jeżeli uzupełnienie to

nie wiąże się z koniecznością dokonania przez tego geodetę zmian w bazach danych ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, szczegółowych osnów geodezyjnych oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000. Jest to kolejny krok w stronę usprawnienia i przyspieszenia realizacji procesu inwestycyjnego, jak również zmniejszenia kosztów ponoszonych przez inwestora na zapewnienie aktualności opracowań geodezyjno-kartograficznych będących podstawą projektu budowlanego.

Art. 29

Poszerzono katalog obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Zrezygnowano z ograniczenia rozpiętości konstrukcyjnej parterowych budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową lokalizowanych na działkach siedliskowych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę.

Do grupy budynków, które nie wymagają pozwolenia na budowę dodano parterowe budynki użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m².

W projekcie ustawy zaproponowano zmiany umożliwiające budowę parterowych budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii o powierzchni zabudowy do 35 m² na podstawie zgłoszenia bez wskazywania maksymalnej ilości ww. obiektów na danej powierzchni działki.

Mając na względzie pojawiające się wątpliwości interpretacyjne, celem ujednolicenia wprowadzono zapis, który jednoznacznie wskazuje, jakie urządzenia instalowane w pasie drogowym nie wymagają przed rozpoczęciem ich budowy uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.

Uzupełniono również katalog sieci nie wymagających pozwolenia na budowę o gazociągi o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa. Takie rozwiązanie przyczyni się do zwiększenia odbiorców końcowych do sieci gazowej.

Uporządkowano pojęcia i określono, że pozwolenia na budowę ani zgłoszenia nie wymagają sieci telekomunikacyjne lub telekomunikacyjne linie kablowe.

Dodatkowo w przepisie doprecyzowano, że pozwolenia na budowę nie wymagają instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, klimatyzacyjne i telekomunikacyjne, zlokalizowane również na zewnątrz użytkowanego budynku.

W przepisie dodano również zapis, który wskazuje, że w sytuacji gdy dla danej inwestycji konieczne jest uzyskanie zgody na odstępstwo, inwestor zobowiązany jest do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę również dla tych zamierzeń budowlanych, które zgodnie z przepisami wymagają zgłoszenia do organu administracji architektoniczno – budowlanej.

Art. 29a

Celem wprowadzonej zmiany jest ujednolicenie pojęciowe ustawy.

Art. 30

Wprowadzono nowy zapis stanowiący o tym, że organ administracji architektoniczno- budowlanej może na wniosek inwestora wydać decyzję o pozwoleniu na budowę lub przyjąć zgłoszenie również w zakresie zamierzenia budowlanego, które zgodnie z zapisami Prawa budowlanego nie wymaga ich uzyskania. Przepis ten potwierdza istniejącą praktykę i rozwiewa wątpliwości w powyższym zakresie.

Dodatkowo wprowadzono zapis o obowiązku załączenia do zgłoszenia oświadczenia o odbyciu

narady koordynacyjnej. Celem jest umożliwienie organowi administracji architektoniczno-budowlanej weryfikacji spełnienia obowiązku odbycia narady koordynacyjnej.

W przepisie wprowadzono także kilka zmian mających na celu wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych oraz dostosowawczych.

Dodatkowo celem uproszczenia procedur, wskazano, że w miejscach publicznych obiekty małej architektury o powierzchni zajmowanego terenu nie większej niż 35 m², będą mogły być realizowane bez uprzedniego zgłoszenia do organu administracji architektoniczno - budowlanej.

Art. 31

W przepisie wprowadzono zmiany mających na celu wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych oraz dostosowawczych.

Art. 33

W projekcie wprowadzono zapis, wskazujący, że zakres wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę powinien być tożsamy z zakresem zawartym w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzony zapis ma za zadanie wykluczyć możliwość obejścia przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Praktyka ta polega na uzyskiwaniu jednej decyzji o warunkach zabudowy dla kilku zamierzeń budowlanych, a następnie przenoszeniu tej decyzji na kilku inwestorów w celu uzyskiwania dla każdego zamierzenia budowlanego odrębnych decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z powyższym oraz ze względu na różne interpretacje zapisów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zrezygnowano z możliwości etapowej realizacji decyzji WZ. Wobec powyższego decyzja WZ po zrealizowaniu zamierzenia budowlanego, dla którego została wydana, będzie „skonsumowana” i nie będzie podstawą do zrealizowania kolejnych, innych zamierzeń budowlanych.

Należy wyjaśnić, że przedmiotowy zapis, nie wyłącza możliwości rezygnacji ze zrealizowania części zamierzenia budowlanego.

Art. 34

W projektowanych przepisach przewiduje się wyraźne rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji publicznej od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci.

W celu uczynienia bardziej czytelnym zakresu odpowiedzialności projektanta, projekt budowlany będzie się składał z projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego.

Projekt inwestycyjny będzie tą częścią projektu budowlanego, która będzie zatwierdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Projekt techniczny nie będzie zatwierdzany i przedkładany do organu administracji architektoniczno-budowlanej. 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 organ, wobec czego zbędne wydaje się przedkładanie tych części projektu, które nie są przez organ sprawdzane.

Zasadne jest również zmniejszenie ilości egzemplarzy projektu składanych do organu. Po dokonanych zmianach inwestor będzie przedkładał do organu trzy egzemplarze projektu inwestycyjnego, a nie jak obecnie, cztery. Wobec powyższego po jednym egzemplarzu otrzymają: inwestor, organ administracji

architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego.

Ze względu na to, iż zmieniona zostaje formuła projektu budowlanego, konieczne jest ponowne zdefiniowanie wymagań co do zawartości każdej z jego części w zakresie części graficznej, opisowej jak również załączników. W związku z powyższym zostanie wydane nowe rozporządzenie określające sposób sporządzania projektu budowlanego, mając na względzie konieczność zapewnienia czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym oraz stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego projektanci mają obowiązek tak dobierać zakres i treść projektu, aby w sposób jednoznaczny i wystarczający przedstawić zamierzenie inwestycyjne.

W przepisach wymieniono elementy projektu inwestycyjnego, który będzie podlegał weryfikacji przez organ administracji publicznej oraz zakres opracowań projektowych wchodzących w skład projektu technicznego, za którego prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci. Konsekwencją przyjętych rozwiązań będzie zwiększenie odpowiedzialności projektantów w zakresie zastosowanych rozwiązań technicznych oraz usprawnienie procesu wydawania decyzji pozwolenia na budowę czy też skutecznego przyjęcia zgłoszenia.

Dodatkowo należy wskazać, że ze względu na fakt, iż projekt inwestycyjny będzie weryfikowany przez projektanta oraz organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie będzie on podlegał sprawdzeniu przez projektanta sprawdzającego. Projektant sprawdzający będzie dokonywał sprawdzenia jedynie projektu technicznego.

Wprowadzono regulacje umożliwiające realizowanie inwestycji w etapach. Przepis umożliwia organom administracji architektoniczno-budowlanej uzyskanie wiedzy na temat planowanego etapowania zamierzenia budowlanego. Jest to istotne ze względu na fakt, iż etapowanie będzie przedstawiane w zatwierdzanym projekcie inwestycyjnym.

Wprowadzenie nowych rozwiązań dotyczących projektu budowlanego spowodowało także konieczność zmiany szeregu ustaw odnoszących się do tego pojęcia.

Art. 35

W przepisie określono zakres sprawdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektu inwestycyjnego wskazując, że rozwiązania w nim zawarte powinny być zgodne z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowo w przepisie wskazano, że projekt inwestycyjny dotyczący budynków sprawdzany jest z przepisami techniczno-budowlanymi wyłącznie w zakresie zapewnienia dostępu do obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych, sytuowania, sposobu zagospodarowania terenu, a więc m.in. w zakresie odległości od granicy działki, odległości od innych obiektów, układu komunikacyjnego, wymaganego dostępu do drogi publicznej oraz wymaganego uzbrojenia działki. Zaznaczyć należy, że projekt powinien być sprawdzony pod względem zgodności z rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, a więc m.in. z wymaganiami zawartymi w decyzjach wydanych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska, jak również ochrony zabytków. Analogicznie jak wskazuje obowiązujący zapis odniesiono się do sprawdzenia projektu pod względem jego kompletności i posiadania wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i pozwoleń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. W związku z powyżej opisanymi zmianami dotyczącymi wymagań w zakresie projektu budowlanego konieczne było wprowadzenie zmian ujednolicających w zakresie całości Prawa budowlanego.

Art. 36a

W związku z powyżej opisanymi zmianami dotyczącymi projektu budowlanego, konieczne było dostosowanie przepisów regulujących instytucję istotnego odstąpienia od projektu. Dotychczasowe przepisy odnosiły się w tym zakresie do całego projektu budowlanego, podczas gdy wprowadzone regulacje dotyczyć będą jedynie projektu inwestycyjnego. Zgodnie z wprowadzonym zapisem istotnym odstąpieniem będzie m.in. zmiana usytuowania obiektu budowlanego w sposób powodujący zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego na nieruchomości sąsiednie.

W związku z powyższym w przypadku zmiany usytuowania budynku lub budowli na działce w sposób niezwiększający oddziaływania na działki sąsiednie, a więc np. przy zachowaniu wymagań w zakresie odległości od granicy działek i od innych obiektów - wprowadzona zmiana będzie mieściła się w zakresie nieistotnego odstąpienia.

Natomiast w przypadku gdy usytuowanie budynku lub budowli będzie skutkowało zwiększeniem obszaru oddziaływania poprzez zwiększenie liczby nieruchomości lub działek na które wpływa, bądź poprzez zwiększenia dotychczasowego oddziaływania na działki już objęte obszarem oddziaływania, wówczas wprowadzona zmiana w zakresie sytuowania będzie istotnym odstąpieniem od projektu inwestycyjnego.

Wprowadzony zapis ułatwi inwestorowi gospodarowanie terenem, m.in. poprzez umożliwienie zmiany usytuowania obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych – oczywiście w zakresie zgodnym z przepisami techniczno- budowlanymi - bez konieczności sporządzania i zatwierdzania projektu zamiennego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każda zmiana projektu zagospodarowania terenu skutkowała istotnym odstąpieniem od zatwierdzonego projektu, wobec czego np. zmiana usytuowania chodnika, czy poszerzenie opaski betonowej wokół budynku skutkowała zmianą zagospodarowania terenu, a więc koniecznością wstrzymania realizacji zamierzenia budowlanego i wystąpieniem o projekt zamienny.

Podkreślić należy, że wprowadzone zmiany muszą być zgodne z wydanymi rozstrzygnięciami, dotyczącymi realizowanego zamierzenia budowlanego.

Art. 37

W Prawie budowlanym określono warunki, od których zależy możliwość stwierdzenia nieważności decyzji pozwolenia na budowę, a także uchylecia tej decyzji w wyniku postępowania wznowieniowego.

Zgodnie z propozycją nie będzie można stwierdzić nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie zostało zrealizowane zamierzenie budowlane, a od uzyskania zgody na użytkowanie (jeśli była wymagana) upłynęło 5 lat lub od dnia rozpoczęcia inwestycji upłynęło 8 lat (w przypadku gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Zdaniem projektodawcy wskazany okres jest wystarczający na wzruszenie zgody, jeśli jej wydanie narusza interesy podmiotów innych niż inwestor. Różnica w proponowanych okresach wynika z kwestii odniesienia się do momentu zakończenia lub rozpoczęcia robót budowlanych.

Ponadto – w odniesieniu do inwestycji celu publicznego - skrócono okres na złożenie ewentualnego wniosku o wznowienie postępowania do 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna jeżeli inwestor przystąpił do realizacji tej inwestycji.

Po spełnieniu ww. warunków i upływie terminów organ rozpatrujący sprawę odnośnie nieważności ww. decyzji lub wznowienia postępowania, jeśli uzna że zachodzą przesłanki do wyeliminowania ww. decyzji z obrotu prawnego ograniczy się do stwierdzenia ich wydania z naruszeniem prawa.

Podmiotom, których interes prawny został naruszony przez wydanie decyzji obciążonych takimi wadami, przedmiotowa regulacja pozostawi możliwość do żądania roszczeń odszkodowawczych.

Podobnie projektodawca uznał, iż nie powinno się uchylać decyzji pozwolenia na budowę w wyniku wznowienia postępowania z powodu niebrania przez stronę udziału w postępowaniu dotyczących tych decyzji, bez jej winy, jeśli inwestycja została zlokalizowana i zrealizowana na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym. Jest to naturalna konsekwencja przyjęcia zasady, iż nieuregulowany stan prawny nie stanowi przeszkody do lokalizacji i realizacji na nich inwestycji celu publicznego.

Wszystkie ww. zmiany przyczynią się do zwiększenia bezpieczeństwa procesu inwestycyjnego przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów wszystkich uczestników tego procesu.

Art. 41

W związku z wprowadzonym zapisem, wskazującym, że do wniosku o pozwolenie na budowę lub do zgłoszenia inwestor składa jedynie projekt inwestycyjny, wprowadzono zapis zgodnie, z którym do zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych inwestor zobowiązany jest dołączyć oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego (o ile został on ustanowiony) o sporządzeniu projektu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, zatwierdzonym projektem inwestycyjnym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego. Do zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych należy także dołączyć oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz oświadczenie o przyjęciu obowiązku kierowania budowa (robotami budowlanymi), a w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi (budową).

Przepis został rozszerzony o postępowanie dotyczące zamierzenia budowlanego realizowanego etapowo. W takich przypadku inwestor został zobowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia realizacji etapu.

Przedmiotowy zapis ma celu zweryfikowanie sporządzenia projektu technicznego przed rozpoczęciem robót budowlanych, a więc potwierdzenie zapewnienia bezpieczeństwa realizacji i późniejszego bezpieczeństwa użytkowania danego zamierzenia budowlanego.

Art. 42a

Mając na względzie dokonywane w trakcie realizacji zamierzenia budowlanego zmiany w projekcie technicznym, wprowadzono w Prawie budowlanym jednoznaczny zapis, wskazujący na obowiązek ponownego uzgodnienia projektu, w przypadku gdy wprowadzone zmiany dotyczą rozwiązań, wymagających uprzedniego uzyskania uzgodnienia innego organu np. organu Państwowej Straży Pożarnej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że brak obowiązku przedłożenia do organu na etapie zgody inwestycyjnej projektu technicznego nie zwalnia z obowiązku jego posiadania w momencie rozpoczęcia robót budowlanych. Wprowadzenie zmian w projekcie technicznym powodującym istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę następować będzie po wydaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Dodatkowo w proponowanym przepisie wskazano na obowiązek niezwłocznego przekazania przez projektanta inwestorowi i kierownikowi budowy aktualizacji projektu budowlanego. Wobec powyższego projekt budowlany powinien być uaktualniony na bieżąco i żadne roboty budowlane nie

powinny być wykonane przed ich naniesieniem na projekt techniczny.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że organ nadzoru budowlanego może na każdym etapie realizacji zamierzenia budowlanego zażądać przedłożenia aktualnego projektu budowlanego.

Art. 43a

W projektowanym przepisie wskazano zakres przedmiotowy dokumentacji geodezyjnej sporządzanej podczas realizacji zamierzenia budowlanego oraz wskazano obowiązek bieżącego przekazywania przez geodetę wytworzonej przez niego dokumentacji do kierownika budowy.

Ponadto, czynności geodezyjne wykonywane w toku zamierzenia budowlanego mają być potwierdzane wpisem w dzienniku budowy. W przypadku stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, geodeta odnotowuje ten fakt w dzienniku budowy oraz dokumentuje szkicami.

Art. 48 i 49

Przepisy ustawy dotyczące toku postępowania w sytuacji samowoli budowlanej zostały dostosowane i ujednolicone w związku z wprowadzonymi zmianami w zakresie projektu budowlanego. Należy zaznaczyć, że w przypadku samowoli budowlanej w toku postępowania do organu nadzoru budowlanego przedkładany jest projekt inwestycyjny, a organ nadzoru budowlanego może wydać decyzję o zatwierdzeniu projektu inwestycyjnego i pozwoleniu na wznowienie robót.

Projekt inwestycyjny weryfikowany jest w takim samym zakresie jak przy wniosku o wydaniu decyzji pozwolenia na budowę, natomiast cały projekt budowlany weryfikowany jest w zakresie jego kompletności, posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz wykonania projektu budowlanego przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

Wprowadzono również zmianę mającą na celu uzupełnienie luki w prawie w zakresie określenia przesłanek zawieszenia postępowania z tytułu samowoli w sytuacji, gdy osoba, która dokonała samowoli złożyła wniosek o odroczenie terminu płatności lub o rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej albo o jej umorzenie w całości lub w części. Nowe brzmienie przepisu przesądza, że postępowanie zawiesza się do dnia upływu terminu na wniesienie opłaty legalizacyjnej, jeżeli została ona rozłożona na raty lub odroczone termin jej płatności.

Art. 50 - 51

Uzasadnienie przedmiotowego przepisu należy rozpocząć od wyjaśnienia, że po wprowadzeniu do ustawy powyżej opisanych zmian, istotne odstępienie dotyczyć będzie wyłącznie zatwierdzonego przez organ projektu inwestycyjnego. Dodatkowo doprecyzowano, iż w przypadku postępowania dotyczącego legalizacji istotnego odstąpienia od projektu inwestycyjnego organ nadzoru budowlanego dokonuje weryfikacji projektu inwestycyjnego, a inwestor zobowiązany jest przedłożyć do organu projekt inwestycyjny. W tym miejscu należy zaznaczyć, że dodany zapis wskazujący, że przepis art. 49 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio, dotyczy wyłącznie kwestii zakresu sprawdzenia oraz uzupełnienia projektu. Opłaty legalizacyjnej nie nakłada się przy postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 50 Pb.

Projekt ustawy rozstrzyga także rozbieżność występującą w orzecznictwie sądów administracyjnych jednoznacznie wskazując, że w tzw. „postępowaniu naprawczym” inwestor musi złożyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Art. 57

W przedmiotowym przepisie wprowadzono obowiązek weryfikowania warunków wynikających z umowy urbanistycznej, o ile jest ona wymagana oraz dostosowane regulacje do zmian wprowadzonych w innych częściach ustawy.

Art. 59a

W kwestii zakresu obowiązkowej kontroli przeprowadzanej przez organ nadzoru budowlanego doprecyzowano, iż kontrola obejmuje zgodność obiektu budowlanego oraz zagospodarowania terenu z projektem inwestycyjnym, jak również z projektem technicznym w zakresie wymienionych w przepisie elementów. Z zakresu weryfikacji projektu technicznego usunięto charakterystyczne parametry techniczne, ponieważ będą one zawarte w projekcie inwestycyjnym, wobec czego będą weryfikowane w zakresie zgodności z zatwierdzonym projektem inwestycyjnym.

Art. 59f

Przepis reguluje procedurę w przypadku stwierdzenia przez organ podczas obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie zrealizowanego zamierzenia. Doprecyzowano, iż organ nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia istotnego naruszenia przepisów techniczno-budowlanych, nawet w zakresie zatwierdzonego już projektu, odmawia udzielenia zgody na użytkowanie oraz wszczyna postępowanie administracyjne na podstawie art. 51 ustawy.

Wprowadzenie powyższego rozwiązania da możliwość organowi nadzoru budowlanego odmowy wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie, w przypadku gdy zostanie stwierdzone istotne naruszenie przepisów warunków technicznych.

Na podstawie obowiązujących przepisów, organ nadzoru budowlanego nie mógł w takim przypadku odmówić wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie.

Należy podkreślić, że wprowadzony przepis nie nakłada na organ obowiązku sprawdzania zgodności całego zamierzenia budowlanego z warunkami techniczno - budowlanymi, a jedynie umożliwia w przypadku stwierdzenia istotnej niezgodności odmówić wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie.

Art. 59g

Przepis ten umożliwia organom nadzoru budowlanego nakładać obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomieniu o zakończeniu robot budowlanych. Organ nadzoru budowlanego określa także termin wykonania tego obowiązku, nie krótszy niż 6 miesięcy i wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 60

W artykule wprowadzono obowiązek zgodnie z którym w budynkach użyteczności publicznej należy zamieścić informację o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, wraz z podaniem daty uzyskania pozwolenia oraz organu który ją wydał. Wprowadzony obowiązek ma na celu weryfikację sytuacji, w których następuje użytkowanie budynków użyteczności publicznej, pomimo braku zgody organu nadzoru budowlanego.

Podkreślić należy, że obowiązek zamieszczenia informacji w nowo wybudowanych budynkach, powinien nastąpić w terminie 1 miesiąca od dnia w którym decyzja pozwolenia na użytkowanie stała się ostateczna.

Za brak zamieszczenia informacji nakładana będzie przez organ kara grzywny zgodnie z przepisem art. 93 ustawy.

