



Proponowane zapisy i uwagi Stowarzyszenia Geodetów Polskich

Projekt z dnia 15 marca 2018 r.

U S T A W A

z dnia r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
1.	Art. 6. 1	Odniesienie się do innych projektów ustaw które planuje się wprowadzić do obiegu prawnego, zastąpienie obejścia MPZP sporządzeniem zmiany MPZP uproszczoną procedurą.	MPZP jest aktem prawa, nie powinno być wyjątków i obejścia tego prawa. Skoro planuje się w pewnych przypadkach przyspieszenie procedury planistycznej – plan uproszczony; plan na koszt inwestora (projekt KUB) to może warto rozważyć zmianę takiego MPZP w przyspieszonej procedurze. Kolejne zapisy, odstępstwa i wyjątki od ustawy o planowaniu, mimo że obecnie kładzie się nacisk na to, że podstawowym instrumentem kształtującym przestrzeń będzie plan miejscowy (projekt KUB, projekt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).
2.	Art. 6. 5	Informacja powinna też być zamieszczona na tablicach ogłoszeń, stronie internetowej gminy (nie tylko BIP).	1. Mieszkańcy którzy powinni wiedzieć o możliwości uwag nie czytają regularnie BIP-u. 2. Po drugie – partycypacja społeczna ogranicza się jedynie do składania uwag. Uwagi stanowią jedynie dodatek do opinii składanych przez instytucje. Mogą być rozpatrzone zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Wszystko to prowadzi do bardzo ograniczonej roli mieszkańców w całej procedurze.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
3.	Art. 9.1	Ilekcroć w odrębnych przepisach realizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej uzależniona jest od zgodności lub nienaruszania przeznaczenia.	MPZP nie określa sposobu wykorzystania lecz tylko przeznaczenie.
4.	Art. 9.2	Przepis ust. 1 nie wyłącza stosowania do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych	Taki zapis spowoduje, że inwestorzy będą starali się lokalizować inwestycje w granicach administracyjnych miast, żeby nie ponosić należności i opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Tym samym gminy nie mające statutu miasta są potraktowane nierówno z gminami miejskimi.
5.	Art.11.1 pkt 1)	ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd (dostęp bezpośredni) albo za pośrednictwem drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m (dostęp pośredni), której prawo do dysponowania nieruchomością posiada wnioskodawca;	Każda droga wewnętrzna spełniałaby wymogi ustawy co w konsekwencji w przypadku tworzenia wspólnot powodowałoby konieczność (zwykle przez sądy) ustanawiania służebności drogowych.
6.	Art.11.3	Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m od placówki podstawowych usług handlowych, rozumianych jako.....	Należy zdefiniować w ustawie co to są podstawowe usługi handlowe (w rozumieniu jakich przepisów).
7.	Art.11.6	Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1-5, może nastąpić zarówno w oparciu o infrastrukturę lub tereny istniejące w dniu składania wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i infrastrukturę lub tereny planowane do realizacji w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej. Spełnienie wymogów odległościowych potwierdza w formie opinii osoba o której mowa w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.	W celu przyspieszenia i usprawnienia procesu wydawania decyzji o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej zasadne jest wprowadzenie takiego zapisu.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
8.	Art.11.10	10. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² . (25m ²)	Ujednolicić z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będzie jakaś logiczna całość i uzasadnienie. Bo skąd w przepisie te 28 m ² . (§94)
9.	Ar. 13	Sprecyzowanie, kto miałby być dopuszczony do konkursu? Jacy specjaliści, z jakimi uprawnieniami?.	Skoro z całej procedury zostały wyłączone osoby spełniające wymogi art. 5. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, to może warto chociaż przy tym artykule opisać osoby uprawnione do sporządzania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Aktualne zapisy nie precyzują tego zagadnienia, co może doprowadzić do chaosu i zachwiania ładu przestrzennego.
10.	Art. 14.1	Decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda.	Zapis ten wpływa na ograniczenie władztwa planistycznego gminy jako podstawowej jednostki samorządu terytorialnego. O szeregu inwestycji (nawet tych najmniejszych jak dwa budynki wielorodzinne) w całym kraju decydować będą wojewodowie (a nawet minister), co jest sprzeczne z konstytucyjną zasadą pomocniczości. Zasada ta polega na przydzielaniu zadań publicznych temu szczeblowi systemu władz publicznych, który jest usytuowany najniżej w ramach tego systemu, lecz jest zdolny do wykonywania danych zadań. W tej sytuacji zasadnym wydaje się pozostawienie wojewody w roli organu pełniącego nadzór prawny nad uchwałami rady gminy.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
11.	Art. 15. 1. pkt 1)	<p>Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawiera:</p> <p>1) określenie granic terenu objętego wnioskiem wraz z przebiegiem istniejących służebności drogowych określonych przez osobę o której mowa w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, przedstawionych na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;</p>	<p>Inwestycje mieszkaniowe określone ww. projektem ustawy mogą burzyć dotychczasowy układ służebności drogowych i być źródłem konfliktów oraz ponoszenia dodatkowych kosztów przez osoby, które korzystają z tych służebności . W tym celu organ wydający zgodę na inwestycję mieszkaniową powinien mieć przygotowany materiał o przebiegach służebności.</p> <p>Bezpieczeństwo inwestycyjne zapewni tylko kopia aktualnej mapy zasadniczej.</p> <p>Proponowany zapis jest niezgodny z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy <i>Prawo geodezyjne i kartograficzne</i>: ani mapa zasadnicza ani ewidencyjna nie są przyjmowane do pzgik – bowiem zgodnie z art. 4.1e mapy te są <i>standardowymi opracowaniami kartograficznymi, tworzonymi na podstawie odpowiednich zbiorów danych zawartych w bazach danych, o których mowa w ust. 1a i 1b</i>; przyjmowane do pzgik są wyniki prac geodezyjnych i kartograficznych, na podstawie których organ prowadzący pzgik prowadzi/aktualizuje w/w bazy danych jak również prowadzi standardowe opracowania tj. mapa zasadnicza czy ewidencyjna.</p>
