

---

# OBSZARY ZORGANIZOWANEGO INWESTOWANIA

uzupełniający materiał konsultacyjny Kodeksu urbanistyczno-budowlanego

Warszawa, styczeń 2017 r.

## 1. WSTĘP

W toku prac nad Kodeksem urbanistyczno-budowlanym (dalej jako: KUB) pojawiła się idea przeformułowania i uporządkowania regulacji dotyczących inwestowania skoordynowanego, umożliwiającego wykonywanie dużych przedsięwzięć inwestycyjnych wymagających koordynacji prac na etapie planowania przestrzennego, urbanistyki oraz realizacji inwestycji. Zakres rozważanych zmian obejmuje również regulacje dotyczące współpracy publiczno-prywatnej w procesie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej.

Propozycje zawarte w niniejszym dokumencie mają na celu uwolnienie potencjału współpracy publiczno-prywatnej w celu prowadzenia zorganizowanych projektów inwestycyjno-urbanistycznych, odpowiadających potrzebom sanacji obszarów śródmiejskich i przemysłowych dużych polskich miast. Proponowane zmiany skutkować mają uproszczeniem regulacji kodeksowych i umożliwieniem bardziej swobodnego jej zastosowania z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz specyfiki danej inwestycji.

Niniejszy dokument konsultacyjny służy uzyskaniu stanowiska kluczowych uczestników ww. procesów w przedmiocie zasadności proponowanych regulacji oraz uwag o charakterze bardziej szczegółowym.

## 2. REGULACJE KUB ZAWARTE W PROJEKCIE Z 30 WRZEŚNIA 2016 R.

### 2.1. OBSZAR WYMAGAJĄCY PRZEKSZTAŁCENIA URBANISTYCZNEGO

Kodeks wprowadza (art. 2 pkt 5) pojęcie obszaru wymagającego przekształcenia urbanistycznego - rozumianego jako obszar przemysłowy, powojkowy albo pokolejowy, na którym występująca koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych, w szczególności przejawiających się niedostosowaniem struktury własnościowej, infrastruktury technicznej, społecznej i systemu transportowego do planowanej funkcji obszaru, a także złym stanem technicznym znacznej części obiektów i urządzeń budowlanych, wymaga podjęcia zorganizowanych działań planistyczno-inwestycyjnych mających na celu przeciwdziałanie tym zjawiskom; do obszarów wymagających przekształcenia urbanistycznego zalicza się obszary zdegradowane w rozumieniu przepisów o rewitalizacji, jeżeli zdiagnozowano na nich negatywne zjawiska funkcjonalno-przestrzenne. Skutkiem wyznaczenia takich obszarów w studium jest konieczność uchwalenia planu miejscowego dla uruchomienia na nich procesów inwestycyjnych (art. 78 § 1 pkt 6).

### 2.2. USTALENIA FAKULTATYWNE PLANU MIEJSCOWEGO

W Kodeksie zachowano podział ustaleń planu miejscowego na obowiązkowe oraz fakultatywne, różnicując katalog ustaleń fakultatywnych w zależności od obszaru objętego planem. Szereg ustaleń fakultatywnych planu miejscowego (art. 83) ma charakter zbliżający go do koncepcji urbanistycznej (np. ustalenia w zakresie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, charakterystycznych cech elewacji budynków, zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej). Dodatkowo, dla obszarów rewitalizacji utrzymano możliwość ustalenia w planie miejscowym dodatkowych elementów (np. koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych), co wynika z art. 254 KUB.

## **2.3. FINANSOWANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Zgodnie z art. 54 KUB koszty sporządzenia aktu planowania przestrzennego ponosi wyłącznie organ władzy publicznej właściwy do jego sporządzenia, poza przypadkami określonymi w Kodeksie. Przepis art. 55 doprecyzowuje, że zabronione jest dokonywanie czynności prawnych, których bezpośrednim lub pośrednim skutkiem jest sfinansowanie kosztów sporządzenia aktu planowania przestrzennego przez podmiot inny niż organ władzy publicznej właściwy do jego sporządzenia, poza przypadkami określonymi w Kodeksie. Jedyny przypadek dopuszczalności finansowania planu miejscowego przez podmiot inny niż gmina jest wprost uregulowany w art. 167 - dotyczy dostosowania aktów planowania przestrzennego do decyzji lokalizującej inwestycję celu publicznego wbrew tym aktom.

## **2.4. PLAN NA WNIOSEK. UMOWA URBANISTYCZNA**

KUB przewiduje, że podstawowym instrumentem współpracy publiczno-prywatnej będzie tzw. plan na wniosek inwestora wraz z umową urbanistyczną, uregulowany w art. 105-111. Zaproponowane rozwiązanie przewiduje możliwość zwrócenia się przez inwestora z wnioskiem o uchwalenie albo zmianę planu miejscowego w celu realizacji przedsięwzięcia komercyjnego. Inwestor do wniosku załącza koncepcję urbanistyczną inwestycji, która jest przedmiotem konsultacji społecznych. Warunkiem podjęcia przez wójta działań zmierzających do uchwalenia albo zmiany planu miejscowego jest zobowiązanie się inwestora do realizacji na własny koszt i nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji publicznych (infrastruktury technicznej, społecznej, lokali mieszkalnych). Zobowiązanie inwestora sprecyzowane jest w umowie urbanistycznej, która wchodzi w życie pod warunkiem uchwalenia planu miejscowego umożliwiającego realizację zamierzenia głównego. Przystąpienie do użytkowania obiektów budowlanych realizowanych w ramach inwestycji głównej może nastąpić po realizacji i przekazaniu na rzecz gminy inwestycji powiązanych (również etapowo - reguluje to umowa urbanistyczna).