Art. 64

W projekcie doszczegółowiono delegację do wydania rozporządzenia w zakresie książki obiektu budowlanego oraz ujednolicenia wzorów protokołów z okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy.

W związku z powyższym zostanie wydane nowe rozporządzenie, które określi zakres oraz formę książki obiektu budowlanego, jak również wprowadzi wzory protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego budynku. Dzięki zmianom w sposób jednoznaczny zostaną określone elementy, które powinny być sprawdzone podczas okresowych kontroli obiektu budowlanego.

Art. 71

Dodane przepisy mają na celu uregulowanie w sposób kompleksowy kwestii odstępstw od przepisów techniczno – budowlanych. Zgodnie z wprowadzonymi zapisami, w przypadku gdy mamy do czynienia z odstępstwem od przepisów techniczno – budowlanych, zgoda na zmianę sposobu użytkowania może być wydana jedynie w formie decyzji pozwolenia na budowę.

Pozostałe zmiany wprowadzone w zakresie Prawa budowlanego mają na celu ujednolicenie projektu oraz zawartej w nim terminologii.

Zmiany w innych aktach prawnych bezpośrednio związane ze zmianami w ustawie – Prawo budowlane

W związku z wprowadzeniem w przepisach Prawa budowlanego podziału projektu budowlanego na projekt inwestycyjny i projekt techniczny konieczne było wprowadzenie zmian również w innych aktach prawnych. W związku z powyższym zmiany ujęte w **art. 1, 3, 8 art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, 15, 16** ustawy są zmianami redakcyjnymi, mającymi na celu ujednolicenie wprowadzonej siatki pojęciowej oraz odpowiedniego do wprowadzanych zmian zakresu projektu budowlanego.

2.3. Zmiany w zakresie realizacji przyłączy elektroenergetycznych, gazowych i ciepłowniczych (ustawa – Prawo energetyczne)

W projektowanym przepisie art. 57a Prawa energetycznego wprowadza się administracyjne kary pieniężne dla przedsiębiorstw energetycznych, które nie przekazują warunków przyłączenia do sieci w terminach wskazanych w ustawie – Prawo energetyczne oraz w przepisach wydanych na jej podstawie, tj. w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego, rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych. Wprowadzone kary zapewnić mają przyspieszenie postępowania z przedsiębiorstwem energetycznym w zakresie realizacji przyłączy do odpowiednich sieci. W praktyce bowiem okres oczekiwania na wydanie warunków przyłączenia bywa bardzo długi, co nie sprzyja sprawności prowadzenia inwestycji, w tym w zakresie budynków mieszkalnych.

2.4. Zmiany w zakresie realizacji przyłącza do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej (zmiany w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków)

Art. 19 ust. 3

Projektowane przepisy wprowadzają wyraźny zakaz pobierania przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne opłaty za wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci. Należy bowiem zauważyć, iż gminy nie mają prawa do pobierania tej opłaty. Żadna ustawa, w tym ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - nie daje gminie

upoważnienia do pobierania opłaty za samo wydawanie warunków przyłączenia.

Art. 19 ust. 4, art. 29a

Projektowany przepis określa terminy na wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej. Do tej pory w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków takie terminy nie były przewidziane, zatem każda gmina mogła regulować tę kwestię w sposób dowolny. W celu przyspieszenia i usprawnienia realizacji inwestycji, w tym w szczególności mieszkaniowych przewidziano termin:

- 14 dni na wydanie ww. warunków przyłączenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków realizowanych na nieruchomościach oddanych w użytkowanie lub sprzedanych w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz inwestycji realizowanych na obszarach zorganizowanego inwestowania, które będzie regulować ustawa o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 30 dni – w pozostałych przypadkach.

W celu wyegzekwowania terminowości przekazywania ww. warunków przyłączenia do sieci podmiotom o to się ubiegającym, projektowana regulacja przyznaje wojewodzie kompetencje do nakładania na przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne administracyjnych kar pieniężnych w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia. Organem odwoławczym będzie minister właściwy do spraw gospodarki wodnej, a kary stanowić będą dochód budżetu państwa.

Art. 21 ust. 3a

Jednym z obowiązków przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, związanym z zapewnieniem możliwie najwyższej jakości świadczonych usług oraz ich nieprzerwanego dostarczania, jest opracowanie wieloletniego planu rozwoju i modernizacji. W opinii projektodawcy zasadnym jest aby plan ten uwzględniał potrzeby rozwoju/modernizacji sieci na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste lub sprzedanych w trybie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości lub wchodzących w skład obszaru zorganizowanego inwestowania, o którym mowa wyżej.

2.5. Zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

2.5.1. Wprowadzenie obszaru zabudowanego

Podstawową zmianą w obrębie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako: *upzp*) jest wprowadzenie pojęcia obszaru zabudowanego (art. 58a i 58b *upzp*). Obszar zabudowany stanowi fragment terytorium gminy, może również składać się z wielu obszarów nie posiadających wspólnych granic. Podstawą wyznaczenia obszaru zabudowanego jest wyłącznie faktyczny stan zagospodarowania – jego wyznaczenie stanowi zatem potwierdzenie spełnienia przez obszar przesłanek ustawowych, mających charakter przesłanek dotyczących stanu istniejącego.

Do przesłanek tych należą przede wszystkim te cechy, które przesądzają o zabudowanym charakterze obszaru, takie jak:

1. zwartość zabudowy, rozumiana jako istnienie przeważającej liczby nieruchomości zabudowanych, na których parametry istniejącej zabudowy, w szczególności intensywność zabudowy, pozwalają na uznanie obszaru za cechujący się w skali gminy zwartym charakterem zabudowy;

2. wykształcenie struktury funkcjonalnej, rozumiane jako możliwość określenia funkcji dominującej;
3. wykształcenie sieci dróg publicznych, w tym możliwość zapewnienia dostępu działek budowlanych do dróg publicznych,
4. zapewnienie dostępu do sieci uzbrojenia terenu odpowiednich do funkcji obszaru,
5. zapewnienie obsługi obszaru przez publiczny transport zbiorowy,
6. dostęp do infrastruktury społecznej.

Spełnienie tych warunków wykazuje się w toku analiz - ustawa nie ustanawia jednego procesu analitycznego (jest on elementem warsztatu urbanisty), lecz przesądza, że analizy mają być prowadzone przy użyciu obiektywnych, mierzalnych i weryfikowalnych kryteriów, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

Wymóg dostosowania analiz do lokalnych uwarunkowań oznacza, że stopień zwartości zabudowy może różnić się między gminami, zwłaszcza kiedy porówna się miasta na prawach powiatu oraz gminy wiejskie, nie zmienia to jednak wymogu zastosowania do jego oceny obiektywnych przesłanek.

Ustawodawca jednocześnie dokonuje generalnego ograniczenia możliwości wyznaczenia obszaru zabudowanego, wskazując, że za minimalny stopień zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej uznaje się możliwość wpisania obszaru zabudowanego w teren wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości od 50 do 100 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków na tym terenie o ile jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków, niebędących budynkami o funkcji pomocniczej, w szczególności budynkami gospodarczymi lub garażami. Odległość tę gmina określa zależnie od lokalnych uwarunkowań.

Wprowadzenie obszaru zabudowanego wiąże się z trzema podstawowymi skutkami w obrębie regulacji planistycznych, omówionymi w innych częściach uzasadnienia:

1. odmiennym ukształtowaniem zasad inwestowania na obszarze zabudowanym oraz poza tym obszarem (pkt 2.5.2);
2. doprecyzowaniem zasady ogólnej planowania przestrzennego, nakazującej w pierwszej kolejności uzupełnianie zabudowy na obszarze zabudowanym, następnie zaś przeznaczanie nowych obszarów pod urbanizację (art. 1 *upzp*);
3. oparciem bilansowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o pojęcie obszaru zabudowanego (art. 10 *upzp*).

Obszar zabudowany, jako ustalenie niezależnie od polityki gminy, wyznaczany jest w drodze odrębnej od studium uchwały - tryb jej podejmowania uregulowano w art. 58b *upzp*. Postępowanie przewiduje etap partycypacji społecznej, nie jest on jednak rozbudowany tak jak w przypadku klasycznych aktów planistycznych, bowiem określenie obszaru zabudowanego przyjmuje wymiar inwentaryzacji stanu istniejącego wraz z jego oceną opartą o kryteria ustawowe, z określonym marginesem uznania gminy wynikającym z władztwa planistycznego.

Jednocześnie ustawodawca generalnie wyłącza możliwość ustanowienia obszaru zabudowanego na szczególnej kategorii obszarów, na których inwestowanie powinno następować wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Do tej szczególnej kategorii należą:

- 1) grunty wymagające wyłączenia z produkcji rolniczej stanowiące użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I,

II, III, IIIa, IIIb;

- 2) grunty wymagające wyłączenia z produkcji leśnej;
- 3) grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) tereny osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rejestrem prowadzonym na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

2.5.2. Zmiany w zasadach realizacji inwestycji na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy

Konsekwencją wprowadzenia pojęcia obszaru zabudowanego (pkt 2.5.1) jest modyfikacja ustawowych zasad realizacji inwestycji (dokonywania zmiany zagospodarowania terenu) na tych obszarach, na których gmina jeszcze nie uchwaliła planu miejscowego. Zmiana w tym zakresie przywraca pierwotną funkcję decyzji o warunkach zabudowy, którą w intencji projektodawców *upzp* było uzupełnianie zabudowy na obszarach do tego przygotowanych, tzn. obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyposażonych w sieć dróg publicznych, uzbrojenie terenu oraz posiadających dostęp do usług publicznych świadczonych przez gminę (infrastruktury społecznej i publicznego transportu zbiorowego). W tym zakresie decyzja o warunkach zabudowy może służyć jako efektywny instrument dogęszczania zabudowy bez potrzeby uchwalania planu miejscowego. W związku z tym w art. 4 *upzp* doprecyzowano, że funkcja decyzji o warunkach zabudowy nie jest analogiczna jak w przypadku planu miejscowego, lecz służy ona do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy na obszarze zabudowanym, o zdiagnozowanej w szerokim kontekście funkcji i parametrach zabudowy.

Dla potrzeb ustalania wymogów dla nowej zabudowy doprecyzowano także definicję frontu działki.

Art. 59 (decyzja WZiZT; samowola urbanistyczna)

W przepisie doprecyzowano katalog inwestycji, które wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wymieniając większość z nich *expressis verbis*, poprzez odesłanie do konkretnych rodzajów robót budowlanych opisanych w przepisach Prawa budowlanego. Usuwa to liczne wątpliwości dotyczące wymagalności decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych rodzajów inwestycji, który w szerokim stopniu zaangażował orzecznictwo m.in. Naczelny Sąd Administracyjny. Sytuacji tej nie poprawiało błędnie sformułowane odesłanie do przepisu art. 50 *upzp*, stanowiące pętlę logiczną.

Dodatkowo w art. 59 *upzp*, w ślad za orzecznictwem NSA (II OSK 6/08) potwierdzono, że przepis ust. 3, dotyczący nielegalnej zmiany zagospodarowania terenu innej niż objęta regulacjami dot. samowoli budowlanej, znajduje zastosowanie również do zmiany dokonanej wbrew ustaleniom planu miejscowego. Wprowadzono przepisy przewidujące administracyjną karę pieniężną za dokonanie tego typu samowoli, wzorując się chociażby na ustaleniach Prawa budowlanego w zakresie samowoli budowlanej.

Art. 60 (decyzja WZiZT - termin ważności)

Wprowadzono termin ważności decyzji o warunkach zabudowy, rozumiany jako termin, w którym inwestor uprawniony jest do uzyskania pozwolenia na budowę w pierwszej instancji albo wniesienia zgłoszenia budowlanego. Obecna sytuacja, w której wydawane decyzje WZ są bezterminowe, skutkuje tym, że stają się one niewykonalne na etapie budowlanym, bowiem zmiany prawne i

faktyczne zachodzące w otoczeniu inwestycji nie znajdują odwzorowania w jej treści. Intensyfikacja tych zmian narasta, wskutek dużego ruchu budowlanego oraz licznych zmian prawnych (np. nowe Prawo wodne). W związku z tym, wzorem krajów, których systemy prawne przewidują orzekanie w ten sposób o dopuszczalności inwestycji, ograniczono czas pozostawania takiego rozstrzygnięcia w obrocie prawnym.

Art. 61 (decyzja WZiT - przesłanki i procedura)

Zmiany w art. 61 dotyczą kryteriów uzyskania decyzji WZ oraz sposobu postępowania organu w przypadku otrzymania wniosku, jak również zakresu i zawartości decyzji.

W związku z wyznaczeniem obszaru zabudowanego podkreślenia wymaga, że wydawanie decyzji WZ na tym obszarze podlegać będzie znacznemu uproszczeniu - skoro bowiem na etapie gminy dokonano szeregu przesądzeń (m. in. istniejąca sieć drogowa i dostęp do sieci infrastruktury technicznej), nie ma potrzeby prowadzenia na etapie decyzji WZ szerokiej analizy w tym zakresie.

Przesłanki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy były przedmiotem bogatego orzecznictwa sądów administracyjnych, które doprowadziło do wytworzenia obecnego sposobu interpretacji tego przepisu, w sposób jednoznaczny stawiającego interes inwestora ponad ładem przestrzennym oraz interesami osób będących właścicielami nieruchomości położonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Dokonując takiej interpretacji, sądy wskazywały m. in., że *„Dokonując wykładni przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., należy wziąć pod uwagę cel i sens ustawy mającej służyć zapewnieniu ładu i porządku przestrzennego oraz innym dobrom i wartościom wskazanym w jej art. 1, a nie - ograniczaniu inicjatywy obywateli w zakresie podejmowania inwestycji budowlanych czy uniformizacji zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.”* (wyrok NSA w sprawie II OSK 1401/06). Takie rozumienie istoty ładu przestrzennego doprowadziło do utrwalenia wykładni *in dubio pro libertate*, czyniącej z decyzji o warunkach zabudowy - wbrew intencjom ustawodawcy - narzędzie degradujące ład przestrzenny. Z uwagi na wprowadzenie obszaru zabudowanego, kwestia dobrego sąsiedztwa jako przesłanki wydania decyzji WZ stała się drugorzędna, o zasadności wydania decyzji przesądza bowiem gmina *en bloc*, wyznaczając obszar zabudowany.

Doprecyzowano jednak kwestię oceny dostosowania zamierzenia inwestycyjnego do otoczenia urbanistycznego znajdującego się w obszarze analizowanym (tzw. zasada kontynuacji funkcji). Zgodnie z obowiązującą linią orzecniczą, zasadę tę należy rozumieć w sposób szeroki, na korzyść inwestora. Świadczą o tym następujące tezy orzecznicze:

- „*Użyte w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. sformułowanie "w sposób pozwalający" nie oznacza dopuszczenia przez prawodawcę wnioskowanej zabudowy, jeżeli w okolicznym terenie znajdują się jedynie pojedyncze obiekty tożsame z wnioskowaną inwestycją.*” (II OSK 2056/15)
- „*Wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy, jeśli analiza urbanistyczna wskazuje przyczyny odstępstwa poparte oceną zachowania ładu przestrzennego, uciążliwości i wpływu inwestycji dla działek sąsiednich.*” (II OSK 1193/08)
- „*Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć sensu largo, zgodnie z wykładnią systemową i funkcjonalną, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzeczej*

z dotychczasową funkcją terenu.” (wyrok NSA II OSK 1086/15)

- „Wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy. Warunkiem dopuszczenia lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na analizowanym obszarze jest to, aby analiza urbanistyczna uzasadniała podjęte rozstrzygnięcie, poparte oceną zachowania ład przestrzennego. Kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze. Nie ma podstaw, aby funkcje terenu i zabudowy interpretować zawężająco jako możliwości powstania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące.” (wyrok NSA II OSK 757/15)

Takie rozumienie tej zasady prowadzi w wielu przypadkach do pogłębiania chaosu funkcjonalnego i powstawania konfliktów przestrzennych, stąd konieczne stało się odwołanie w przepisie do pojęcia funkcji dominującej, co zobowiąże organ do ustalenia, która z funkcji terenu przeważa na danym obszarze i objęta jest możliwością kontynuacji. Natomiast nie wykluczono wprost możliwości lokalizacji zabudowy o funkcji innej niż funkcja dominująca - szerokie kryterium niesprzeczności zastąpiono w tym zakresie przesłanką służenia obsłudze funkcji dominującej - pozwoli to np. lokalizować usługi nieuciążliwe na obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Doprecyzowano również warunki, jakie spełniać musi działka budowlana w zakresie dostępu do drogi publicznej i uzbrojenia terenu – tak, aby inwestowanie na podstawie decyzji WZ dotyczyło terenów do tego przygotowanych (na pozostałych zainwestowanie wymagać będzie uchwalenia planu miejscowego) - należy przy tym podkreślić, że wstępna ocena przygotowania terenów do inwestowania nastąpiła poprzez wyznaczenie obszaru zabudowanego.

W odniesieniu do dostępu do drogi publicznej, w definicji tego dostępu (art. 2 upzp) zlikwidowano błąd logiczny polegający na wymienieniu w ramach jednego zbioru wymagań zarówno technicznej formy zapewnienia dostępu (droga wewnętrzna) jak i prawnych jego uwarunkowań (służebność). Z orzecnictwa wynika jednoznacznie, że jednym z tytułów prawnych do drogi wewnętrznej może być orzeczenie o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, natomiast nie wyklucza to np. ustanowienia współwłasności tej drogi. W definicji doprecyzowano, że możliwość korzystania z drogi wewnętrznej ma być objęta tytułem prawnym zapewniającym korzystanie w zakresie odpowiednim dla funkcji nieruchomości. Tytułem może być zarówno orzeczenie sądu o ustanowieniu służebności, jak i współwłasność albo własność nieruchomości, na której znajduje się droga wewnętrzna.

To uporządkowanie umożliwia jednoznaczne sformułowanie wymagań w zakresie dostępu do drogi publicznej w przypadku dostępu innego niż bezpośredni. Zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisów, dostęp ten zapewniony jest przez drogę wewnętrzną (kryterium techniczne) - przy czym droga ta, w związku ze zmianą w art. 61 ust. 5, musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 14 i 15). Tym samym nieaktualny staje się pogląd wyrażony przez NSA w wyroku w sprawie II OSK 76/13, zgodnie z którym „*Standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.*”. Umożliwi to przesądzenie na etapie lokalizacji inwestycji, czy możliwa jest jej obsługa za pomocą drogi wewnętrznej - przenoszenie tego przesądzenia na etap budowlany pozbawia inwestora pewności, że projektowane zamierzenie inwestycyjne możliwe jest do realizacji.

Jednocześnie dostęp do drogi publicznej wymaga spełnienia kryterium prawnego, dotyczącego możliwości korzystania z drogi przez inwestora. Istnieje zatem konieczność wykazania dwóch przesłanek dostępu do drogi publicznej, na co wskazuje obecne orzecznictwo (np. w wyroku w sprawie II OSK 2078/11 NSA stwierdza: „*Normatywne pojęcie "dostępu do drogi publicznej" w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Nie może być on dostępem wyłącznie hipotetycznym. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.*”). Aktualne pozostają w tym zakresie ponadto tezy następujących orzeczeń:

- „*Dostęp do drogi publicznej może być zapewniony alternatywnie przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Istotne jest aby zarządca drogi wewnętrznej zgadzał się na korzystanie z drogi wewnętrznej.*” (wyrok NSA w sprawie II OSK 1625/09)

- „*W gminach o statusie miasta, ulice, którym nadano nazwy, mają charakter ogólnodostępny, nawet jeżeli nie mają charakteru dróg publicznych. W takim przypadku, jeżeli planowana inwestycja posiada dostęp do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej - ulicy o nadanej nazwie - to nie jest również konieczne ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.*” (wyrok NSA w sprawie II OSK 2121/12).

Natomiast zdecydowanie zakwestionować należy pogląd wyrażony w wyroku NSA w sprawie II OSK 1163/07, wskazujący że „*Podmiot posiadający dostęp do drogi wewnętrznej nie musi posiadać dodatkowego tytułu prawnego uprawniającego go do korzystania z tej drogi. Za wystarczające do przyjęcia, iż działka ma dostęp do drogi publicznej uznać należy sam fakt położenia nieruchomości przy drodze wewnętrznej.*” - konsekwencją akceptacji tej tezy jest bowiem przyjęcie, że warunek dostępu do drogi publicznej spełniony jest wówczas, gdy nie ma prawnej możliwości zapewnienia tego dostępu (brak zgody właściciela nieruchomości, brak przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej), co uniemożliwi realizację na niej inwestycji pomimo ustalenia warunków zabudowy.