12.	Art.15.1. pkt 7)	<p>7) wskazanie działek ewidencyjnych według katastru nieruchomości oraz wskazanie nieruchomości według nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;</p>	<p>Może należy rozważyć, czy nie powinno być tutaj zapisu o działkach ewidencyjnych a nie o nieruchomości, bo nieruchomość według np. KW, to może być kilka położonych w różnych miejscach, nie przylegających do siebie działek ewidencyjnych.</p>
13.	Art.15.1. punkty od	Jak wyżej.	Jak wyżej.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
	8) do 10)		
14.	Art.15.1. pkt 13)	zgodę, o której mowa w art. 4 ust. 2, w przypadku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1-9, albo zaświadczenie o braku kolizji;	Brak jest jednostki koordynującej lokalizację inwestycji o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1-9 lub takiej ewidencji. W tym celu wojewoda, który nie jest jedynym organem wydającym decyzje administracyjne w sprawach inwestycji o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1-9, nie będzie musiał sprawdzać czy jest dokonywana taka inwestycja i przedłużać postępowania.
15.	Art.15.3. pkt 3)	3) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);	Opiniowana ustawa mówi o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tym samym należy dopisać „i leśnych”.
16.	Art. 15.3. pkt 4)	3. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje o opinie: 4) starosty - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oraz marszałka województwa w odniesieniu do nieruchomości, na których występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych;	Następuje kolizja z art. 196. ust.14. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2017r. poz.1566,2180). Zgodnie z cytowanym art. tej ustawy: <u>Ewidencję melioracji wodnych prowadzą Wody Polskie.</u> Tu inwestor nie pyta Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, tylko Marszałka lub Starostę.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
17.	Art. 15.3. pkt 11)	11) właściwego dla proponowanej lokalizacji inwestycji organu prowadzącego kataster nieruchomości koordynację usytuowania sieci uzbrojenia terenu - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu. Wysokość opłaty za sporządzoną opinię organ ten ustala zgodnie z pkt 6 tabeli nr 16 załącznika do ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne w zakresie projektowanych sieci uzbrojenia terenu, natomiast w przypadku opinii z zakresie lokalizacji budynku opłatę ustala się jak za projektowaną sieć uzbrojenia terenu.	Należy ten artykuł powiązać z naradami koordynacyjnymi, prowadzonymi przez starostę (zgodnie z art.7d pkt 2) ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2017r. poz. 2101 ze zm.). Opinie w zakresie ewentualnych kolizji z istniejącymi i projektowanymi sieciami uzbrojenia terenu są wydane odpłatnie dla wszystkich rodzajów inwestycji. Tym samym konieczne jest ustalenie wysokości opłat z tytułu wydania opinii wydawanych przez organ prowadzący kataster nieruchomości, zwłaszcza, że tabele z wysokością opłat tych opłat nie obejmują uzgadniania lokalizacji budynków.
18.	Art. 15.5 Art. 15.8	Opinie, o których mowa w ust. 3, z wyłączeniem opinii, o której mowa w ust. 3 pkt 14, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody bądź stanowiska właściwych organów, wymagane odrębnymi przepisami dla lokalizacji inwestycji, z wyłączeniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych.	Opinie nie powinny zastąpić uzgodnień i pozwoleń ponieważ opinia nie jest wiążąca, a uzgodnienie i pozwolenie jest wiążące. Organ wydający decyzję może (ale nie musi) odmówić inwestycji na podstawie opinii, co otwiera drogę na spory sądowe. Skoro opinia nie jest wiążąca to nie może być podstawą odmowy.
19.	Art.19.1	Dopisać punkt 13) w brzmieniu: 13) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz w zależności od okoliczności, zmianę przebiegu istniejących służebności drogowych.	Brak uregulowań w tym zakresie, a inwestycje mieszkaniowe mają bardzo duży wpływ na rozwiązania układu drogowego etc.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
20.	Art. 20.1	Do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Kolejne odstępstwo od ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zauważa się, że w Polsce planowanie przestrzenne nie jest dostateczne, mówi się o zwiększeniu roli planowania, a tworzy się kolejne zapisy, odstępstwa i wyjątki od ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
21.	Art.20.2	Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z wykorzystaniem mapy ewidencji gruntów i budynków.	Zmiany numerów działek występują bardzo często. Jedynie określenie graficzne na mapie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej umożliwia koordynację tych inwestycji.
22.	Art.21.7	Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, dokonana po wydaniu tej decyzji, wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.	Należy zauważyć, że niektóre zmiany oznaczenia, nabierają mocy prawnej w chwili, gdy decyzja (lub uchwała) staje się ostateczna. Wiąże się to również ze zmianami własnościowymi. Dochodzi do tego faktu, że organy, które „wytworzyły” dokument powodujący zamianę w egib mają 14 dni na wysłanie go do Starosty, a Starosta ma 30 dni na jego ujawnienie. Zatem zachodzi przy takim zapisie duże niebezpieczeństwo naruszenia prawa własności gwarantowanego przez Konstytucję. Proponowany zapis nie daje gwarancji zachowania porządku i bezpieczeństwa prawnego.
23.	Art.32.1	<u>Dodać po art.32.1. punkt 1a) o treści:</u> Zezwolenie, o którym mowa w art.32 ust 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w dziale trzecim Księgi Wieczystej obejmującej nieruchomość, na obszarze której przeprowadzono ciągi, przewody, urządzenia i obiekty, o których mowa w art.32 ust 1. Wpisu dokonuje się na wniosek inwestora realizującego inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą. Treść wpisu odpowiada służebności przesyłu, o której mowa w Rozdziale III Działu V Kodeksu Cywilnego.	Treść Rozdziału 5 projektowanej specustawy mieszkaniowej stanowi częściowo powielenie oraz zmodyfikowanie przepisów art. 124 i nast. ustawy <i>o gospodarce nieruchomościami</i> . Brak jest jednak w projektowanym tekście regulacji dotyczących ochrony ograniczonych praw rzeczowych dotyczących utrzymania w przyszłości urządzeń przesyłowych wybudowanych na okoliczność realizacji inwestycji mieszkaniowej. W art. 124 ust. 7 ustawy <i>o gospodarce nieruchomościami</i> zadbano o ten aspekt „ochronny”, natomiast zupełnie pominięto kwestię dotyczącą dookreślenia