Jednocześnie przesądzono, że posiadanie tytułu prawnego do korzystania z istniejącej drogi wewnętrznej musi być wykazane na etapie decyzji WZ - kontrola spełnienia tego warunku na etapie budowlanym jest zbyt późna (inaczej NSA w wyroku w sprawie II OSK 1880/10: „*Nie jest prawidłowe żądanie przez organ od inwestora udokumentowania posiadanych praw do korzystania z cudzego gruntu na cele komunikacji przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Uzyskanie tych praw powinno być jednym z warunków, określonych w decyzji o warunkach zabudowy, koniecznych do spełnienia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.*”). Przesłanka ta nie dotyczy przypadku, w którym droga wewnętrzna nie istnieje na etapie wniosku o wydanie decyzji WZ (musi być jednak objęta takim wnioskiem, co na etapie budowlanym skutkuje koniecznością objęcia jednym pozwoleniem na budowę).

W odniesieniu do drogi publicznej doprecyzowano, że zapewnieniem dostępu jest również objęcie inwestycji drogowej jednym z rozstrzygnięć poprzedzających rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych albo objęcie jej porozumieniem, o którym mowa w art. 16 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, zobowiązującym do jej budowy inwestora.

W zakresie uzbrojenia terenu doprecyzowano, że w pojęciu tym (art. 2 upzp) chodzi o dostęp do sieci albo urządzeń zastępujących te sieci – na etapie urbanistycznym bowiem kluczowe jest określenie minimalnego poziomu obsługi inwestycji w zakresie mediów, jednak obsługa ta może zostać realizowana w różny sposób. Wprowadzono jednocześnie ograniczenie ustawowe dla możliwości

realizacji poza planem miejscowym inwestycji generujących duże zapotrzebowanie na odprowadzanie nieczystości ciekłych (art. 61 ust. 1 pkt 3).

Odnosnie warunku dostępu do uzbrojenia terenu doprecyzowano, że musi być ono istniejące w dniu składania wniosku albo objęte odpowiednim rozstrzygnięciem pozwalającym na rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych. W przypadku urządzeń indywidualnych zastępujących dostęp do sieci, dopuszcza się także objęcie realizacji takiego urządzenia wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Z uwagi na to, że wymóg dostępu do uzbrojenia terenu ograniczono - w przypadku sieci - do budowli istniejących albo realizowanych, zrezygnowano z wymogu wykazania się na etapie warunków zabudowy umową (albo promesą zawarcia takiej umowy), w to miejsce wprowadzając oświadczenie operatora sieci o możliwości przyłączenia, stanowiące dokument poprzedzający określenie warunków przyłączenia (te bowiem wymagają dysponowania decyzją o warunkach zabudowy i prawem do nieruchomości). W oświadczeniu tym operator sieci potwierdzi spełnienie warunków z art. 61 upzp.

Wyjaśniono relację między decyzją WZ a kolidującymi decyzjami środowiskowymi oraz lokalizacyjnymi - przesądzono, że w takim przypadku określenie warunków zabudowy w drodze decyzji nie jest możliwe.

Zrezygnowano z rozporządzenia regulującego określanie warunków zabudowy, przenosząc tę materię w całości do ustawy oraz wskazując katalog niezbędnych parametrów do zamieszczenia w decyzji i sposób ich określania, poddany ogólnej zasadzie wpisywania inwestycji w otoczenie, która pozostawia organowi luz decyzyjny, umożliwiając dostosowanie warunków zabudowy do uwarunkowań występujących w obszarze analizowanym. Uregulowano również relację do przepisów warunków technicznych dotyczących sytuowania budynku, wskazując wprost na możliwość zawarcia w tym zakresie ustaleń w decyzji WZ.

Art. 62 i 63 (decyzja WZiT - pozostałe zagadnienia)

Wydłużono okres zawieszenia postępowania w przedmiocie decyzji WZ w przypadku trwania procedury uchwalania planu miejscowego. Obecny okres 9 miesięcy nie chroni w dostatecznym stopniu gminy, podejmującej wysiłek zaplanowania przestrzeni w sposób zorganizowany. Zaproponowany termin 18 miesięcy zwiększy prawdopodobieństwo ukończenia przez gminę procedury planistycznej dającej podstawy do zawieszenia postępowania, zapobiegając tym samym dopuszczaniu lokalizacji inwestycji sprzecznych z polityką przestrzenną gminy, w efekcie często uniemożliwiających uchwalenie planu miejscowego z uwagi na potencjalne skutki odszkodowawcze.

W celu eliminacji praktyki wydawania decyzji o warunkach zabudowy w celach niezwiązanych z realizacją inwestycji, skutkującej nadmiernym obciążeniem gmin kosztami prowadzonych postępowań administracyjnych wprowadzono możliwość uzyskania decyzji wyłącznie przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Rozwiązanie to, poprzez niedopuszczanie do funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji „pustych”, niejednokrotnie wydawanych dla tej samej nieruchomości, lecz dotyczących inwestycji o wzajemnie kolidujących funkcjach lub parametrach, pozwoli na zwiększenie bezpieczeństwa inwestowania na nieruchomościach sąsiednich oraz urealnienie cen nieruchomości.

Doprecyzowano także zasady przenoszenia decyzji WZ na rzecz innej strony poprzez zdefiniowanie kręgu dopuszczalnych stron przeniesienia decyzji na podstawie tytułu własności lub użytkowania wieczystego wszystkich działek objętych wnioskiem. Rozwiązanie to również pozwoli na obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę przy prowadzeniu postępowań dla wydania decyzji o warunkach

zabudowy poprzez eliminację decyzji wydawanych jedynie w celach zbadania potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

Rozdział 5b (Zmiana zagospodarowania terenu poza obszarem zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestowanie poza obszarem zabudowanym ograniczono do określonego katalogu działań niewymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym wyłączona została możliwość lokalizacji nowych budynków oraz istotnej nadbudowy i zmiany funkcji obiektów istniejących.

Osobne zasady zagospodarowania w przypadku braku planu miejscowego poza obszarem zabudowanym przewidziano dla obszaru istniejącej zabudowy zagrodowej. Na zdefiniowanym w przepisie obszarze powiązany z działalnością rolnika w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2016 poz. 277 z późn. zm.) dopuszczono lokalizację nowych i przebudowę istniejących obiektów budowlanych w ramach zwartego obszaru gospodarstwa rolnego, którego maksymalny zasięg przestrzenny również określono w przepisie.

2.5.3. Obszar zorganizowanego inwestowania

W odpowiedzi na krytykę obecnego funkcjonowania rozwiązań prawnych dotyczących uchwalania planu miejscowego proponuje się wprowadzenie zintegrowanego trybu współpracy publiczno-prywatnej w projektowaniu i realizacji zagospodarowania przestrzennego, w postaci obszarów zorganizowanego inwestowania (dalej jako: *OZI*).

Jedną z głównych dysfunkcyjności polskiego systemu planowania przestrzennego jest jego rozciągnięcie pomiędzy zbyt statycznym i czasochłonnym procesem uchwalania planu miejscowego, a błędnie uregulowaną decyzją o warunkach zabudowy. Niezależnie od zmian w obu tych obszarach (plan miejscowy – art. 27a, decyzja WZ – art. 59-64) niezbędne stało się wprowadzenie do systemu planistycznego realnego narzędzia urbanistyki operacyjnej, obejmującego nie tylko akt planowania przestrzennego, lecz również szereg procedur jego realizacji. Oparto się w tym zakresie na doświadczeniach zarówno związanych z wprowadzeniem w 2015 r. miejscowego planu rewitalizacji (jako próby operacjonalizacji urbanistyki), jak i na szerokich konsultacjach publicznych Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, w wyniku których opracowano model rozwiązania w zakresie obszarów zorganizowanego inwestowania (*OZI*).

Ponieważ *OZI* w sposób szczególny może służyć realizacji dużych zamierzeń inwestycyjnych, w szerokim stopniu znajdzie zastosowanie do projektów rewitalizacyjnych. *OZI* służyć może również realizacji – bez potrzeby uchwalania specustawy – takich zamierzeń jak Expo 2022 w Łodzi czy program zagospodarowania obszarów pokopalnianych. Szczególna rola *OZI* dla realizacji działań rządowych wiąże się z możliwością przeprowadzenia tej procedury przez wojewodę, jeżeli upoważni go do tego rada gminy.

Podstawowe elementy trybu *OZI* są następujące:

1. Plan miejscowy dla *OZI* jako szczególny instrument planistyczny – jego operacyjny wymiar wyraża się nie tylko w katalogu ustaleń, szerszym niż w przypadku klasycznego planu miejscowego, lecz również w trybie jego procedowania i finansowania (możliwy zasadniczy udział inwestora) oraz w trybie zmiany (szeroki zakres zmiany bagatelnej, dokonywanej w prostej procedurze). Podstawą lokalizacji inwestycji pozostaje jednocześnie akt prawa powszechnie obowiązującego, nie zaś decyzja administracyjna – ma to doniosłe skutki m. in. w zakresie możliwości wyeliminowania tej podstawy z obrotu prawnego.

2. Współpraca z inwestorami – przejawia się przede wszystkim większą rolą inwestorów w procesie przygotowania planu miejscowego oraz w swoistym partnerstwie publiczno-prywatnym, w ramach którego następuje podział zadań inwestycyjnych w ramach OZI i potwierdzenie wzajemnych zobowiązań w drodze umowy urbanistycznej.

Procedura OZI rozpoczyna się od wniosku inwestora, do którego załączona jest koncepcja urbanistyczna wskazująca na zamierzenie inwestycyjne, którego realizacją inwestor jest zainteresowany, oraz proponująca zakres inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do których inwestor zgłasza chęć partycypacji (poprzez finansowanie realizacji, utrzymania albo wykonanie). Wniosek wraz z koncepcją jest przedmiotem jawnych negocjacji, w wyniku których wójt kieruje do rady gminy wniosek o wszczęcie procedury planistycznej w trybie OZI albo odmowę przystąpienia do takiego partnerstwa. Decyzja pozostaje suwerennym rozstrzygnięciem rady gminy, o charakterze politycznym.

W przypadku rozpoczęcia procedury planistycznej i uchwalenia planu miejscowego w brzmieniu odpowiadającemu uzgodnionym warunkom, kolejnym etapem jest zawarcie umowy urbanistycznej, poprzedzającej możliwość uzyskania pozwolenia na budowę na OZI.

Umowa urbanistyczna może dotyczyć szerokiego zakresu świadczeń związanych z zagospodarowaniem terenu. Następuje w tym zakresie wyłączenie sztywnych przepisów dotyczących wzajemnego rozliczenia kosztów urbanizacji (opłata planistyczna, opłaty adiacenckie) – w to miejsce przewiduje się dostosowane do danej inwestycji określenie rozmiaru obowiązków stron procesu urbanizacji. Rozwiązanie to, oparte o doświadczenia krajów zachodnioeuropejskich, wydaje się być adekwatne zarówno do potrzeb związanych ze zorganizowanym inwestowaniem, jak i występującą obecnie praktyką inwestycyjną.

3. Zintegrowany proces realizacyjny inwestycji – przejawiający się w możliwości uzyskania zintegrowanego pozwolenia na budowę, obejmującego również ustalenia w zakresie dostosowania struktury nieruchomości, nabycia praw do nieruchomości w trybie administracyjnoprawnym oraz zagadnień dotyczących wycinki drzew i krzewów. W projektowanych zmianach przewidziano również ułatwienia realizacyjne, oparte o rozwiązania specustaw inwestycyjnych, pozwalające na terminowe dokończenie inwestycji na OZI, co jest warunkiem operacjonalizacji podjętych ustaleń.

W projekcie zmodyfikowano ponadto zasady usuwania drzew i krzewów. Podstawowe ustalenia w tym zakresie zawiera plan miejscowy, który musi przewidywać co najmniej pełną kompensację przyrodniczą, wskazując również nieruchomości, na których kompensacja może nastąpić (nawet poza obszarem objętym planem). Zintegrowane pozwolenie na budowę wydawane jest zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku inwestycji KZN, stanowiących formę inwestycji publicznych, realizujących cele mieszkaniowe Państwa, zwolniono je z kosztów związanych z usuwaniem drzew i krzewów.

2.5.4. Pozostałe zmiany

Art. 1 (zasady ogólne planowania)

Wprowadzenie nowej kategorii terenu – „obszaru zabudowanego” powoduje konieczność dostosowania brzmienia zasad ogólnych planowania przestrzennego i wskazania, że aktywność inwestycyjna powinna w pierwszym rzędzie skupiać się właśnie na tym obszarze, poprzez uzupełnianie i zwiększanie jakości zabudowy.

Art. 2 (słowniczek pojęć)

Zmiany w słowniku pojęć ustawowych *upzp* mają charakter porządkujący. Do ustawy wprowadzono

ponadto pojęcie „innej decyzji lokalizacyjnej”, niezbędne do uregulowania relacji między decyzjami lokalizacyjnymi wydawanymi w oparciu o różne podstawy prawne, przede wszystkim o przepisy tzw. specustaw inwestycyjnych. Obecne całkowite wyizolowanie systemów prawnych – ogólnego i specustawowego, podlega jednoznacznej krytyce jako stwarzające zagrożenie dla ładu przestrzennego. Niezbędne stało się w związku z tym powiązanie zasad inwestowania z faktem wydania decyzji lokalizacyjnej na podstawie przepisów innych niż przepisy *upzp*. Doprecyzowano to m. in. w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 *upzp*).

Zdefiniowano również pojęcie „strefy zabudowy śródmiejskiej” używane obecnie w przepisach techniczno-budowlanych, umożliwiając wyznaczenie takiej strefy w studium. Stanie się to podstawą do zastosowania na etapie projektowania budowlanego korzystniejszych dla inwestora norm dotyczących dostępu do światła słonecznego inwestycji sąsiednich. Zlikwidowano tym samym lukę prawną polegającą na braku formalnego wyznaczenia takiego obszaru w gminie. Pojęcie to zdefiniowano w sposób analogiczny jak w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, przez co zachowano zgodność przepisów obu aktów i uniknięto efektu w postaci tzw. uchylenia pośredniego rozporządzenia wskutek zmian ustawowych mających wpływ na jego brzmienie.

Przeniesiono z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529) definicję infrastruktury społecznej, do której odnoszą się przepisy w określające kryteria wyznaczenia obszaru zabudowanego oraz regulujące zakres zobowiązań inwestora w ramach umowy urbanistycznej. W obu przypadkach umiejscowienie pojęcia służyć ma zagwarantowaniu wysokiego standardu lokalizowanych inwestycji i podniesieniu jakości życia na obszarach podlegających urbanizacji.

Odnosnie zmian w definicjach „dostępu do drogi publicznej”, „uzbrojenia terenu” oraz „frontu działki” - patrz pkt 2.5.2..

Art. 10 (bilansowanie)

Zmiany dotyczą doprecyzowania sposobu wykonywania bilansu obszarów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego od 2015 r. obowiązkowy element sporządzania studium. W wyniku analizy dotychczasowych doświadczeń w tym zakresie ograniczono obowiązek sporządzania bilansu do obszarów zabudowy mieszkaniowej, te bowiem stanowią najsilniejszy element presji urbanizacyjnej oraz są możliwe do precyzyjnego zbilansowania z wykorzystaniem oficjalnych prognoz demograficznych. Należy podkreślić, że zarówno sporządzone jak i będące w trakcie sporządzania bilanse zachowują ważność, zaś w projektowanym stanie prawnym nie ma przeszkód dla przeprowadzenia w gminie zbilansowania również innych funkcji zabudowy, co może stać się podstawą do ograniczenia areалу terenów rozwojowych dla tych funkcji, zgodnie z zasadami ogólnymi *upzp* oraz w granicach władztwa planistycznego gminy.

Jako podstawę określenia istniejącej rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową przyjęto nowowprowadzany obszar zabudowany (art. 58a), wyznaczany przez gminę w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego. Wyznaczenie obszaru zabudowanego następować będzie na podstawie dobieranych przez gminę mierzalnych i weryfikowanych kryteriów oceny istniejących obszarów zainwestowanych. Oderwanie aktu go stanowiącego od obecnego systemu aktów planowania przestrzennego podkreśla jego niekreacyjny, oparty na analizie stanu istniejącego charakter, a także pozwala na sprawną aktualizację aktu w procedurze o minimalnej czasochłonności. Odwrotna zależność między wielkością obszaru zabudowanego i możliwym do wyznaczenia w studium zasięgiem terenów pod nową zabudowę pozwoli na racjonalne planowanie podaży takich terenów

przy jednoczesnym zapewnieniu gminie niezbędnej swobody przy kształtowaniu polityki w tym zakresie. Wyznaczenie obszarów zabudowanych na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stworzy także stabilne i jednoznaczne podstawy dla ustalania warunków zabudowy na obszarach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym. Zmianie uległa także dotychczasowa zasada bilansowania zapotrzebowania na zabudowę o funkcjach innych niż mieszkaniowa – przyjęto, iż pozostałe funkcje pozostają w zależności od funkcji mieszkaniowej stanowiącej bazę potrzeb np. w zakresie dostępu do usług i miejsc pracy.

Sprecyzowano umiejscowienie bilansu i analiz wykorzystanych do jego sporządzenia w dokumentacji prac planistycznych. Bilans stanowić będzie załącznik do studium, dzięki czemu nie tylko wnioski, ale całe opracowanie, podlegać będzie procedurze opiniowania i uzgodnień oraz konsultacjom społecznym na etapie wyłożenia studium. Pozwoli to uczynić przesłanki, jakimi kieruje się gmina kreując politykę przestrzenną.

Art. 11 i 17 (właściwy organ państwowej inspekcji sanitarnej)

Zmiana szerebła organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej zlikwiduje dotychczasowy dualizm opiniowania projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez różne szerebła organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w świetle przepisów art. 11 pkt 6 lit. m i art. 17 pkt 6 lit. a tiret siódme *upzp* oraz art. 58 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 i 1566). W konsekwencji nastąpi uproszczenie procesów uchwalania projektów przepisów prawa miejscowego, o których mowa w zmienianej ustawie w powiązaniu z przepisami art. 58 ust.1 pkt 3 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Art. 14 (przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko)

Zmiana wskazuje na plan miejscowy jako wyłączną podstawę lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Przepis stanowi bezpośrednią implementację ogólnych zasad planowania przestrzennego zakładających ochronę nadrzędnych wartości: ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska i ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni i szeroko rozumianego interesu publicznego. Odpowiednia skala opracowania sprawia, że jedynie w planie miejscowym można zapewnić lokalizację inwestycji najbardziej uciążliwych przy minimalizacji negatywnego oddziaływania na siedliska ludzi i środowisko.

Art. 27a (procedura studium i mpzp)

Projektowana zmiana wprowadza możliwość równoczesnego prowadzenia postępowania w przedmiocie zmiany studium oraz uchwalenia i zmiany planu miejscowego – w przypadku (w praktyce występującym niezwykle często), gdy założenia planu miejscowego są nie do pogodzenia z obowiązującym studium. Jako nieracjonalne i nieefektywne należy ocenić obecne rozwiązanie, uniemożliwiające w takim przypadku równoczesne prowadzenie procedur planistycznych zmiany studium i planu. Zachowano jednak wymóg zgodności projektowanych rozwiązań planu miejscowego z projektowaną zmianą studium, czego ostatecznym potwierdzeniem jest umożliwienie uchwalenia planu po całkowitym zakończeniu procedury planistycznej studium, czyli po sprawdzeniu uchwały studium przez wojewodę.

Art. 28 (nadzór)

Do 60 dni wydłużony został okres, w którym organ nadzoru ma możliwość orzekania o nieważności uchwały studium. Celem tego rozwiązania jest podniesienie jakości sprawdzania dokumentu planistycznego i zmniejszenie częstotliwości przypadków zaskarżania studium, co zazwyczaj skutecznie blokuje realizację polityki planistycznej gminy w planach miejscowych. Zasadność wprowadzanej zmiany potwierdza zwiększenie zakresu studium o bilans zagospodarowania terenu, który to stanowi punkt wyjścia dla możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych.

Potwierdzono wynikający z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2017 poz. 1875) przysługujący wojewodzie tryb orzekania o nieważności uchwał w sprawie planu miejscowego, obszaru zabudowanego oraz uchwały reklamowej. Jednocześnie zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 poz. 1523) wskazano na konieczność publikacji uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego w dzienniku urzędowym województwa z racji na normatywny charakter tego aktu.

Jednocześnie wprowadzono regulacje zobowiązujące wojewodę do ogłoszenia aktu prawa miejscowego wydawanego na podstawie upzp dopiero po upływie okresu przewidzianego na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego - ma to zapobiegać sytuacjom, w których wojewoda, mimo wniesienia rozstrzygnięcia, ogłasza akt, co wprowadza inwestorów w błąd odnośnie oceny organu nadzoru.

Art. 32 (ocena aktualności)

W przepisie uzupełniono katalog dokumentów planistycznych podlegających analizie aktualności o uchwałę w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego oraz uchwałę reklamową, jednocześnie określając przesłanki, jakimi gmina ma się kierować przy dokonywaniu tej analizy.

Art. 37a (uchwała reklamowa)

Proponowane zmiany w zakresie tzw. uchwały reklamowej, wydawanej na podstawie art. 37a ust. 1 *upzp*, ograniczono do modyfikacji wymaganego zakresu uchwały w części dotyczącej dostosowania istniejących nośników reklamowych do jej wymagań. Jako element obligatoryjny wskazano uregulowanie w uchwale terminu dostosowania, natomiast elementem fakultatywnym uczyniono określenie warunków dostosowania. Przyczyną wprowadzanej zmiany jest trudność w określeniu przez gminy warunków dostosowania istniejących nośników reklamowych – uchwała nie powinna bowiem nakazywać stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązującego (np. w zakresie trybu dokonywania rozbiórki), zaś określenie innych warunków rodzi trudności, co skutkuje pominięciem tego rozstrzygnięcia w dotychczas podejmowanych uchwałach. Pominięcie to oceniane jest przez sądy administracyjne jako przesłanka do stwierdzenia nieważności uchwały (np. wyrok WSA w Łodzi z dnia 11.08.2017 r. w sprawie II SA/Łd 523/17). Wprowadzenie przedmiotowej zmiany nie ma wpływu na postępowania prawotwórcze w zakresie uchwały reklamowej, w związku z tym zmiana wprowadzana jest bez przepisu przejściowego (nowe prawo działa wprost) – zarówno samorządy, które zamieściły warunki dostosowania w uchwale jak i te, które przedmiotowe rozstrzygnięcie pominęły, będą mogły przyjąć zgodną z prawem uchwałę na podstawie wprowadzanego stanu prawnego.

Art. 51 i 53 (procedura wydawania decyzji LICP)

Ujednolicono kwestie wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzji LICP) na terenach stanowiących częściowo tereny zamknięte tak, aby organem wydającym decyzję dla całości inwestycji był każdorazowo wojewoda. Rozwiązanie to nie będzie generowało dodatkowego obciążenia dla wojewodów, jednocześnie wywierając pozytywny wpływ na całkowitą czasochłonność

procedury lokalizacyjnej. Wprowadzono również instytucję przedawnienia kary za opóźnienie wydania decyzji LICP w celu uniknięcia prowadzenia przez wojewodów postępowań bezzasadnych wobec faktycznego terminu pozostawiania decyzji w obrocie prawnym. Istotnym rozwiązaniem jest uregulowanie zasad ustalania kręgu stron decyzji. Zaproponowano ujednolicenie tych zasad z rozwiązaniami proponowanymi na gruncie przepisów ustawy – Prawo budowlane, co pozwoli na uczynienie i usprawnienie procedur w procesie inwestycyjno-budowlanym dla decyzji LICP.

Rozdział 5a (Zmiana zagospodarowania terenu na obszarze zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i 5b (Zmiana zagospodarowania terenu poza obszarem zabudowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) omówione zostały w pkt 2.5.2

Rozdział 5c (Obszar zorganizowanego inwestowania) omówiony został w pkt. 2.5.3.

Rozdział 5d (Zbiory danych przestrzennych)

Projektowane rozwiązania nakładają na organy wydające akty planowania przestrzennego (wymienione w przepisie) obowiązek utworzenia i aktualizowania zbiorów danych przestrzennych. Wprowadzenie do porządku prawnego minimalnego zakresu i sposobu prowadzenia zbiorów dotyczących aktów planowania przestrzennego oraz zakresu metadanych opisujących te zbiory ujednolici sposób ich prowadzenia w skali całego kraju, zapewniając równocześnie ich interoperacyjność. Stanowi to rozwiązanie niezbędne do budowania w Polsce nowoczesnej infrastruktury informacji przestrzennej.

Posiadanie zbiorów danych przestrzennych z informacją o zasięgu obowiązujących na terenie całego kraju aktów planowania przestrzennego pozwoli inwestorowi na uzyskanie odpowiedzi na pytanie o obowiązujące na danym terenie akty planowania przestrzennego, a tym samym określenie ścieżki procesu inwestycyjnego – w oparciu o obowiązujący plan miejscowy lub poprzez decyzję o warunkach zabudowy.

Zamieszczenie rysunku dokumentu w postaci rastra z nadanymi georeferencjami dodatkowo informuje o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (poprzez łącze internetowe) również ma wpływ na decyzję inwestora o wyborze lokalizacji.

Realizacja tego obowiązku wraz z wydawaniem (uchwalaniem) aktu doprowadzi do sytuacji, w której krajowa infrastruktura informacji przestrzennej uzupełniona będzie o zbiór danych niezbędnych w szeregu procesów zarządczych oraz rozwojowych.

W drodze rozporządzenia zostanie określony szczegółowy zakres i format danych dla informacji gromadzonych w zbiorach danych przestrzennych, mając na uwadze zarówno potrzeby krajowe jak i wymogi rozporządzenia Komisji Europejskiej Nr 1089/2010 w zakresie interoperacyjności zbiorów i usług danych przestrzennych.

Projekt przewiduje również kary dla organów za opóźnienia we włączaniu lub aktualizacji posiadanych zbiorów danych. Celem jest zapewnienie efektywnego zabezpieczenia dla tworzenia i utrzymania infrastruktury informacji przestrzennej.

2.7. Zmiana w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Zmiana w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ma na celu usunięcie obowiązku prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, rejestru wydanych decyzji o

ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, a w konsekwencji usunięcie obowiązku przekazywania kopii tych decyzji ww. ministrowi. Obecnie czynności te nie są powiązane z żadnym uprawnieniem ministra, pozostają zatem bezcelowe. Docelowo tego typu zbiory danych zostaną objęte regulacjami dotyczącymi infrastruktury informacji przestrzennej, co zapewni możliwość ich operacyjnego wykorzystania w pracach planistycznych różnych podmiotów.

2.8. Zmiany w ustawie o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

Zmiany w przedmiotowej ustawie, wynikające z dotychczasowych doświadczeń w jej stosowaniu, mają na celu wyłącznie zlikwidowanie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących istotnych dla funkcjonowania ww. ustawy zagadnień.

Najistotniejszą zmianą jest usunięcie z opisu zadania inwestycyjnego nr 13 w załączniku ustawy (Budowa linii 400 kV Podborze - nacięcie linii Wielopole - Nosovice) wskazania, że zadanie to obejmuje budowę stacji transformatorowej 400/220 kV Podborze. Wpisanie jednej stacji transformatorowej na listę zadań wywołało wątpliwości, czy w przypadku pozostałych zadań inwestycyjnych ich częścią również może być budowa stacji transformatorowych oraz innej infrastruktury nie objętej opisem. Zgodnie z definicją zawartą w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, strategiczna inwestycja w zakresie sieci przesyłowej to zadanie inwestycyjne wraz z wykonywaniem niezbędnych robót budowlanych. Całościowe rozumienie pojęcia „zadania inwestycyjnego” obejmuje bez wątpienia również te elementy infrastruktury, które są z nim ściśle powiązane i pozwalają na jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. W dotychczasowych stanowiskach MIB w sposób jednoznaczny wskazywano, że jeżeli stacja transformatorowa stanowi integralny element sieci, to dozwolone jest objęcie jej zadaniem inwestycyjnym w ramach specustawy. Nowelizacja załącznika do ustawy pozwoli na utrwalenie tego sposobu rozumienia zakresu przedmiotowego inwestycji, a w efekcie na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych.

W art. 8 w pkt 9 doprecyzowano termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń w przypadku nadania decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności - wskazując, że termin ten należy liczyć od dnia ustatecznienia się decyzji.

W art. 12 uzupełniono regulację o wskazanie organu właściwego do wnioskowania o wpis w księdze wieczystej w zakresie skutków prawnorzeczowych decyzji oraz wskazano, że wpis taki, jako związany z realizacją inwestycji celu publicznego, jest wolny od opłat.

W art. 19 doprecyzowano kwestię prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wskazując termin, z jakim inwestor prawo to nabywa.

W art. 22 usunięto wątpliwości interpretacyjne dotyczące organu właściwego do wydania decyzji odszkodowawczej w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości - ustawa nie wskazywała tego organu, zaś odesłanie do odpowiednich przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością wywoływało wątpliwości interpretacyjne, bowiem ustawa ta wskazuje jako organ właściwy starostę.

2.9. Zmiany w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości

Zmiany wprowadzane w *upzp* powodują konieczność dostosowania brzmienia przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Definicję infrastruktury społecznej, jako istotną dla całego systemu planowania, przenosi się do ustawy planistycznej. Uzupełnieniu podlega katalog zadań KZN – wskazano w nim rolę Zasobu na obszarach zorganizowanego inwestowania.

Celem pozostałych zmian jest przede wszystkim zapewnienie ochrony lasów państwowych i

wyeliminowanie potencjalnego ryzyka wykorzystania instytucji Krajowego Zasobu Nieruchomości do wyprowadzenia terenów zalesionych będących w zasobie Lasów Państwowych. Pomimo, iż celem działania KZN nie jest pozyskiwanie takich terenów, zawarte w projekcie uregulowania uniemożliwią przeprowadzanie przetargów, których przedmiotem byłyby takie nieruchomości, a ponadto wprowadzą mechanizm, który automatycznie będzie wyłączał z zasobu nieruchomości, których przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania zostało ustalone jako lasy.

W tym celu, rozszerzony został katalog zawarty w art. 26 ust. 2 ustawy o KZN, tj. nieruchomość wchodząca w skład Zasobu będzie zwracana właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, nie tylko jeżeli do tej nieruchomości zgłoszono roszczenia dotyczące prawa własności lub użytkowania wieczystego, ale również jeżeli przeznaczenie tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono jako las, a w przypadku braku takiego planu, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono funkcję tej nieruchomości jako leśną.

Poprzez dodanie art. 66a w ustawie o KZN wyłączona została możliwość stosowania art. 65 oraz art. 66 pkt 2 ustawy o KZN do nieruchomości, których przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono jako lasy, a w przypadku braku takiego planu, których funkcję w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono jako leśną, a także nieruchomości pokrytych roślinnością leśną lub będących lasami lecz przejściowo pozbawionych roślinności leśnej, które przed dniem przekazania do Zasobu pozostawały w zarządzie Lasów Państwowych. W ten sposób KZN nie będzie mógł, w celu pozyskania środków finansowych służących realizacji jego zadań, oddawać w użytkowanie wieczyste i sprzedawać tych nieruchomości, ani dokonywać ich zamiany w miejsce odszkodowania.

Ponadto, dodany do art. 66 ust. 2 ogranicza możliwość zamiany nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, a które to pokryte są roślinnością leśną lub są lasami, lecz przejściowo pozbawione są roślinności leśnej, które przed dniem przekazania do Zasobu pozostawały w zarządzie Lasów Państwowych wyłącznie na inne nieruchomości pokryte drzewami i krzewami oraz runem leśnym (roślinnością leśną).

Pozostałe wprowadzone zmiany wynikają z dotychczasowych doświadczeń w funkcjonowaniu ustawy i mają charakter doprecyzowujący jej brzmienie.

2.10. Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe

W przepisach przejściowych przede wszystkim utrzymano w mocy przepisy wykonawcze wydawane na podstawie przepisów, które ulegają zmianom powodującym ich utratę mocy obowiązującej w przypadku braku odmiennej regulacji. Dotyczy to rozporządzeń wydanych do przepisów o geodezji i kartografii oraz Prawa budowlanego.

Przepisy przejściowe sformułowano w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla adresatów norm, umożliwiając dostosowanie się do nowowprowadzanych regulacji. Co do zasady, sprawy rozpoczęte przed dniem wejścia w życie ustawy mogą zostać zakończone na zasadach dotychczasowych. Wyjątek dotyczy m. in. kwestii ważności decyzji o warunkach zabudowy - czasowa ważność tej decyzji wprowadzana jest również w odniesieniu do już wydanych rozstrzygnięć.

Przepisy przejściowe regulują ponadto kwestie związane z wprowadzaniem do obrotu prawnego uchwał w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego, wskazując zasady wydawania decyzji WZ w okresie przejściowym.

W zakresie zmian w obrębie projektu budowlanego, uznając ich szeroki charakter, dopuszczono

czasowo do posługiwania się „starym” projektem budowlanym.

3. Wpływ na mikro i małych przedsiębiorców

Projekt wywiera jednoznacznie pozytywne oddziaływanie na sferę przedsiębiorczości, w szczególności na mikro i małych przedsiębiorców, poprzez uproszczenie realizacji inwestycji budowlanych. Szczegółowy wpływ przedstawiono w OSR.

4. Pozostałe informacje

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. poz. 404, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej - projektowane przepisy nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej i nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej.

Załącznikiem do uzasadnienia jest Ocena Skutków Regulacji.

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Żuchowski – Podsekretarz Stanu Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Błażej Korczak – Z-ca Dyrektora Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji, tel. 22 522 51 00 Michał Leszczyński – Z-ca Dyrektora Departamentu Polityki Przestrzennej, tel. 22 522 56 00	Data sporządzenia 14.11.2017 Źródło: Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Nr w wykazie prac UD300
OCENA SKUTKÓW REGULACJI	
1. Jaki problem jest rozwiązywany?	
Potrzeba wprowadzenia projektowanych rozwiązań wynika z konieczności uproszczenia i przyspieszenia procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienia większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć wraz ze zwiększeniem poziomu bezpieczeństwa inwestycyjnego. Potrzeba ta wynika z szeregu stwierdzonych wąskich gardeł procesu inwestycyjno-budowlanego, opisanych m. in. w raporcie „Problemy w dziedzinie planowania przestrzennego – materiał informacyjny na posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 11 maja 2016 r.”⁵ oraz najnowszym przekrojowym raporcie NIK.⁶ Przedmiotowy projekt wskaże bariery zidentyfikowane jako najpilniejsze, a jednocześnie możliwe do likwidacji w drodze punktowych zmian. Dotyczy to w szczególności: 1) statycznego charakteru planu miejscowego, jako instrumentu nie zawsze odpowiadającego na potrzeby dynamicznie zmieniającego się rynku, zwłaszcza w przypadku konieczności pilnej rewizji ustaleń dot. rozwoju przestrzennego danego obszaru; 2) braku trybu i zasad współpracy publiczno-prywatnej w procesie zagospodarowania przestrzennego; 3) niskiej stabilności inwestowania związanej ze złym ujęciem legislacyjnym decyzji o warunkach zabudowy - co utrudnia gospodarowanie przestrzenią zarówno wnioskodawcom tej decyzji, jak i podmiotom, na które oddziałują jej ustalenia; 4) niskiej stabilności w obrocie prawnym decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym, m. in. z uwagi na nieaktualne i niepełne dane dotyczące nieruchomości, zawarte w dostępnych zbiorach	

⁵ <https://mib.gov.pl/files/0/1797146/raportproblemyplanowaniaprzestrzennego.pdf>

⁶ <https://www.nik.gov.pl/plik/id,13209,vp,15626.pdf>

danych;

- 5) niedostatecznego uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym zasad ładu przestrzennego, co generuje chaos przestrzenny zwłaszcza na terenach podmiejskich;
- 6) braku podstaw prawnych do odmowy przez gminy lokalizowania inwestycji z dala od istniejącej zabudowy, suburbanizacja żywiłowa (ang.: „urban sprawl”), ekspansja zabudowy na tereny niezurbanizowane, może ona generować wysokie koszty funkcjonowania transportu publicznego, destrukcję systemów przyrodniczych, niedostateczne wyposażenie w podstawowe usługi i infrastrukturę techniczną oraz negatywne procesy rozwojowe w obszarze miast (np. wyludnianie się miast);
- 7) wysokich kosztów realizacji infrastruktury technicznej (będących konsekwencją zapewniania infrastruktury do „rozproszonych” budynków);
- 8) ograniczeń w procesie prowadzenia prac geodezyjnych i kartograficznych na potrzeby inwestycyjne w tym związane z ich zgłaszaniem, udostępnianiem materiałów państwowego zasobu (w tym opłatami), przekazywaniem wyników i ich weryfikacją;
- 9) szeregu ograniczeń w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę i realizacji inwestycji.

Problemy rozwiązywane w przedmiotowym projekcie zostały również zidentyfikowane i zaadresowane w pierwszej wersji projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, upublicznionej w dniu 30 września 2016 r. wraz z uzasadnieniem, w tym OSR.⁷

Podkreślenia wymaga, że zdecydowana większość opracowywanych w ramach ww. projektu rozwiązań oparta jest o rozwiązania zawarte w projektowanym Kodeksie urbanistyczno-budowlanym. Dotyczy to zarówno zasadniczych instytucji prawnych (obszary zorganizowanego inwestowania), jak i poszczególnych zmian w postępowaniach w przedmiocie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szacuje się, że ok. 50% inwestycji powstaje na podstawie decyzji WZ (tj. w stopniu nieprzewidzianym do tego celu przez Ustawodawcę), doprowadziło do rozproszenia zabudowy, zwłaszcza w gminach wiejskich wokół dużych miast czy dzielnicach peryferyjnych dużych miast. Zbyt częste stosowanie decyzji WZ wynika z braku odpowiednich regulacji prawnych pozwalających gminom na wydanie decyzji odmownej - ukształtowana linia orzecznicza pozwala na dowolne określanie wielkości obszaru analizowanego przy ustalaniu zgodności zamierzenia budowlanego z funkcją terenu. Decyzja WZ wpływa na wycenę gruntów rolnych. W badanych gminach w latach 2012 -2013, średnio, cena gruntu rolnego z wydaną decyzją WZ stanowiła 88%-91% ceny gruntu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 83%-85% ceny gruntu przeznaczonego w planie miejscowym na cele usługowe lub przemysłowe.

Skutki finansowe jakie rodzą decyzje WZ dla stanu finansów publicznych to koszty doprowadzenia infrastruktury technicznej (np. dodatkowe koszty przesyłu wody, zwiększone długości koniecznych dróg) znaczenie wyższe w przypadku rozproszonej zabudowy niż w przypadku zwartej zabudowy⁸.

Analiza na przykładzie warszawskiej Kępy Zawadowskiej (obszar 174 ha terenu, 575 mieszkańców, 212 lokali mieszkalnych w pojedynczych domach wolnostojących i budynkach bliźniaczych na działkach 800 – 2000 m²):

- a koszt infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków, zagospodarowanie wód opadowych, budowa ulic, zasilanie w energię elektryczną, gazociągi, instalacje telekomunikacyjne) wynosi: 158 508 zł/1 dom, w tym po stronie gminy 120 875 zł/1 dom, (76% kosztów);
- b koszt infrastruktury społecznej – ponoszony w całości przez gminę (budowa szkoły podstawowej, gimnazjum, przedszkola, ośrodka zdrowia, parku osiedlowego, domu kultury) wynosi: 25 767 zł/1

⁷ <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12290463/12382118/12382119/dokument247655.pdf>

⁸ Analizy wykonane na prośbę MiiR przez A. Olbrysa, urbanistę gminy Lesznówola, pismo z dnia 9.10.2014 r. oraz z dnia 22.10.2014 r.

dom;

c łącznie koszt urbanizacji: 184 274 zł/1 dom, w tym po stronie gminy 146 642/1 dom.

Na przykładzie zoptymalizowanego modelu osiedla zwartej zabudowy, w 100% wypełnionego zabudową, zaprojektowanego zgodnie ze standardami urbanistycznymi (obszar 176,29 ha, o założonej liczbie 3 800 mieszkańców, 1382 lokali mieszkalnych, zabudowa jednorodzinna na działkach o pow. 1 000 m² w zamyśle autorów na terenie podwarszawskiej gminy Lesznawola):

a. koszt infrastruktury technicznej wynosi: 77 700 zł/1 dom, w tym po stronie gminy 61 308 zł/1 dom (79 % kosztów);

b. koszt infrastruktury społecznej – ponoszony w całości przez gminę (budowa szkoły podstawowej, gimnazjum, szkołę licealną, przedszkola, ośrodka zdrowia, parku osiedlowego, domu kultury) wynosi: 33 575 zł/1 dom;

c. łącznie koszt urbanizacji: 111 275 zł/1 dom, w tym po stronie gminy 94 883 zł/1 dom.

Wnioski: W przypadku rozproszenia zabudowy (przypadek rzeczywisty) koszty budowy infrastruktury technicznej ponoszone przez gminy w przeliczeniu na 1 dom mieszkalny, są dwa razy wyższe niż w przypadku zwartej zabudowy w osiedlu porównywalnym pod względem powierzchni i typu zabudowy (modelowe osiedle). Oszczędności gmin w kosztach budowy infrastruktury technicznej mogą sięgać do ok. 60 tys. zł/1 dom (łącznie oszczędności w koszcie budowy infrastruktury technicznej i społecznej mogą wynieść do ok. 50 tys./1 dom).