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
		Oznaczenie służebności jest wykazywane na mapie do celów prawnych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.	przedmiotu wpisu w Księdze Wieczystej – w mojej ocenie bez wątplenia należy uznać, iż prawa utrzymania wybudowanych na obciążonej nieruchomości urządzeń przesyłowych (ciągów, przewodów etc.) powinny być traktowane na zasadzie uregulowanej w KC tj. na zasadzie służebności przesyłu. Nadto bardzo ważnym elementem jest skonkretyzowanie dokumentu, który miałby być załączany do wniosku o wpis w dziale III KW – jako podstawa oznaczenia służebności, co w aktualnie obowiązujących przepisach wykonawczych do ustawy <i>Prawo geodezyjne i kartograficzne</i> uregulowane już od 2011 roku (§ 75 i nast. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie standardów technicznych [...]).
24.	Art.33	Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 32 ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego w drodze umowy własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części, wydzielonej w trybie ...	Należałoby dopisać w art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami możliwość dokonywania podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
25.	Art. 35	Do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, w granicach administracyjnych miast, nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych.	Taki zapis spowoduje, że inwestorzy będą starali się lokalizować inwestycje w granicach administracyjnych miast, żeby nie ponosić należności i opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Tym samym gminy nie mające statutu miasta są potraktowane nierównie z gminami miejskimi.