Kolejnym problemem jest dezaktualizacja w czasie uwarunkowań faktycznych, będących podstawą do ustalenia warunków zabudowy w decyzji – brak bezpieczeństwa lokalizacyjnego inwestora.

Występują także kolizje związane z równoczesnym postępowaniem lokalizacyjnym na podstawie decyzji WZ i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wydawanych na podstawie ustaw odrębnych (postępowania prowadzone przez różne organy).

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projektowane rozwiązania, przy spełnieniu określonych warunków, będą mogły zostać wykorzystane do realizacji inwestycji o szczególnym znaczeniu dla interesów Państwa, w tym przedsięwzięć związanych z organizacją wystawy Expo 2022 w Łodzi oraz przedsięwzięć rewitalizacyjnych - stanowiąc tym samym instrument trwale osadzający proces rewitalizacji w polskim porządku prawnym. Proponowane zmiany oparte są w całości na doświadczeniach w pracy nad projektem Kodeksu urbanistyczno-budowlanego - pozostają z nim spójne, dzięki czemu zadziałają jako pilotaż Kodeksu, nie zaś jako przejściowe rozwiązania specjalne. Dzielą się one na trzy zasadnicze obszary regulacyjne:

Obszar 1: planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

W toku prac nad Kodeksem urbanistyczno-budowlanym uznano, że korzystne dla spójności polityki Państwa oraz stabilności systemu prawnego będzie zaproponowanie z wyprzedzeniem zmian w obowiązujących regulacjach prawnych, uzupełniających je o nową instytucję prawną (obszary zorganizowanego inwestowania) oraz wprowadzających punktowe zmiany w procesie inwestycyjno-budowlanym, likwidujące wąskie gardła tego procesu.

Zasadniczą propozycją są obszary zorganizowanego inwestowania (OZI). OZI stanowią instrument integracji wykonywania wielu przedsięwzięć inwestycyjnych na danym terenie, umożliwiając skoordynowane projektowanie i realizację (a także użytkowanie) inwestycji. Podkreślenia wymaga, że przedmiotowe rozwiązania opracowane zostaną w formie umożliwiającej, poprzez integrację procesu decyzyjnego, znaczne oszczędności czasowe w uzyskaniu niezbędnych rozstrzygnięć, zbliżając się w ten sposób do rozwiązań specustaw inwestycyjnych, jednak nie powtarzając błędów tych specustaw, takich jak chociażby oderwanie od planowania gminnego. Podstawowymi elementami OZI są:

1) koncepcja inwestora będąca przedmiotem negocjacji z gminą, służąca do zainicjowania procesu

ustalania OZI;

- 2) plan miejscowy zawierający rozstrzygnięcia dotyczące realizacji inwestycji, przy sporządzaniu którego przewiduje się udział inwestora, Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości lub (na koszt gminy) wojewody, przygotowujący w ten sposób działki budowlane pod inwestycje;
- 3) umowa urbanistyczna - określająca ramy finansowe i wykonawcze inwestowania oraz (fakultatywnie) obowiązki poszczególnych inwestorów związane z realizacją inwestycji celu publicznego;
- 4) zintegrowane pozwolenie na budowę - wzorem specustaw inwestycyjnych zawierające w ramach jednej decyzji wszystkie rozstrzygnięcia niezbędne do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych, wydawane przez wojewodę.

Jednocześnie przedmiotowy projekt proponuje szereg zmian o charakterze punktowym. Wprowadzono – dla potrzeb spraw regulowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – definicję infrastruktury społecznej, istotna w kontekście bilansowania zapotrzebowania na tereny pod nowa zabudowę, w tym przy wyznaczaniu obszaru zabudowanego, w postępowaniach w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a także przy działaniach rewitalizacyjnych. Zmiany proceduralne, dotyczące decyzji WZ obejmą sposób ustalania stron postępowania i ich danych oraz ograniczą możliwość wzruszania ostatecznych decyzji. W zakresie warunków zabudowy doprecyzowane zostają kryteria ich wydawania, co korzystnie wpłynie na czas oczekiwania na uzyskanie decyzji. Zaproponowano także wprowadzenie zgodności zamierzenia na obszarze bez planu miejscowego z funkcją dominującą i parametrami zabudowy określonymi na obszarze zabudowanym. Decyzja WZ nie będzie powszechnie stosowanym instrumentem lokalizacji inwestycji, a jej wydanie będzie możliwe po spełnieniu ściśle określonych kryteriów ustawowych, w tym w zaproponowanej zgodności z warunkami sytuowania budynku na działce budowlanej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

Proponuje się również odstąpienie od obowiązku uzyskania decyzji WZ dla zmiany sposobu użytkowania obejmującej zmianę funkcji z mieszkaniowej na usługową w budynku mieszkalnym, przy warunku zachowania proporcji powierzchni użytkowej części usługowej do mieszkalnej w budynku jednorodzinnym wynikającej z przepisów ustawy – Prawo budowlane (30%), a w przypadku budynków jednorodzinnych – przy warunku zapewnienia wejścia do lokalu usługowego niepowiązanego funkcjonalnie z częścią mieszkalną. Rozwiązanie to pozwoli na skrócenie procedur związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, tym samym służąc wspieraniu przedsiębiorczości.

Oczekuje się zmniejszenia zjawiska rozpraszania zabudowy oraz presji inwestycyjnej na tereny otwarte, poprawy ładu przestrzennego i jakości wizualnej przestrzeni oraz zmniejszenia kosztów urbanizacji, przy jednoczesnym uproszczeniu przesłanek wydawania decyzji poprzez wprowadzenie obszaru zabudowanego, dającego stabilną podstawę dla uzyskania pozytywnej decyzji.

Podstawowym instrumentem kształtującym przestrzeń będzie plan miejscowy. Zagospodarowanie terenów w większym stopniu niż obecnie będzie następować na podstawie planów miejscowych niż na podstawie decyzji WZ (w zależności od decyzji gminy o uchwaleniu planu i od potrzeb inwestycyjnych).

W zakresie planowania przestrzennego dopuszczona zostanie ponadto możliwość prowadzenia łącznie postępowania w przedmiocie zmiany studium oraz uchwalenia/zmiany planu miejscowego - pod warunkiem zgodności obu projektów.

Wykonany zostaje ponadto pierwszy istotny krok w kierunku upowszechnienia zbiorów danych przestrzennych dotyczących dokumentów planistycznych. Realizacja zapisów ustawy przyczyni się do powstania jednolitych w skali kraju zbiorów obrazujących zasięgi obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz powiązanych z nimi dokumentów (treści aktu poprzez łącze internetowe, rysunku w postaci rastra z nadanymi georeferencjami).

Przewidywanym efektem projektowanych rozwiązań w zakresie obszarów zorganizowanego inwestowania, jest znaczące skrócenie czasu potrzebnego do określenia warunków lokalizacji inwestycji na OZI. W obecnym stanie prawnym zmiana polityki przestrzennej gminy w typowej sytuacji wymaga dokonania zmiany dokumentu politycznego - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, a następnie uchwalenia albo dokonania zmiany dokumentu regulacyjnego - planu miejscowego. Terminy niezbędne do przeprowadzenia czynności związanych ze zmianą aktów planowania przestrzennego różnią się istotnie w skali kraju. Przeprowadzona przez Instytut Rozwoju Miast analiza ramowa wskazuje, że dla uchwalenia studium przeciętnie potrzeba ok. **20 miesięcy**, zaś wprowadzanie poprawek wynikających z przebiegu postępowania wydłuża ten okres o ok. **4,5 miesiąca**. W przypadku planu miejscowego procedura zajmuje przeciętnie **15 miesięcy**, z czego minimum 6 miesięcy wymagane jest na dokonanie czynności wymaganych ustawą. Oczywiście czasy te mogą się istotnie różnić (w praktyce spotyka się przypadku uchwalenia planu miejscowego zarówno w 6-7 miesięcy, jak i w 15 lat), dane te jednak obrazują w sposób schematyczny czas wymagany dla zmian w polityce przestrzennej gminy. Podkreślić należy, że procedura zmiany studium i planu miejscowego w obecnym porządku prawnym nie może być prowadzona równolegle.

W przypadku braku planu miejscowego lokalizacja inwestycji następuje w oparciu o decyzję WZ. Mimo ustawowego wymogu wydania tej decyzji w terminie 2 miesięcy, co pozornie czyni z niej efektywniejszy od planu miejscowego instrument inwestycyjny, realne terminy wydawania decyzji o warunkach zabudowy znacznie wykraczają poza termin ustawowy. Zgodnie z analizą Instytutu Rozwoju Miast dokonywaną dla jednego z największych polskich miast, czas oczekiwania na wydanie decyzji WZ (w okresie 2014 - I poł. 2016) wynosił: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **19,3 miesiąca**, dla zabudowy biurowo-usługowej - **15 miesięcy**, dla pozostałej zabudowy usługowej - **11,5 miesiąca**. Tak długi czas oczekiwania na decyzję WZ wynika z jej niezwykle złożonego charakteru jako narzędzia de facto zastępującego ustalenia planu miejscowego, czego efektem jest konieczność przeprowadzenia złożonych czynności analitycznych (tzw. analiza urbanistyczna) oraz szeroki zakres uzgodnień. Można zatem postawić tezę, że w przypadku złożonych zamierzeń inwestycyjnych decyzja WZ nie stanowi efektywnego odpowiednika planu miejscowego.

W typowej sytuacji planistycznej w gminie, w której obowiązuje nieaktualne studium, nie odpowiadające na bieżące potrzeby inwestycyjne, przewiduje się, że równoległe procedowanie zmiany studium i sporządzenia planu miejscowego znacząco skróci całość niezbędnej procedury planistycznej. Alternatywą w obecnym stanie prawnym byłoby trwające łącznie około **35 miesięcy** postępowanie w przedmiocie zmiany studium i następnie zmiany planu miejscowego, ewentualnie trwające co najmniej ok. **19 miesięcy** postępowanie w przedmiocie uzyskania warunków zabudowy dla złożonego zamierzenia inwestycyjnego (w istocie wymagałoby to wydania kilku decyzji WZ i LICP).

Realizacja inwestycji, po etapie lokalizacyjnym, wymaga uzyskania szeregu rozstrzygnięć organów administracji publicznej niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych. Należą do nich w typowej sytuacji związanej z realizacją złożonej inwestycji:

- 1) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) decyzja o podziale nieruchomości;
- 3) zgoda wodnoprawna (wg nowej ustawy - Prawo wodne);
- 4) decyzja wywłaszczająca albo ustanawiająca tytuł prawny (ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości) do realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) decyzja zezwalająca na wycinkę drzew i krzewów;
- 6) decyzja zezwalająca na lokalizację zjazdu z drogi publicznej;
- 7) pozwolenie na budowę.

Ustawowe terminy na wydanie ww. decyzji określone są, tak jak w przypadku decyzji WZ, na dwa

miesiące. Przy założeniu wydawania ww. decyzji w terminach, do czasu trwania procesu związanego z ich uzyskaniem należy ponadto doliczyć okresy niezbędne do sporządzenia dokumentacji wymaganej do wniosku (w przypadku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach trwa to w skrajnych przypadkach ponad rok), jak również okresy czynności organów oraz czas niezbędny na czynności w postępowaniach odwoławczych. Nie wszystkie z wymienionych rozstrzygnięć można również uzyskiwać równolegle - przykładowo do wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę niezbędne jest posiadanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, które to prawo wynika w szczególności z decyzji wywłaszczającej. Powoduje to przedłużenie postępowania umożliwiającego rozpoczęcie robót budowlanych co najmniej o 2 miesiące, taki termin ma bowiem organ do ustanowienia ograniczeń. Umożliwienie nadawania zintegrowanemu pozwoleniu na budowę rygoru natychmiastowej wykonalności w sposób szerszy niż wskazany w art. 108 Kpa pozwoli na radykalne przyspieszenie realizacji inwestycji pomimo trwania procedur odwoławczych. Uprości również pracę organu, który wydawać będzie w ramach jednej decyzji spójne rozstrzygnięcia dotyczące tego samego zamierzenia inwestycyjnego. Projekt przewidywać będzie zintegrowanie w ramach pozwolenia na budowę rozstrzygnięć, o których mowa w pkt 2, 4, 5 oraz 6. Doprowadzi to do braku konieczności uzyskiwania tych rozstrzygnięć pojedynczo, często od różnych organów i na różnych zasadach proceduralnych (np. kwestia ustalania danych stron). W odniesieniu do decyzji nie podlegających zintegrowaniu z uwagi na ich specyfikę - decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zgody wodnoprawnej - projekt będzie przewidywał regulacje proceduralne skracające terminy na ich wydanie oraz zmieniające zasady proceduralne dotyczące stron i doręczeń. Uspójni to regulacje w obrębie prawa procesu inwestycyjno-budowlanego i uczyni go szybszym oraz bardziej przewidywalnym jeżeli chodzi o sferę administracyjną.

Obszar 2: proces budowlany

Zmiany w zakresie procesu budowlanego polegają na uproszczeniu zbyt rygorystycznych procedur, usunięciu nadmiarowych obowiązków po stronie inwestora oraz doprecyzowaniu regulacji budzących wątpliwości interpretacyjne. W tym kontekście można wyróżnić następujące grupy zagadnień, objętych zakresem projektowanych zmian:

- 1) Procedura uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych,
- 2) Zasady sporządzania projektu budowlanego,
- 3) Istotne odstępstwo od projektu budowlanego,
- 4) Zmiany dotyczące szczegółowych zamierzeń budowlanych (budowa parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m², parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², jak również przebudowy elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która prowadzi do zwiększenia oddziaływania tych budynków),
- 5) Zmiany doprecyzowujące i dostosowujące niejasne przepisy.

Ad 1. Procedurą, która budzi szereg wątpliwości interpretacyjnych i nie tworzy tym samym korzystnego otoczenia prawnego dla realizacji zamierzeń budowlanych, jest obecna regulacja dotycząca odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych (art. 9 Pb). O jej wadliwości świadczą liczne zapytania o interpretację prawa kierowane do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. De lege lata Pb określa jedynie treść wniosku organu administracji architektoniczno-budowlanej do właściwego ministra o upoważnienie do udzielenia odstępstwa, nie wskazuje natomiast zakresu wniosku inwestora do organu administracji architektoniczno-budowlanej o udzielenie zgody na odstępstwo ani też nie precyzuje etapu realizacji zamierzenia budowlanego, na którym należy wystąpić z przedmiotowym wnioskiem.

Wady obecnej procedury wyeliminowano poprzez precyzyjne określenie zakresu wniosku inwestora

do organu administracji architektoniczno-budowlanej oraz przesądzenie, że odstępstwo udzielane jest w decyzji o pozwoleniu na budowę, lub w decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przede wszystkim należy jednak wskazać, że zracjonalizowano i uproszczono przedmiotową procedurę. Nastąpiło to poprzez zlikwidowanie wymogu występowania o upoważnienie do ministra w toku procedury udzielenia zgody na odstępstwo w odniesieniu do zamierzeń budowlanych dotyczących istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej.

Ad 2. W ramach prac nad Kodeksem urbanistyczno-budowlanym dostrzeżono, że obecny system nie uwzględnia specyfiki sporządzania projektu budowlanego. W tym kontekście należy wskazać, że na etapie wydawania pozwolenia na budowę albo przyjmowania zgłoszenia z projektem organ nie weryfikuje szczegółowych rozwiązań projektowych. Wymóg dołączenia kompletnego projektu budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę albo do zgłoszenia z projektem jest zatem nadmiarowy i obciąża inwestora niepotrzebnym ryzykiem finansowym.

W projektowanej regulacji przewidziano, że projekt budowlany dzieli się na projekt inwestycyjny i projekt techniczny. Projekt inwestycyjny określa usytuowanie i podstawowe parametry inwestycji, które konieczne są do zweryfikowania na etapie wydawania pozwolenia na budowę albo przyjęcia zgłoszenia z projektem. W związku z faktem, że wniosek o pozwolenie na budowę i zgłoszenie z projektem nie będą zawierały projektu technicznego, dodano regulację stanowiącą, że organ nadzoru budowlanego może w każdym czasie zażądać okazania przez kierownika budowy aktualnego projektu budowlanego. Jednocześnie w powiązaniu z regulacją dotyczącą projektu technicznego przewidziano korzystny dla inwestora instrument etapowania inwestycji.

Ad 3. Nowa regulacja w zakresie projektu budowlanego pozwoliła na wprowadzenie proinwestycyjnych zmian w zakresie procedury istotnego odstąpienia od projektu. Na gruncie obecnego brzmienia Pb każda zmiana w zakresie usytuowania obiektu budowlanego wymaga zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę. Taka regulacja stanowi przykład zbyt wąskiej procedury, niedostosowanej do praktycznych realiów wykonywania robót budowlanych.

Zgodnie z projektowaną regulacją nie będzie stanowiła istotnego odstąpienia zmiana usytuowania obiektu budowlanego, jeżeli w skutek dokonanej zmiany nie zwiększy się obszar oddziaływania obiektu na nieruchomości sąsiednie. Przedmiotowe ułatwienie wynika z nowego zakresu projektu budowlanego, którego tylko jedna część – projekt inwestycyjny – będzie zatwierdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Zmiana ta w znaczący sposób ułatwi realizację zamierzenia budowlanego.

Ad 4. W zakresie szczegółowych zmian obejmujących poszczególne procedury należy wskazać na ułatwienia wprowadzone przy budowie parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m², która do tej pory wymagała uzyskania pozwolenia na budowę. Obecnie wskazane zamierzenie budowlane może być realizowane w trwającej 21 dni procedurze zgłoszenia (nie jest wymagany projekt budowlany). W tej samej procedurze może być realizowana budowa parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m² – projekt ustawy likwiduje w tym kontekście ograniczenia w postaci przesłanek wolnostojącej konstrukcji oraz parametru zagęszczenia na działce. Ułatwienia te są możliwe dzięki udoskonaleniu regulacji dotyczącej decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z projektowanym stanem prawnym (zmiany na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wszystkie wymienione zamierzenia budowlane będą wymagały decyzji o warunkach zabudowy na obszarze bez planu miejscowego. W konsekwencji nie jest więc zasadne utrzymywanie restrykcyjnej procedury ich budowy na gruncie ustawy – Prawo budowlane.

Zliberalizowano również procedurę przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W świetle projektowanej regulacji wszystkie takie zamierzenia będą mogły być realizowane w procedurze zgłoszenia z projektem. Tym samym zwolniono z obowiązku pozwolenia na budowę roboty budowlane polegające na przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

które prowadzą do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków.

Zmiany dotyczące obiektu małej architektury obejmują jego definicję oraz procedurę budowy w miejscu publicznym. Projektowana definicja obiektu małej architektury – inaczej niż obecnie – w części opisowej odnosi się do funkcji obiektu (kult religijny, kultura, rekreacja lub utrzymanie porządku). Ponadto zawiera parametr wysokości, przesądzając, że obiekt ten nie może przekraczać 6 m. Taka definicja eliminuje wątpliwości interpretacyjne oraz jest adekwatna do obowiązującej procedury. Z tą ostatnią wiąże się zmiana wprowadzona w art. 29 Pb, zwalniająca budowę obiektu małej architektury o powierzchni zajętego terenu do 35m² w miejscu publicznym z obowiązku dokonania zgłoszenia. Dotychczasowa regulacja miała w tym zakresie charakter nadmiarowy.

Ad 5. Pozostałe zmiany w Pb mają na celu doprecyzowanie niejasnych regulacji, wyeliminowanie zdiagnozowanych luk w przepisach prawa oraz zapewnienie kompatybilności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wśród tych zmian należy zwłaszcza wskazać na regulację:

- przesądzającą, że prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych, a ustalenie danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się na podstawie ewidencji gruntów i budynków,
- precyzującą, jakie przepisy - w kontekście daty obowiązywania - stanowią kryterium weryfikacji prawidłowości zamierzenia budowlanego,
- określającą opracowania i czynności geodezyjne, jakie prowadzone są w czasie projektowania i realizacji zamierzania budowlanego (nowy rozdział w ustawie – Prawo budowlane).

Obszar 3: geodezja

W celu usprawnienia procesu prowadzenia prac geodezyjnych i kartograficznych dokonuje się następujących zmian w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne:

- a. Wprowadzenie możliwości zgłoszenia prac geodezyjnych lub kartograficznych po terminie ich rozpoczęcia w przypadku wystąpienia stanu klęski żywiołowej, bądź gdy wykonanie tych prac jest niezbędne w celu uchylenia stanu nagłego i bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia oraz w przypadku prac geodezyjnych związanych z wykonywaniem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej sieci uzbrojenia terenu podlegających zakryciu, jednak nie później niż w terminie odpowiednio 5 lub 3 dni roboczych od dnia ich rozpoczęcia. Obecne przepisy nie przewidują takich możliwości, co w sytuacji wystąpienia stanu wyższej konieczności uniemożliwia wykonawcy legalne rozpoczęcie prac bez uprzedniego ich zgłoszenia do właściwego organu. Konieczność uprzedniego zgłoszenia pracy polegającej na geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej sieci uzbrojenia terenu podlegającej zakryciu, skutkuje niejednokrotnie koniecznością dokonywania takiej inwentaryzacji po zakryciu sieci. Takie działanie ma bezpośredni negatywny wpływ na jakość i wiarygodność danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projektowana ustawa wprowadza powszechny i nieodpłatny dostęp do zbioru danych szczegółowych osnów geodezyjnych bez ograniczeń w wykorzystywaniu tych danych, w związku z czym wykonawca prac geodezyjnych będzie w posiadaniu podstawowych danych umożliwiających mu rozpoczęcie wykonywania prac jeszcze przed ich zgłoszeniem właściwemu organowi. Jednocześnie ze względu na istotny walor informacyjny zgłoszenia pracy, w tym dla innych wykonawców wykonujących prace na tym samym obszarze, wyjątki od obowiązku uprzedniego zgłaszania prac, ograniczone zostały wyłącznie do dwóch przypadków określonych w projektowanym przepisie art. 12 ust. 1a ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
- b. Precyzyjne określenie zakresu zgłoszenia pracy geodezyjnej oraz dopuszczalnych zakresów jego uzupełniania. Brak regulacji w ww. zakresie oraz obowiązujący system odpłatności za materiały udostępniane na potrzeby prac geodezyjnych skutkuje tym, że obecnie w ramach jednego zgłoszenia wykonywane są prace geodezyjne zupełnie ze sobą niezwiązane. Powyższe wprowadza chaos interpretacyjny i organizacyjny skutkujący brakiem jednolitego sposobu

działania organów służby geodezyjnej i kartograficznej w relacjach z wykonawcami prac geodezyjnych.

- c. Doprecyzowanie maksymalnego terminu udostępnienia kopii materiałów zasobu dotyczących danego zgłoszenia (niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia uiszczenia należnej opłaty). Idea obecnego elastycznego przepisu, wskazującego na niezwłoczne działanie organu została wypaczona na skutek przypadków jego interpretowania w sposób uwzględniający interesy wyłącznie organów. Oprócz przypadków wykorzystywania niedookreślonego sformułowania użytego w tym przepisie w celu maksymalnego wydłużenia terminu udostępnienia materiałów, doszło również do braku jednolitości jego stosowania przez organy administracji geodezyjnej na terenie kraju.
- d. Rezygnacja z obligatoryjnej instytucji uzgadniania materiałów niezbędnych lub przydatnych do wykonania zgłoszonych prac. Obecna regulacja nie przystaje do coraz powszechniej wykorzystywanych rozwiązań technologicznych umożliwiających zdalne pobieranie materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, tj. bez potrzeby fizycznej obecności w siedzibie organu. W takich przypadkach wymóg uzgadniania listy materiałów pomiędzy organem a wykonawcą ma bezpośrednie przełożenie na wydłużenie realizacji zgłaszanych prac, a pośrednio procesu inwestycyjnego. Ponadto wynik procedury uzgadniania bywa przyczyną sporu w relacji organ – wykonawca, ponieważ dotychczasowy system naliczania opłat za materiały państwowego zasobu uzależnia wysokość opłaty od ilości pobieranych materiałów. W związku z czym, z ekonomicznego punktu widzenia, w interesie wykonawcy leży pobranie minimalnej ilości danych niezbędnych do wykonania danej pracy geodezyjnej, co jednocześnie nie leży w interesie organu, gdyż wpływy z tytułu opłat stanowią dochód własny budżetu powiatu. Niemniej jednak zaproponowano pozostawienie możliwości takiego uzgadniania. Nie ma bowiem podstaw aby pozbawić podmioty takiej możliwości, jeżeli uzgodnienie leży w obopólnym interesie.

Powyższe zmiany przyspieszą również proces planowania i wykonywania prac geodezyjnych lub kartograficznych przez zwiększenie dostępu do referencyjnych danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Pozytywnym aspektem tych zmian będzie także wzrost jakości wykonywanych prac (a co za tym idzie informacji zawartych w bazach danych) w związku ze zniwelowaniem wpływu ilości pobieranych materiałów na wysokość ponoszonych przez wykonawcę kosztów pracy.

- e. Dopuszczenie możliwości ustalenia pomiędzy wykonawcą i organem harmonogramu i zakresu częściowego przekazywania zbiorów danych i dokumentów wyników prac geodezyjnych lub kartograficznych do weryfikacji ma na celu usprawnienie procesu weryfikacji zbiorów danych włączanych do państwowego zasobu. Zakłada się, że w przypadku skomplikowanych lub rozległych obszarowo prac korzystna, zarówno dla wykonawcy, jak i organu będzie możliwość przekazywania danych w częściach. W takiej sytuacji podmioty na etapie zgłoszenia pracy będą mogły wspólnie uzgodnić harmonogram i zakres przekazywania zbiorów danych.
- f. Projektowane zmiany przewidują określenie maksymalnego terminu na weryfikację przez organy administracji geodezyjnej szczebla powiatowego zbiorów danych i materiałów będących wynikiem prac geodezyjnych – 7 dni roboczych. Dotychczasowy przepis określał obowiązek niezwłocznego przeprowadzenia weryfikacji – bez wskazania terminu maksymalnego. Ze względu na niejednorodną interpretację przez organy pojęcia niezwłocznie, nie było możliwe zaplanowanie przez wykonawcę terminu wywiązania się z przyjętego zlecenia. Nowa regulacja powinna doprowadzić do skrócenia terminu weryfikacji przez właściwe organy wyników prac, wszędzie tam, gdzie termin niezwłocznie interpretowane były na korzyść organów, np. jako 30 dni. Na marginesie należy zaznaczyć, że z danych uzyskanych od powiatów, wynika, że średni czas tej weryfikacji biorąc pod uwagę wszystkie ośrodki dokumentacji geodezyjnej to 10 dni.
- g. Likwidacja instytucji uwierzytelniania na wniosek dokumentów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych. Instytucja uwierzytelniania przewidywała działanie organu administracji geodezyjnej i kartograficznej na wniosek wykonawcy lub innych podmiotów.

Sposób i tryb jej dokonywania określały przepisy rozporządzenia. Zgodnie z przepisem, uwierzytelnianie było dokonywane na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych – co jednak w żaden sposób nie podlegało weryfikacji przez organ. O dokonaniu czynności urzędowej przez organ decydował sam fakt złożenia wniosku. Jednocześnie brak wniosku o uwierzytelnienie skutkował brakiem potwierdzenia na dokumencie przeznaczonym dla zlecającego wykonanie prac, że zbiory danych, na podstawie których powstał dokument zostały zweryfikowane przez organ administracji i włączone do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projektowana nowelizacja zakłada, że organ administracji geodezyjnej i kartograficznej, do którego przekazane zostały zbiory danych lub inne materiały, stanowiące wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, potwierdzać będzie z urzędu ich przyjęcie do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, opatrując dokumenty opracowane na podstawie tych prac, przeznaczone dla ich wykonawcy, odpowiednią klauzulą urzędową. Brak klauzuli na takim dokumencie będzie oznaczał, że zbiory danych nie zostały przekazane do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub nie przeszły pozytywnie weryfikacji.

- h. Wprowadzenie opłaty zryczałtowanej za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dla wykonawców prac wykonywanych w związku ze zgłoszeniem do organu prowadzącego powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny dokonuje zmiany dotychczasowego modelu odpłatności za dane zasobu udostępniane na potrzeby prac. Dotychczasowy krytykowany zarówno przez wykonawców jak i organy służby geodezyjnej i kartograficznej model, opierał się na opłacie za poszczególne materiały udostępniane z zasobu, której wysokość była ustalana na podstawie iloczynu określonej w załączniku do ustawy stawki podstawowej za dany materiał, liczby tych materiałów i odpowiednich współczynników korygujących. Poza nadmiernie skomplikowanym mechanizmem ustalania wysokości opłaty, model ten prowadził do „oszczędnego” pobierania materiałów przez wykonawców prac, w celu obniżenia kosztów wykonania opracowania. Obecnie projektowane rozwiązanie zakłada udostępnianie przez organ administracji geodezyjnej wykonawcy prac wszystkich materiałów zasobu niezbędnych i przydatnych do jej wykonania. Warunkiem jest uprzednie uiszczenie opłaty zryczałtowanej. Ze względu na ilość i rodzaj materiałów niezbędnych do wykonania danej pracy, zaproponowano zróżnicowanie wysokości opłaty ryczałtowej ze względu na charakter zgłoszonej pracy. Niższa opłata dotyczyć będzie prac bezpośrednio związanych z obsługą budowlanego procesu inwestycyjnego, natomiast wyższa – prac o charakterze prawnym. Różnica w wysokości kosztów związanych z pozyskaniem materiałów na potrzeby realizacji tych dwóch kategorii prac wynika również z obowiązujących regulacji.
- i. Nieodpłatne udostępnianie zbiorów danych:
- i. państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
 - ii. szczegółowych osnów geodezyjnych

- wychodzi na przeciw polityce otwierania danych publicznych. Zbiór danych państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych gromadzony jest w centralnej części państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Za prowadzenie tego zbioru danych oraz udostępnianie odpowiada Główny Geodeta Kraju. Nieodpłatne udostępnienie tych danych usprawni przede wszystkim wykonywanie prac geodezyjnych lub kartograficznych.

Baza danych szczegółowych osnów geodezyjnych pozostaje w gestii organów administracji geodezyjnej i kartograficznej szczebla powiatowego. Wpływy z tytułu udostępniania tych danych stanowią dochód własny budżetu powiatu. Od kilku lat pojawiały się postulaty środowiska geodezyjnego i kartograficznego o „uwolnienie” tych danych. Dane dotyczące szczegółowych osnów geodezyjnych są bowiem wykorzystywane w zasadzie we wszystkich pracach geodezyjnych. W konsekwencji działający lokalnie wykonawcy prac posiadają informacje na temat punktów osnowy niezbędne do wykonania pracy, muszą jednak za każdym

razem uzyskać licencję potwierdzającą uprawnienie do ich wykorzystania. Ponadto, pozostawienie odpłatności za przedmiotowe dane uniemożliwiłoby między innymi wprowadzenie omówionych powyżej wyjątków dotyczących dopuszczalności rozpoczęcia wykonywania pracy geodezyjnej przed jej zgłoszeniem i pobraniem danych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Utrata wpływów z tytułu odpłatnego udostępniania danych dotyczących szczegółowych osnów geodezyjnych została uwzględniona i skalkulowana w wysokości opłaty zryczałtowanej

Umożliwienie nieodpłatnego wykorzystania przez jednostki organizacyjne wchodzące w skład systemu oświaty oraz uczelnie w celach edukacyjnych z ASG-EUPOS, a także przez organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego w celu realizacji ich zadań ustawowych. Wpływy z opłat za korzystanie z ASG-EUPOS zasilają Fundusz Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym i są przeznaczone na utrzymanie i rozbudowę tego systemu. Na wniosek Głównego Geodety Kraju, nowelizacja wprowadza zwolnienie z opłat dla jednostek wchodzących w skład systemu oświaty oraz uczelni. Powyższe ma na celu umożliwienie uczniom i studentom praktycznego zaznajomienia się z nowoczesnymi technologiami będącymi obecnie podstawowym narzędziem pracy geodety. Szersze wykorzystanie ASG-EUPOS w ramach praktycznej nauki zawodu przyczyni się jednocześnie do popularyzacji systemu wśród jego przyszłych potencjalnych użytkowników. Nieodpłatna możliwość korzystania z systemu przez organy nadzoru geodezyjnego ma na celu usprawnienie i podniesienie jakości kontroli przeprowadzanych przez te organy. Przyczyni się to do podniesienia jakości danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz poprawy jakości wykonywanych prac geodezyjnych. Brak wpływów z tytułu tych zwolnień do Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym jest na chwilę obecną trudny do oszacowania, gdyż jest uzależniony od stopnia zainteresowania uprawnionych podmiotów.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Analizie w zakresie planowania przestrzennego poddano rozwiązania francuskie oraz niemieckie, jako pochodzące z systemów prawnych, na których oparty jest współczesny polski dorobek regulacyjny w dziedzinie prawa administracyjnego.

POLSKA – obecny stan prawny	NIEMCY	FRANCJA	POLSKA – projektowane zmiany
Regulacje w zakresie zasad lokalizacji inwestycji i zagospodarowania przestrzeni na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy			
Na obszarze nie objętym planem miejscowym, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa decyzja administracyjna wydawana przez organ wykonawczy gminy tj. decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzja o wz.	Plan użytkowania terenu, obowiązujący dla całej gminy, dzieli jej terytorium na obszar wewnętrzny i zewnętrzny . Dla obszarów tych obowiązują różne zasady realizacji inwestycji w przypadku braku planu zabudowy.	Cały obszar gminy objęty jest ustaleniami PLU, dzielącym gminę na obszar zabudowany, rozwoju zabudowy oraz obszary otwarte - rolne lub leśne (chronione przyrodniczo). PLU wyznacza również przeznaczenia terenów oraz ustala 16-punktowe zasady ich zagospodarowania. Dla gmin o małej działalności	Przyjęcie zasady koncentracji zabudowy na obszarach zurbanizowanych. Decyzje lokalizacyjne muszą być zgodne z ustaleniami studium w zakresie określonym w ustawie. Doprecyzowanie przepisów, dodatkowe wymogi w zakresie
Nowa zabudowa może być realizowana na	W obszarze wewnętrznym stosowana jest zasada		

obszarze całej gminy, o ile nie jest to niezgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi (Decyzje administracyjne j.w. nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium). W praktyce orzecznictwej wykształciło się szerokie rozumienie obszaru, którego analiza decyduje o możliwości zabudowy na obszarze bez planu miejscowego.	dobrego sąsiedztwa, określona w §34 Kodeksu budowlanego, nowa zabudowa spełnić musi warunki dotyczące: (1) obowiązku dostosowania nowej zabudowy do otoczenia - w praktyce orzecznictwej wykształciło się wymaganie odnośnie m. in. zabudowy dwóch działek sąsiednich, bezpośrednio graniczących z działką objętą wnioskiem; (2) dostępu do infrastruktury technicznej; (3) wymagań w zakresie zdrowych warunków życia i pracy; (4) <u>ogólny charakter otoczenia nie może zostać naruszony.</u> <u>W obszarze zewnętrznym możliwa jest realizacja wymienionych inwestycji, przy dodatkowym spełnieniu szeregu warunków, m. in. zgodności z wymogami interesu publicznego, zawartych w art. 35 Kodeksu budowlanego.</u>	inwestycyjnej możliwe jest sporządzenie planu uproszczonego, również dzielącego jej terytorium na strefy. W gminach, w których nie ma żadnej z tych form planowania, stosuje się krajowe przepisy urbanistyczne - <u>bardzo rygorystyczny charakter, w praktyce decyzja o dopuszczeniu inwestycji ma cechy uznaniowości.</u>	wydawania decyzji WZ
Regulacje w zakresie zasad ograniczających rozpraszanie zabudowy (niekontrolowana suburbanizacja)			
<u>Brak zasad ograniczających skutecznie rozpraszanie</u>	Na poziomie gminy najważniejszym instrumentem jest	<u>Na poziomie gminy wyznacza się wiążące powszechnie obszary</u>	Wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy na obszarze

<u>zabudowy na obszarach nieurbanizowanych.</u> W niewielkim zakresie ograniczenia mogą wynikać z przepisów odrębnych.	wiążące powszechnie wyznaczenie obszarów zewnętrznych, z praktycznym zakazem lokalizacji nowej funkcji mieszkaniowej. Rozbudowane mechanizmy koordynacji planowania ponadlokalnego.	wolne od zabudowy - realizacja na nich nowych inwestycji mieszkaniowych jest w praktyce ograniczona do minimum. Istnieje możliwość odmowy zgody na realizację inwestycji na podstawie przepisów krajowych, jeżeli sprzyjać będzie suburbanizacji lub negatywnie oddziaływać na krajobraz.	zabudowanym. Doprecyzowanie wymogów warunkujących wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.
Obszary zorganizowanego inwestowania (OZI)			
Brak rozwiązań w tym zakresie.	W niemieckim porządku prawnym, regulowanym w omawianym zakresie przez Kodeks budowlany (w wersji obwieszczenia z dnia 23 września 2004 r. (BGBl. I s. 2414), ostatnio zmieniony art. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2014 r. (BGBl. I S. 954)), funkcjonuje instytucja prawna tzw. urbanistycznego przedsięwzięcia rozwojowego, unormowanego w przepisach od § 165 do § 171. Zgodnie z przywołanymi przepisami niemieckiego Kodeksu budowlanego gmina może w drodze uchwały wyznaczyć obszar, na którym planuje się realizację urbanistycznych działań rozwojowych biorąc pod uwagę wyjątkowe znaczenie, jakie obszar ten	We francuskim porządku prawnym, regulowanym w omawianym zakresie przez Kodeks urbanistyczny, w zakresie instrumentów zorganizowanego zagospodarowania terenu funkcjonują przepisy dotyczące wyznaczania stref uzgodnionego zagospodarowania (ZAC). Strefa uzgodnionego zagospodarowania to strefa wyznaczona przez podmiot publiczny, objęta jego interwencją, dokonaną w celu przeprowadzenia przez ten podmiot zagospodarowania przestrzennego terenu. Przeprowadzenie takiej interwencji możliwe jest także poprzez zlecenie jej przeprowadzenia podmiotowi zewnętrznemu (operatorowi). Strefy	OZI umożliwi skoordynowane projektowanie i realizację (a także użytkowanie) inwestycji umożliwiając poprzez integrację procesu decyzyjnego, znaczne oszczędności czasowe w uzyskaniu niezbędnych rozstrzygnięć, zbliżając się w ten sposób do rozwiązań specustaw inwestycyjnych,. Podstawowymi elementami OZI są: 1) koncepcja inwestora będąca przedmiotem negocjacji z gminą, służąca do zainicjowania procesu ustalania OZI; 2) plan miejscowy, zawierający rozstrzygnięcia dotyczące realizacji inwestycji;

	odgrywa dla urbanistycznego rozwoju i porządku lub dla zamierzonego kierunku rozwoju terytorium kraju związkowego czy regionu, a także aby nadać temu obszarowi nowe impulsy rozwojowe. Gmina może wyznaczyć wspomniany obszar w sytuacji, gdy wymaga tego interes publiczny, w szczególności potrzeba zaspokojenia zwiększonego zapotrzebowania na miejsca zamieszkania i pracy, budowę obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów o funkcji społecznej lub też ponowne wykorzystanie terenów zdegradowanych. Ponadto, zastosowanie omawianej instytucji może nastąpić tylko gdy jest to niezbędne dla realizacji założonych celów urbanistycznych, a nie można ich osiągnąć w drodze zawarcia umowy urbanistycznej lub dokonania wykupu nieruchomości na rzecz gminy. Na obszarze urbanistycznego przedsięwzięcia rozwojowego stosuje się szczególne przepisy odnoszące się do podziału działek budowlanych, współdziałania z reprezentantami opinii społecznej, wyłączeń i	uzgodnionego zagospodarowania wyznacza się dla obszarów o szczególnym znaczeniu dla planowania przestrzennego gminy. ZAC jest w istocie zestawem procedur dotyczących planowania przestrzennego, ustalenia porządku gruntowego, uregulowania uprawnień właścicielskich, przygotowania sieci drogowej i uzbrojenia terenu oraz przekazania tak przygotowanego terenu inwestorom. Właściciele nieruchomości niezainteresowani wzięciem udziału w zintegrowanych działaniach mają wobec gminy roszczenie o wykup nieruchomości (art. L311-2). W ramach ZAC określa się zasady ponoszenia przez podmioty prywatne kosztów realizacji publicznych działań infrastrukturalnych - reguluje to obligatoryjna umowa zawierana z podmiotem publicznym.	3) umowa urbanistyczna określająca ramy finansowe i wykonawcze inwestowania oraz (fakultatywnie) obowiązki poszczególnych inwestorów związane z realizacją inwestycji celu publicznego; 4) zintegrowane pozwolenie na budowę zawierające w ramach jednej decyzji wszystkie rozstrzygnięcia niezbędne do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych, wydawane przez wojewodę.
--	--	---	---

	ustalania wysokości odszkodowań. Rozwiązanie te mają na celu uregulowanie prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego na obszarach mających szczególne publiczne znaczenie w sposób szybszy, a zarazem bardziej efektywny.		
--	--	--	--

Analizowanie szczegółowych aspektów rozwiązań francuskich i niemieckich mija się z celem, bowiem są one częścią szerszego systemu prawnego tych państw, jednak podkreślenia wymaga, że w krajach tych zauważono potrzebę prawnego uregulowania realizacji zintegrowanych działań urbanistycznych, uznając, że łączą one elementy planistyczne, gospodarki nieruchomości, budowlane oraz finansowe. W zakresie zmian w budownictwie i geodezji, z uwagi na ich punktowy charakter, nie przeprowadzono analizy prawno-porównawczej.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Inwestorzy	187.498 ⁹ 4.415 ¹⁰ 5 302 ¹¹	Ruch budowlany w 2016 r. informacja opublikowana na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego	Pozytywne: 1. Możliwość aktywnego występowania w procedurach planistycznych oraz zintegrowanej realizacji inwestycji budowlanych. 2. Poprawa bezpieczeństwa prawnego (lokalizacyjnego) – termin ważności decyzji WZ uwzględniać będzie możliwość wystąpienia zmian zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenem objętym decyzją WZ lub ich statusu prawnego. Zapewnienie trwałej podstawy inwestowania dla terenów, na których istnieje presja inwestycyjna – uchwalenie planów miejscowych, w tym dla OZI (stworzenie oferty inwestycyjnej gminy), powodujące znaczące skrócenie czasu niezbędnego do lokalizacji i zgody na realizację inwestycji.