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
26.	Art.47	<p>W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233) wprowadza się następujące zmiany:</p> <p>1) po art. 1a dodaje się art. 1b w brzmieniu:</p> <p>„Art. 1b. 1. Przepisów ustawy, z zastrzeżeniem art. 9a, nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:</p> <p>1) w stosunku do tych nieruchomości została wydana:</p> <p>a) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.) lub</p> <p>b) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;</p> <p>2) zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.”;</p>	<p>Taki zapis spowoduje, że inwestorzy będą starali się lokalizować inwestycje w granicach administracyjnych miast ze względu na m.in. ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Dyskryminuje taki zapis tereny niemiejskie.</p>

Lp.	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
27.	Uwaga ogólna	<p>W związku z opublikowaniem projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i zmianami do przepisów związanych proponuje się wprowadzenie dodatkowej zmiany do ustawy z 21 marca 1985r. o drogach publicznych porządkującej istotnie numerację adresową w obszarze nowych inwestycji mieszkaniowych.</p>	<p>Ważnym problemem obecnych przepisów jest brak możliwości oznaczania nazwami ulic dróg wewnętrznych, a co za tym idzie również tworzenia uporządkowanej numeracji adresowej, która ma bardzo istotne znaczenie dla utrzymania ładu przestrzennego, ale przede wszystkim jest istotna dla służb ratunkowych w kontekście czasu dotarcia do miejsc interwencji, który powinien być zminimalizowany. Obecny stan rodzi szkodliwe sytuacje, w których z braku logicznych przepisów urzędnik jest zmuszony do nadawania numerów od ulic znacznie oddalonych od budynków, co prowadzi do patologicznych sytuacji. W sytuacji zagrożenia zdrowia i życia zespół ratunkowy liczy dojazd do poszkodowanego w minutach, więc zmarnowanie kolejnych kilku - kilkunastu minut na odnalezienie właściwej lokalizacji może mieć zły wpływ na powodzenia akcji ratunkowej. Obecny zapis, istniejący w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych ma brzmienie: <i>Art.8.1a .Podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej wymaga uzyskania pisemnej zgody właścicieli terenów, na których jest ona zlokalizowana.</i> Propozycja zmiany brzmienia Art.8.1a <i>1a. Podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej jest możliwe w przypadku uzyskania pisemnej zgody właścicieli terenów, na których jest ona zlokalizowana albo zawsze w przypadku kiedy droga wewnętrzna jest drogą dojazdową do budynków podlegających oznaczeniu numerem adresowym.</i></p>

Warszawa, 2018.03.27