⁹ Liczba pozwoleń na budowę wydanych w 2016 r. na wszystkie inwestycje – zmiany dotyczące Prawa budowlanego oddziaływać będą pozytywnie w ramach porównywalnej liczby postępowań administracyjnych.

¹⁰ Liczba pozwoleń na budowę wydanych w 2016 r. na inwestycje obejmujące budynek mieszkalny wielorodzinny - potencjalna skala zainteresowania instytucją OZI.

¹¹ Liczba zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w 2016 r. – zmiany dotyczące Prawa budowlanego oddziaływać będą pozytywnie w ramach porównywalnej liczby spraw.

			3. Uproszczenia proceduralne wzmacniające pewność prawną (ograniczenie możliwości wyeliminowania decyzji z obrotu prawnego). 4. Możliwość wykorzystania nowego instrumentu (OZI) do realizacji inwestycji na nieruchomościach pochodzących z KZN. 5. Przyspieszenie i uproszczenie realizacji budowy parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m², parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², jak również przebudowy elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. 6. Przejrzysta procedura występowania o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. 7. Skrócenie czasu oczekiwania na wydanie warunków przyłączenia do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej oraz usprawnienie procedury realizacji przyłączy do ww. sieci. 8. Usprawnienie procesu inwestycyjnego w zakresie geodezji i kartografii oraz ułatwiony dostęp do informacji o zasięgach obowiązujących aktów planowania przestrzennego.
Podmioty wnioskujące o decyzję WZ, w tym właściciele nieruchomości	124,5 tys. wydanych decyzje WZ,	IGiPZ PAN, za 2015 r.	Pozytywne: Uproszczenie analiz prowadzonych dla potrzeb wydawania decyzji WZ w wyniku wyznaczenia obszaru zabudowanego, przy jednoczesnym ograniczeniu wydawania decyzji WZ na obszarach o niedostatecznie

			wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przełoży się na mniejszą liczbę postępowań, a tym samym na skrócenie czasu przygotowania i realizacji inwestycji.
Podmioty, dla których wydano decyzję WZ, którzy ciągu 3 lat od jej wydania nie wystąpią o pozwolenie na budowę, w tym właściciele nieruchomości	W badanych gminach, w latach 2010-2013 średnio od 43% do 49% wydanych decyzji WZ w danym roku nie było podstawą do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 2 lat od daty wydania decyzji.	Ankieta badawcza MIR w 2015 r.	Wygaśnięcie decyzji WZ – eliminacja spekulacyjnego aspektu funkcjonowania decyzji (decyzja uzyskiwana wyłącznie w celu podwyższenia wartości nieruchomości), konieczność powtórnego wystąpienia o decyzję w przypadku faktycznego zamiaru realizacji inwestycji, jeżeli inwestor nie wystąpił o pozwolenie na budowę w okresie ważności decyzji. Przyjęcie terminu wygaśnięcia dłuższego od terminu badanego uprzednio przez MIB pozwala uznać, iż termin ten będzie wystarczający dla kontynuacji realizacji złożonych inwestycji.
Projektanci	115 316 + 11 357	Polska Izba Inżynierów Budownictwa oraz Izba Architektów	Pozytywne: Elastyczne zasady sporządzania projektu budowlanego: - wprowadzenie podziału projektu budowlanego na projekt inwestycyjny i projekt techniczny - instrument etapowania zamierzenia budowlanego, - do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia z projektem będzie wymagany jedynie projekt inwestycyjny. W ten sposób procedura sporządzenia projektu budowlanego będzie bardziej elastyczna i dostosowana do realiów rynkowych.
Wykonawcy wykonujący zadania związane z budową budynków i urządzeń z nim związanych	nieokreślona	ogólne	Pozytywne: 1. Większa elastyczność przepisów w zakresie instytucji istotnego odstępiania od projektu budowlanego – możliwość zmian w sytuowaniu obiektu budowlanego bez zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.
Obywatele	38 439 000	stan na 30 września 2016 r., opublikowany na	Pozytywne: 1. Wspieranie przedsiębiorczości poprzez skrócenie liczby

		stronie Głównego Urzędu Statystycznego	procedur wymaganych przy prowadzeniu działalności gospodarczej w wyniku odstąpienia od obowiązku uzyskania decyzji WZ dla zmiany sposobu użytkowania obejmującej zmianę funkcji z mieszkaniowej na usługową w budynku mieszkalnym, przy warunku zachowania proporcji powierzchni użytkowej części usługowej do mieszkalnej w budynku jednorodzinnym wynikającej z przepisów ustawy – Prawo budowlane (30%), a w przypadku budynków jednorodzinnych – przy warunku zapewnienia wejścia do lokalu usługowego niepowiązanego funkcjonalnie z częścią mieszkalną. 2. Przejrzysta procedura uzyskiwania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. 3. Ułatwienie realizacji budowy parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m², parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², jak również przebudowy elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. 4. Zmniejszone ryzyko finansowe w związku z wprowadzeniem projektu inwestycyjnego – jedynie ta część projektu budowlanego będzie dołączana do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia z projektem, natomiast projekt techniczny będzie dołączany do
--	--	--	--

			zawiadomienia o zakończeniu budowy i wniosku o pozwolenie na użytkowanie. 5. Szerszy dostęp do zbiorów danych: a) państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, b) szczegółowych osnów geodezyjnych (zwiększone wykorzystanie tych zbiorów danych) 6. Ułatwiony dostęp do informacji o zasięgach obowiązujących aktów planowania przestrzennego.
Gminy	2478	-	Pozytywne: 1. Możliwość zastosowania bardziej elastycznego podejścia do zmian zagospodarowania przestrzennego, pozostających jednak pod kontrolą gminy w ramach demokratycznego procesu planistycznego. 2. Uregulowana procedura zobowiązania inwestora do realizacji inwestycji celu publicznego związanych z inwestycją komercyjną. 3. Możliwość zastosowania nowych instytucji (OZI) do przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz w ramach spółki celowej utworzonej z Krajowym Zasobem Nieruchomości.
Spółeczności lokalne	niemożliwa do określenia	-	Pozytywne: 1. Wzrost transparentności procesu planistycznego. 2. Możliwość wyrażenia opinii na etapie procedowania planu miejscowego dla OZI (nie występująca w przypadku decyzji o warunkach zabudowy). 3. Uregulowana procedura zobowiązania inwestora do realizacji inwestycji celu publicznego związanych z inwestycją komercyjną. 4. Ułatwiony dostęp do informacji o zasięgach obowiązujących aktów planowania przestrzennego.

Prezes KZN	1	-	Pozytywne: Możliwość wykorzystania nowego instrumentu (OZI) do przygotowania inwestycji na nieruchomościach pochodzących z KZN do realizacji (m. in. realizacja uzbrojenia terenu).
Organy wydające pozwolenia na budowę i przyjmujące zgłoszenia budowlane	314 + 65 + 16	- starostowie: powiaty ziemskie i grodzkie - wojewodowie	Pozytywne: 1. Wydawanie zgody na odstąpienie od przepisów technicznych: - przejrzysta procedura - upoważnienie od ministra wymagane jedynie dla zamierzeń budowlanych polegających na budowie sensu stricto w przypadku budynków. 2. Zgłoszenie dla budowy parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m ² , parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m ² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m ² . Prostsza procedura ograniczy się do jednej instancji, gdyż od przyjętego zgłoszenia nie służy środek odwoławczy. 3. Zgłoszenie z projektem dla przebudowy elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która prowadzi do zwiększenia oddziaływania tych budynków. Prostsza procedura ograniczy się do jednej instancji, gdyż od przyjętego zgłoszenia nie służy środek odwoławczy.
Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa			Pozytywne: 1. Zmniejszenie ilości wniosków o udzielenie upoważnienia do zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych.

			2. Eliminacja zbędnego obowiązku prowadzenia rejestru decyzji lokalizacyjnych w zakresie regionalnych sieci szerokopasmowych
Organy prowadzące państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, w tym: 1) Główny Geodeta Kraju 2) Marszałek Województwa 3) Starosta/Prezydent miasta na prawach powiatu	1 16 380	Dane ogólnodostępne	Pozytywne: 1. Usprawnienie prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w zakresie obsługi udostępniania materiałów tego zasobu w związku ze zgłoszeniami prac geodezyjnych lub prac kartograficznych oraz weryfikacji wyników tych prac 2. Zmniejszenie ilości wydawanych dokumentów licencji (związane z nieodpłatnym udostępnianiem oraz opłatą zryczałtowaną) 3. Przejrzyste zasady zgłaszania prac (zakres jednego zgłoszenia prac) pozwolą na uporządkowanie i systematyzację materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Jednostki organizacyjne wchodzące w skład systemu oświaty, uczelnie oraz organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego	26 000 + 16	Dane statystyczne GUS ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne	Pozytywne: 1. Usprawnienie i poprawa jakości kształcenia 2. Usprawnienie prowadzonych kontroli dzięki wykorzystaniu nowoczesnych technologii 3. Wzrost konkurencyjności studiów na kierunkach związanych z geodezją poprzez wykorzystywanie technologii, które stanowiąc będą w życiu zawodowym podstawę prowadzonych prac
Wykonawcy prac geodezyjnych	30 000	Opracowania statystyczne Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.	1. Uproszczenie zasad dot. opłat za wykorzystywanie materiałów państwowego zasobu

			geodezyjnego i kartograficznego. 2. Precyzyjnie określone obowiązki (terminy, zakres przekazywanych informacji) na linii organ administracji geodezyjnej - wykonawca 3. Brak konieczności posiadania dokumentu licencji w ramach prowadzonej pracy geodezyjnej lub kartograficznej 4. Bezpłatny dostęp do baz danych osnów geodezyjnych przyspieszy wykonywanie prac geodezyjnych 5. Nieodpłatny dostęp do zbiorów danych: państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz szczegółowych osnów geodezyjnych (zwiększone wykorzystanie tych zbiorów danych, pozytywny wpływ na gospodarkę)
Przedsiębiorstwa wodno - kanalizacyjne	4622	Przedsiębiorstwa zajmujące się poborem, uzdatnianiem i dostarczaniem wody (1842) oraz przedsiębiorstwa zajmujące się odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków (2780) wg rejestru REGON, stan na listopad 2015 r.	Pozytywne: Przejrzyste reguły wydawania warunków przyłączenia do sieci oraz zawierania umów o przyłączenie do sieci i umów o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.
Minister właściwy ds. gospodarki wodnej	1	-	Rozpatrywanie zażaleń na postanowienia wojewodów nakładających administracyjne

			kary pieniężne na przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne za nieterminowe wydawanie warunków przyłączenia do sieci.
Prezes Urzędu Regulacji Energetyki	1	-	Nakładanie na przedsiębiorstwa elektroenergetyczne administracyjnych kar pieniężnych za nieterminowe wydawanie warunków przyłączenia do sieci.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt skierowany został do konsultacji publicznych - bezpośrednie powiadomienie o konsultacjach skierowane zostało do ok. 300 podmiotów, jednak każdy zainteresowany mógł złożyć w konsultacjach uwagi, w tym emailem. Do projektu wpłynęło kilkaset uwag, przeprowadzono również szereg spotkań uzgodnieniowych z przedstawicielami zainteresowanych środowisk, m. in. samorządowych oraz profesjonalnych.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Infrastruktury i Budownictwa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy proces legislacyjny”.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	-	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,1
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,1
Wydatki ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	-	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,1
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)		- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,1
Źródła finansowania	-											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Przedmiotowy projekt nie wywołuje bezpośrednich skutków finansowych zarówno dla sektora rządowego jak i samorządowego finansów publicznych. Mierzalne skutki finansowe, związane z wydatkami i przychodami tych sektorów w toku procesów planistycznych i inwestycyjnych, zależne będą od skali zastosowania nowych instrumentów prawnych - pozostaje to każdorazowo decyzją gminy (pośrednio - Prezesa KZN). Planuje się, że zmiany związane z przemodelowaniem systemu pobierania opłat za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych nie wywołają negatywnych skutków dla jednostek samorządu terytorialnego. Planuje się, że projektowana wysokość opłaty zryczałtowanej zbilansuje wpływy do tych jednostek z tytułu opłat w dotychczasowej ich wysokości nie wpływając przy tym na wzrost kosztów realizacji prac geodezyjnych i kartograficznych. Podstawę przedmiotowych wyliczeń stanowią dane dotyczące wpływów z tytułu udostępniania danych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego przekazane przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii pochodzące między innymi od starostów i marszałków województw. Szczegółowe założenia do powyższych wyliczeń zawiera załącznik do OSR. Wprowadzenie nieodpłatnego udostępniania zbiorów danych państwowego rejestru											

podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz nieodpłatnego korzystania przez wybrane podmioty w celach edukacyjnych oraz przez organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego z usług systemu teleinformatycznego ASG-EUPOS obniży środki, którymi dysponować będzie Główny Geodeta Kraju w ramach Funduszu gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym. Środki uzyskiwane z tytułu udostępniania zbiorów danych państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych wynosiły dotychczas w skali roku około 10 000 zł. Z uwagi na niewielką wysokość tych środków nie przewiduje się ich rekompensaty.

Na chwilę obecną niemożliwe jest oszacowanie ubytku z tytułu nieodpłatnego korzystania z usług systemu teleinformatycznego ASG-EUPOS w związku z brakiem możliwości wskazania skali zainteresowania wykorzystywaniem usług tego systemu.

Wpływy uzyskiwane dotychczas przez starostwa powiatowe z tytułu udostępniania danych dotyczących szczegółowych osnów geodezyjnych (ok. 10 mln rocznie), w związku z ich planowanym nieodpłatnym udostępnianiem, zostały zbilansowane w opłacie zryczałtowanej ponoszonej przez wykonawców prac geodezyjnych z tytułu udostępniania danych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na potrzeby tych prac.

Dodatkowo przewiduje się, że wprowadzenie zryczałtowanej opłaty za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych lub kartograficznych, a także z doprecyzowaniem zakresu zgłoszenia prac geodezyjnych lub kartograficznych oraz uzupełnienia tego zgłoszenia spowoduje konieczność dostosowania systemów do prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez JST. Na podstawie informacji uzyskanych w wyniku telefonicznej ankietyzacji czterech wiodących producentów tego oprogramowania ustalono że:

- 1) dwóch z nich zadeklarowało bezpłatną modyfikację systemu w ramach asysty technicznej;
- 2) pozostałych dwóch wskazało kwoty 4000-5000 zł oraz kilku tysięcy złotych – zaznaczając konieczność poznania szczegółowych rozwiązań nowych założeń. Planuje się także wprowadzić administracyjne kary pieniężne za nieterminowe wydawanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz wodociągowej – kanalizacyjnej. Wpływy z tych kar stanowić będą dochód budżetu państwa. Na tym etapie nie jest jednak możliwe oszacowanie wielkości tych wpływów.

Nie przewiduje się aby gmina ponosiła dodatkowe koszty w stosunku do już istniejących przy tworzeniu zbiorów danych przestrzennych dokumentów planistycznych. Porównując dane zebrane przez GUS za okres: 2014 - 2016 w zakresie postaci występowania rysunków aktów planowania przestrzennego (zbieranie danych w tym obszarze rozpoczęto w 2015 r.), zaobserwowano w skali kraju zdecydowany trend spadkowy. tj. w 2015 r. było o 2 369 rysunków mpzp w postaci analogowej mniej niż w roku poprzednim i o 172 rysunków studium w postaci analogowej mniej niż w roku 2014. Z kolei w 2016 r. było o 1 149 rysunków mpzp w postaci analogowej mniej niż w roku 2015 i o 72 rysunki studium w postaci analogowej mniej niż w roku 2015. Mimo braku uregulowań nakładających obowiązek cyfryzacji rysunków dokumentów planistycznych (tworzenia zbiorów danych przestrzennych), ich liczba w wersji analogowej stale maleje. Co pozwala przyjąć, że zbiory danych przestrzennych są obecnie tworzone nie tylko dla nowotworzonych aktów planowania przestrzennego ale również dla już

		istniejących. Wobec tego wprowadzony przepisami ustawy obowiązek prowadzenia ujednoliconych zbiorów danych planistycznych, będzie przede wszystkim dotyczył tworzenia zbiorów wg ściśle określonego standardu, przyjętego przepisami wykonawczymi do ustawy, co nie będzie rodzić dodatkowych kosztów po stronie samorządów.						
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe								
Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie(0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,1
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projekt w znacznym stopniu ułatwi realizację przedsięwzięć inwestycyjnych.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Biorąc pod uwagę znaczenie sektora budowlanego w gospodarce narodowej, projekt wiąże się z pozytywnymi skutkami związanymi z ożywieniem gospodarczym w sektorze budownictwa mieszkaniowego (zwłaszcza w związku z realizacją inwestycji KZN) oraz budownictwa komercyjnego (poprzez szerokie zastosowanie OZI).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projekt, ułatwiając realizację inwestycji mieszkaniowych, przyczyni się do poprawy sytuacji mieszkaniowej obywateli.						
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	-						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projektowana ustawa wyeliminuje wątpliwości interpretacyjne w zakresie procedury uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Projektowane zmiany jasno określają zakres wniosku o zgodę na odstępstwo, moment jego składania oraz konsekwencje prawne. Zmianie ulegnie również regulacja dotycząca projektu budowlanego – jedynie jego część w postaci projektu inwestycyjnego będzie wymagana do wniosku o pozwolenie na budowę i dokonanie zgłoszenie. Po stronie inwestorów będzie to oszczędność czasu i środków. Istotną zmianą proinwestycyjną jest również przejrzysty instrument etapowania inwestycji w oparciu o nową regulację projektu budowlanego.						

	Ustawa liberalizuje również procedurę budowy parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m², parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², jak również przebudowy elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Po zmianach wszystkie wskazane zamierzenia budowlane będą mogły być realizowane w procedurze zgłoszenia. W efekcie skróci się czas rozpatrywania takich spraw z 65 do 21 dni Z kolei z procedury zgłoszenia zostanie zwolniona budowa obiektów małej architektury o powierzchni zajętego terenu do 35m², realizowanych w miejscach publicznych. Po zmianach takie zamierzenie budowlane będzie mogło być realizowane poza formalną procedurą ustawy - Prawo budowlane. Regulacje prawne zawarte w projekcie ustawy w części zmieniającej ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne przyczynią się do sprawniejszej obsługi przez prace geodezyjne i kartograficzne wykonywane w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego i mogą skutkować zwiększeniem liczby inwestycji. Nie jest jednak możliwe oszacowanie tego wpływu w ujęciu pieniężnym. Zaproponowane zmiany mają bowiem w dużej mierze charakter proceduralny i skutkować będą lepszą organizacją prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Skutki dotyczące wprowadzenia nieodpłatnego udostępniania zbiorów danych państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych w ujęciu pieniężnym zostały wskazane w odniesieniu do rodziny, obywateli oraz gospodarstw domowych gdyż koszty pozyskania tego typu danych były ostatecznie i tak, z reguły, ponoszone przez te podmioty (np. w cenie usług firm geodezyjnych).
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu	
☐ nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☒ zmniejszenie liczby dokumentów ☒ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
Zmiany w ustawie – Prawo budowlane przyczynią się do zmniejszenia liczby dokumentów dołączanych do wniosku o pozwolenie na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym. Inwestor nie będzie musiał, jak obecnie, przedkładać całego projektu budowlanego, a jedynie jego część (projekt inwestycyjny) określającą usytuowanie i podstawowe parametry zamierzenia budowlanego. Projekt	

techniczny należy natomiast dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Uproszczeniu ulegnie również procedura uzyskiwania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Po wejściu w życie ustawy upoważnienia właściwego ministra do udzielenia zgody na odstępstwo będą wymagały – w odniesieniu do budynków - tylko najpoważniejsze zamierzenia budowlane polegające na budowie sensu stricto. Zgoda na odstępstwo dla pozostałych zamierzeń budowlanych dotyczących budynków będzie wydawana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej bez występowania do właściwego ministra o stosowne upoważnienie. Dzięki tej regulacji skróci się czas oczekiwania na rozpatrzenie wniosku o zgodę na odstępstwo, jeżeli zamierzenie budowlane będzie polegało na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie albo zmianie sposobu użytkowania budynku.

Ponadto w liberalnej procedurze zgłoszenia trwającej 21 dni – zamiast pozwolenia na budowę – będzie mogła być realizowana budowa parterowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 35 m². Analogiczna zmiana dotyczy innych niż wolnostojące parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m². Z kolei w procedurze zgłoszenia z projektem – zamiast pozwolenia na budowę – będzie można zrealizować przebudowę elementów konstrukcyjnych i przegród zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która prowadzi do zwiększenia oddziaływania tych budynków.

Regulacje prawne zawarte w projekcie ustawy w części dotyczącej zmiany ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne wpłyną pozytywnie na:

1) zmniejszenie liczby dokumentów poprzez:

a) likwidację obligatoryjności wydawania dokumentu licencji dla wykonawców prac geodezyjnych w ramach udostępnianych im materiałów zasobu niezbędnych do wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych,

b) zniesienie konieczności wydawania dokumentu licencji przy udostępnianiu materiałów zasobu, które zostały uwolnione w ramach nieodpłatnego otwierania danych,

c) wprowadzenie opłaty zryczałtowanej, a co za tym idzie dostęp do wszystkich materiałów zasobu niezbędnych do wykonania danej pracy oraz związane z powyższym precyzyjne określenie zakresu zgłoszenia prac geodezyjnych likwiduje konieczność występowania przez wykonawców prac wielokrotnie do organu udostępniającego te dane co wiąże się dziś z koniecznością ponownego przejścia całej procedury udostępniania materiałów zasobu.

d) nieodpłatne udostępnianie zbiorów danych dotyczących państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz szczegółowych osnów geodezyjnych (brak wniosków. dokumentów obliczenia opłaty, licencji),

e) likwidacja obowiązku zgłaszania prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, których wykonywania należy, zgodnej z obowiązującymi przepisami, zgłosić Głównemu Geodecie Kraju lub marszałkom województw;

2) skrócenie czasu na załatwienie sprawy poprzez:

a) w zamian za dotychczasowy termin "niezwłocznie", wprowadzono precyzyjne określenie w dniach terminów na załatwienie sprawy na linii organ-wykonawca prac geodezyjnych lub kartograficznych (5 dni na udostępnienie materiałów zasobu dla wykonawcy prac, 7 dni na weryfikację wyników wykonanych prac geodezyjnych lub kartograficznych,

b) wskazanie, krótszego niż dotychczas, czasu na udostępnienie materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem wykonawcy prac geodezyjnych

3) zniesienie liczby procedur poprzez rezygnację z obowiązku uzgadniania przez wykonawcę prac z

organem administracji geodezyjnej zakresu materiałów niezbędnych lub potrzebnych mu do wykonania zgłoszonej pracy. Ponadto, jak wskazano w dz. 2 OSR przedmiotowy projekt upraszcza procedury związane z planowaniem przestrzennym oraz realizacją inwestycji i pozwala na procedowanie mniejszej liczby dokumentów planistycznych w celu dokonania lokalizacji inwestycji na OZI. Będzie również nakładał na organy (oraz operatorów sieci) obowiązki związane z terminami procedowania spraw.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznaczne określenie zmian zagospodarowania terenu, które wymagają decyzji o warunkach zabudowy (art. 59 upzp) sprzyjać będzie stabilności sytuacji inwestorów oraz w wielu przypadkach skróci i ułatwi proces inwestycyjny - w szczególności w przypadku zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe w typowych przypadkach.

Również jednoznaczne wskazanie warunków niezbędnych do spełnienia dla wydania decyzji WZ znacznie skróci i uprości proces jej uzyskiwania. Organy w sposób pewny wyznaczać będą m.in. obszary analizowane, z uwagi na wskazanie ich maksymalnego zasięgu w ustawie.

9. Wpływ na rynek pracy

Projekt pozytywnie oddziaływać będzie na rynek pracy - w dwóch wymiarach:

1. Realizacja Narodowego Programu Mieszkaniowego pozytywnie wpływa na mobilność pracowników i zdolność znalezienia dostępnego miejsca zamieszkania w związku z relokacją zawodową.
2. Uproszczenia w procesie inwestycyjno-budowlanym oddziałują korzystnie na rynek pracy w budownictwie, odpowiedzialny za generowanie istotnej części Produktu Narodowego Brutto.

Regulacje prawne zawarte w projekcie ustawy w części dotyczącej zmiany ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne będą miały pośredni wpływ na rynek pracy. Zakłada się, że proponowane zmiany mogą doprowadzić do nieznacznego zwiększenia liczby zleceń w przedsiębiorstwach działających w sektorze usług geodezyjnych projektowych i budowlanych a przez to do zwiększenia zatrudnienia.

10. Wpływ na pozostałe obszary

X środowisko naturalne X sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne: obronność i bezpieczeństwo Państwa	X demografia X mienie państwowe	X informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	1. Środowisko naturalne. Przyjęty model inwestowania, oparty o akt prawa powszechnie obowiązującego (plan miejscowy dla OZI) w miejsce decyzji administracyjnej, doprowadzi do zwiększenia spójności działań przestrzennych, co w sposób pozytywny oddziaływać będzie na środowisko, w szczególności w zakresie spójności systemu korytarzy ekologicznych zapewniających nawietrzanie obszarów miejskich. 2. Sytuacja i rozwój regionalny. Z uwagi na priorytety działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego projekt poprawi sytuację miast średniej wielkości, w tym miast tracących funkcje społeczno-gospodarcze, stanowiąc bodziec do ustanawiania w tych miastach obszarów zorganizowanego inwestowania. 3. Demografia. Projekt przyczynia się do osiągnięcia celów Narodowego Programu Mieszkaniowego, stanowiącego czynnik poprawiający sytuację demograficzną Polski. 4. Mienie państwowe. Projekt przesądza m. in.o możliwości sprawnego	

	zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się w Krajowym Zasobie Nieruchomości. 5. Informatyzacja. Projekt jest dostosowany do wymogów informatyzacji Państwa w sferze planowania przestrzennego i realizacji inwestycji - nowy instrument planistyczny zostanie uregulowany w sposób zgodny ze zobowiązaniami międzynarodowymi RP w tym obszarze.
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
W zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie wprowadzane instytucje planistyczne podlegają wykonaniu przez gminę w drodze uchwał. W zakresie zmiany ustawy – Prawo budowlane ustawa wymaga wydania: 1) rozporządzenia określającego wzory: - wniosku o pozwolenie na budowę; - oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; - oświadczenia o wyrażeniu zgody na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany; - zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 2) rozporządzenia określającego sposób sporządzania projektu budowlanego, 3) rozporządzenia określającego wzór protokołu obowiązkowej kontroli, 4) rozporządzenia określającego wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia oraz wzór protokołów kontroli. W zakresie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne ustawa wymaga zmiany: 1) rozporządzenia z dnia 8 lipca 2014 r. w sprawie formularzy dotyczących zgłaszania prac geodezyjnych i prac kartograficznych, zawiadomienia o wykonaniu tych prac oraz przekazywania ich wyników do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, 2) rozporządzenia z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydawania licencji oraz wzoru Dokumentu Obliczenia Opłaty, 3) rozporządzenia z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
Ewaluacja ustawy nastąpi w ramach bieżącej analizy sposobu jej stosowania (w tym przede wszystkim za pomocą zasadniczego miernika: czasu trwania procesu inwestycyjno-budowlanego). W przypadku, gdy przedmiotowe rozwiązania nie zostaną w terminie 2 lat zastąpione Kodeksem urbanistyczno-budowlanym, przewiduje się dokonanie kompleksowej oceny funkcjonowania ustawy. Ponadto proponuje się, aby po upływie pełnego roku budżetowego po wejściu w życie zmian w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne dokonać oceny zastosowanych mechanizmów poprzez weryfikację: - wysokości wpływów z tytułu opłat za udostępnianie danych i materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - średniego terminu udostępnienia kopii materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniami prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, - średniego terminu weryfikacji przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej zbiorów	

danych lub innych materiałów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, – korzyści i straty z tytułu nieodpłatnego udostępnienia zbiorów danych państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz szczegółowych osnów geodezyjnych.
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)
1. Symulacja wysokości opłaty zryczałtowanej za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych.

Załącznik nr 1 do OSR

Założenia do wprowadzenia opłaty zryczałtowanej za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych.

Na podstawie informacji uzyskanych z GUGiK o liczbie zgłoszeń prac geodezyjnych oraz wysokości wpływów uzyskiwanych przez administrację geodezyjną i kartograficzną szczebla powiatowego (w skali kraju), do obliczeń ustalających wysokość opłaty zryczałtowanej przyjęto poniższe uśrednione dane:		
Łączna liczba zgłoszeń prac geodezyjnych	Wysokość wpływów	Uwagi
1 000 000	95 000 000 zł	Dane w skali kraju. Wysokość wpływów obejmuje 46 000 000 zł z tytułu udostępnianych materiałów zasobu w związku z pracami geodezyjnymi oraz 49 000 000 zł z tytułu uwierzytelnienia dokumentów opracowanych przez wykonawców prac geodezyjnych na podstawie tych prac.
50 000	1 500 000 zł	Dane dla zgłoszeń/wpływów prac geodezyjnych, których wyłącznym celem lub zakładanym wynikiem prac jest wytyczenie obiektów budowlanych. Zgłoszenia te zostają zwolnione z opłat za udostępnienie materiałów zasobu w związku z wykonywaniem tych prac.
650 000 [≈ 65 %]	72 464 000 zł [≈ 76,3 %]	Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń/wpływów, prac związanych z realizacją budowlanego procesu inwestycyjnego, tzn. map do celów projektowych oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych (liczba zgłoszeń z wyłączeniem wytyczenia obiektów budowlanych – zwolnienie z opłat z tytułu wykorzystywania materiałów zasobu do ich wykonania)
170 000 [≈ 17 %]	19 316 000 zł [≈ 20,3 %]	Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń/wpływów, prac o charakterze prawnym, tzn. map z projektem podziału nieruchomości oraz nieruchomości rolnych/leśnych, wznowienia znaków granicznych, wyznaczenia punktów granicznych oraz ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.
120 000 [≈ 12%]	3 220 000 zł [≈ 3,4 %]	Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń/wpływów, prac geodezyjnych, które generują 3% wysokości wpływów (inne). W liczbie tej zawiera się również ok. 60 000 zgłoszeń prac geodezyjnych wykonywanych w celu realizacji określonych w ustawie zadań organów administracji geodezyjnej i kartograficznej lub Głównego Geodety Kraju, dla których materiały zasobu udostępniane są nieodpłatnie. Pozostałe prace w przedmiotowym zakresie mają w większości charakter prawny i są to np. rozgraniczenia nieruchomości, wykazy synchronizacyjne do ksiąg wieczystych, aktualizacja gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
61,2 %		Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń prac obejmujących obszar do 1 ha

24,6 %	Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń prac obejmujących obszar w przedziale od 1 ha do 3 ha
11,4 %	Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń prac obejmujących obszar w przedziale od 3 ha do 10 ha
2,8 %	Udział w łącznej liczbie wszystkich zgłoszeń prac obejmujących obszar powyżej 10 ha

Głównym założeniem projektowanych regulacji jest, aby wpływy uzyskiwane obecnie z udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych lub prac kartograficznych zostały zbilansowane przez wpływy uzyskane z tytułu wprowadzenia opłaty zryczałtowanej za to udostępnianie wpływając przy tym na wzrost kosztów realizacji prac geodezyjnych i kartograficznych.

W związku z powyższym, wpływy z tytułu udostępniania wykonawcom prac geodezyjnych i kartograficznych danych o szczegółowych osnovach geodezyjnych (ok. 10 mln zł rocznie), w związku z ich nieodpłatnym udostępnieniem, zostaną zrekompensowane w ramach wprowadzanej opłaty zryczałtowanej.

Opłata zryczałtowana została podzielona na dwie kategorie –udostępnianie materiałów zasobu niezbędnych do wykonania **prac geodezyjnych związanych z budowlanym procesem inwestycyjnym** lub do wykonania **prac geodezyjnych o charakterze prawnym**. Kategorie te zostały przyjęte ze względu na różny zakres materiałów zasobu niezbędnych do prawidłowego wykonania każdego z tych rodzajów prac. Jednocześnie wysokość opłaty zryczałtowanej została uzależniona od wielkości obszaru, na którym wykonywane mają być prace geodezyjne. Czynnikiem ten również determinuje ilość materiałów zasobu udostępnianych wykonawcy danej pracy. Zasadnym jest założenie, że im bardziej rozległa obszarowo praca tym więcej materiałów jest udostępnianych wykonawcy tych prac do jej wykonania.

- 1) Prace związane z budowlanym procesem inwestycyjnym podlegające opłacie zryczałtowanej są pracami, których głównym celem lub zakładanym wynikiem jest wykonanie **mapy do celów projektowych** oraz **geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych**.

Założenia:

- Na podstawie danych otrzymanych z GUGiK przyjęto, że w skali roku we wszystkich starostwach powiatowych składanych jest średnio **650 tys. zgłoszeń** powyższego rodzaju prac, które generują dla powiatów średnie wpływy w wysokości **72 464 000zł**.
- Średnia opłata za udostępnienie materiałów związanych ze zgłoszeniem pracy w przedmiotowych asortymentach wynosiła:
 - **114,77 zł** dla map do celów projektowych;

- **108,42 zł** dla geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych;
 - **26,16 zł** dla wytyczenia obiektów budowlanych.
 - **Udostępnienie materiałów zasobu w związku z wykonywaniem prac dotyczących wytyczenia obiektów budowlanych zostaje zwolnione z opłat, przy założeniu braku utraty wpływów dla powiatów z tytułu tego zwolnienia (kwoty te skalkulowano w wysokości opłaty zryczałtowanej).**
- 2) Prace o charakterze prawnym są pracami, przy których niezbędne jest dokonanie analizy stanu prawnego działek oraz przesłедzenie danych archiwalnych (historycznych) dotyczących danego terenu. Wykonanie powyższych prac wymaga przy tym wykorzystania większego zakresu materiałów zasobu, niż w przypadku prac związanych z budowlanym procesem inwestycyjnym. Są to prace, których celem lub zakładanym wynikiem jest m.in.:
- a) **sporządzenie map z projektem podziału nieruchomości lub nieruchomości rolnej/leśnej, wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych, ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych - ok 170 tys. zgłoszeń,**
 - b) **rozgraniczenie nieruchomości i inne prace o charakterze prawnym - ok60 tys. zgłoszeń.**

Założenia:

- Na podstawie danych otrzymanych z GUGiK przyjęto, że w skali roku we wszystkich starostwach powiatowych składanych jest średnio **230 tys. zgłoszeń** powyższego rodzaju, które generują dla powiatów średnie wpływy w wysokości **22 536 000zł.**
- Średnia opłata za udostępnienie materiałów związanych ze zgłoszeniem pracy w przedmiotowych asortymentach wynosiła:
 - **171,04 zł** dla map z projektem podziału nieruchomości oraz nieruchomości rolnej/leśnej;
 - **44,54 zł** dla prac, których celem lub zakładanym wynikiem jest wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych lub ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych.

W wyniku przeprowadzonych analiz i symulacji wyznaczono następujące wysokości stawek opłaty zryczałtowanej:

- 1) Dla prac związanych z budowlanym procesem inwestycyjnym:

Obszar objęty zgłoszeniem pracy geodezyjnej	Opłata
Do 1 ha	80,00 zł
Powyżej 1ha do 10 ha	80,00 zł oraz dodatkowo kwota 15,00 zł za każdy

	rozpoczęty hektar powyżej 1 ha
Powyżej 10 ha	215,00 zł oraz dodatkowo kwota 10,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 10 ha

- Przeprowadzone symulacje zakładają wpływy w wysokości **64 905 750,00 zł**.
- Średnia opłata za udostępnienie materiałów związanych ze zgłoszeniem prac w przedmiotowe j kategorii będzie wynosiła **99,86 zł**.

2) Dla prac o charakterze prawnym:

Obszar objęty zgłoszeniem pracy geodezyjnej	Opłata
Do 1 ha	100,00 zł
Powyżej 1ha do 10 ha	100,00 zł ; oraz dodatkowo kwota 25,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 1 ha
Powyżej 10 ha	325,00 zł oraz dodatkowo kwota 15,00 zł za każdy rozpoczęty hektar powyżej 10 ha

- Przeprowadzone symulacje zakładają wpływy w wysokości **30 600 350,00 zł**.
- Średnia opłata za udostępnienie materiałów związanych ze zgłoszeniem prac w przedmiotowe j kategorii będzie wynosiła **133,05 zł**.

3) Mając na uwadze powyższe założenia, projektowane wpływy z tytułu opłaty zryczałtowanej za udostępnianie materiałów zasobu wykorzystywanych do wykonywania prac geodezyjnych będą wynosiły **95 506 100 zł** przy średniej opłacie za zgłoszenie **108,53 zł**.

Poniżej przedstawione zostały projektowane opłaty ryczałtowe dla przykładowych inwestycji w porównaniu do opłat, które obecnie ponoszone są przez wykonawców prac geodezyjnych, przy założeniu minimum pobieranych materiałów zasobu (minimalna wysokość opłaty):

Cel lub zakładany wynik prac	Obecna wysokość opłaty (minimalny zakres materiałów zasobu)	Średnia wysokość opłaty (z danych GUGiK)	Projektowana wysokość opłaty zryczałtowanej	Średnia wysokość opłaty zryczałtowanej
Mapa do celów projektowych	Pod budowę domu jednorodzinnego na terenie inwestycji do 1 ha, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 80 zł (z uwierzytelnianiem)	114,77 zł	80,00 zł	99,86 zł

	Pod budowę domu wielorodzinnego na terenie inwestycji 3 ha, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 90 zł (z uwierzytelnianiem)		110,00 zł	
	Pod budowę sieci np. gazowej o długości 1 km, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 95 zł (z uwierzytelnianiem)		150,00 zł	
Geodezyjna inwentaryzacja wykonawcza	Domu jednorodzinnego na terenie inwestycji do 1 ha, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 80 zł (z uwierzytelnianiem)	108,42 zł	80,00 zł	99,86 zł
	Domu wielorodzinnego na terenie inwestycji 3 ha, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 100 zł (z uwierzytelnianiem)		110,00 zł	
	Pod budowę przyłącza np. gazowego o długości 1 km, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 105 zł (z uwierzytelnianiem)		150,00 zł	
Wytyczenie obiektów budowlanych	Bez względu na rodzaj obiektu, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi 30 zł	26,16 zł	Brak opłat 0 zł	Brak opłat 0 zł
Mapa z projektem podziału nieruchomości	Dla nieruchomości o powierzchni do 1ha, składająca się z 1 działki ewidencyjnej, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi ok. 90 zł (z uwierzytelnianiem)	171,04 zł	100,00 zł	133,05 zł
	Dla nieruchomości o powierzchni 5ha, składająca się z 2 działek ewidencyjnych, przy założeniu wykorzystania <u>minimum materiałów zasobu</u> wynosi		200,00 zł	

	ok. 180 zł (z uwierzytelnianiem)			
wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych lub ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych	Dla nieruchomości o powierzchni do 1ha, składająca się z 1 działki ewidencyjnej, przy założeniu wykorzystania <u>minimum</u> <u>materiałów zasobu</u> wynosi ok. 40 zł	44,45 zł	100,00 zł	133,05 zł

Należy mieć również na względzie, że ujmowana w tabeli wartość obecnej wysokości opłaty obejmuje minimalny dopuszczalny przepisami prawa zakres materiałów zasobu niezbędnych do wykonania danych prac geodezyjnych.

Wprowadzenie opłaty zryczałtowanej umożliwia dostęp do wszystkich materiałów zasobu dotyczących danej inwestycji niezbędnych do wykonania danych prac na wskazanym obszarze.