## **2.5. OBSZAR REWITALIZACJI**

KUB nie obejmuje zakresem przedmiotowym całości ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która funkcjonować będzie w systemie prawnym jako osobny akt prawny. Dokonano jednak wcielenia do KUB tych regulacji rewitalizacyjnych, które obecnie znajdują się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - miejscowego planu rewitalizacji. Przewiduje się, że w przypadku miejscowego planu rewitalizacji obowiązek zawarcia umowy urbanistycznej wynikać może z treści tego planu - zobowiązując do zawarcia takiej umowy każdego inwestora, który zamierza zrealizować ustalenia tego planu (art. 252).

## **2.6. NARODOWY OPERATOR MIESZKANIOWY**

Szczególny tryb uchwalenia planu miejscowego przewidziano dla Narodowego Operatora Mieszkaniowego, wskazując w art. 120-124 KUB, że po uzgodnieniu przez Operatora z gminą wstępnej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, strony zawierają porozumienie w celu przekazania Operatorowi sporządzenia i procedowania projektu planu miejscowego, mającego charakter uproszczony. Operator sporządza zgodną z planem koncepcję urbanistyczną, która zawiera szczegółowe ustalenia realizacyjne inwestycji i przedstawia ją do zatwierdzenia właściwemu ministrowi, co ma zapewnić właściwy standard jakości życia w ramach inwestycji.

# **3. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ**

## **3.1. OBSZARY ZORGANIZOWANEGO INWESTOWANIA**

Proponuje się wprowadzenie do KUB pojęcia „Obszarów Zorganizowanego Inwestowania”, obok pojęcia „obszarów wymagających przekształcenia urbanistycznego” (które zachowa szerszy charakter). OZI charakteryzować będzie potrzeba harmonijnego zaplanowania i realizacji docelowego zagospodarowania, która

wymaga współpracy gminy z inwestorami (oraz inwestorów między sobą) na etapie planistycznym, urbanistycznym oraz realizacyjnym.

OZI wyznaczone będą przez gminę w studium. W przypadku nie wyznaczenia w studium możliwe będzie również podjęcie decyzji o objęciu danego obszaru reżimem OZI na etapie przystępowania do sporządzania planu miejscowego.

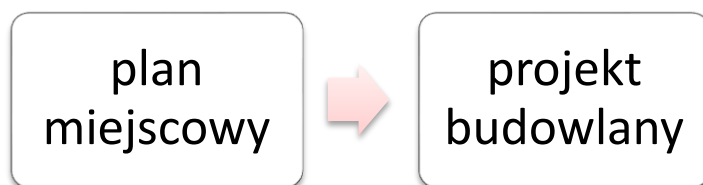
Wyznaczenie OZI w studium skutkować będzie objęciem obszaru regulacją art. 78 KUB, tj. zakazem realizacji inwestycji przed uchwaleniem planu miejscowego.

### 3.2. PLANOWANIE PRZESTRZENNE OZI

Zasadniczym skutkiem wyznaczenia OZI będzie przyjęcie odmiennego sposobu ustalania zasad zagospodarowania terenu oraz powiązań między inwestycjami. Przewiduje się w tym zakresie dokonanie podziału procesu inwestycyjnego na trzy etapy: planowanie przestrzenne, urbanistykę oraz realizację inwestycji.

Zmianą w stosunku do zwykłego trybu postępowania będzie dodanie - pomiędzy planem miejscowym a projektem budowlanym - etapu urbanistycznego, w toku którego powstanie opracowanie pośrednie pomiędzy planem miejscowym i projektem budowlanym - koncepcja urbanistyczna. Koncepcja, której zakres i szczegółowość odpowiadać będzie potrzebom wynikającym ze specyfiki danego OZI, ustalać będzie elementy urbanistyki operacyjnej, w szczególności te, które w obecnej redakcji KUB uznane zostały za elementy fakultatywne planu miejscowego (ustalenia w zakresie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, charakterystycznych cech elewacji budynków, zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej, zasady organizacji ruchu na drogach publicznych).

**Schemat 1: podstawowy model procesu inwestycyjno-budowlanego:**



**Schemat 2: model procesu inwestycyjno-budowlanego dla Obszarów Zorganizowanego Inwestowania:**



Koncepcja przyjmowana będzie w formie aktu prawa miejscowego, jako treść wiążąca inwestorów przy pozyskiwaniu zgody inwestycyjnej oraz na etapie realizacji i użytkowania inwestycji. Jej realizacyjny w stosunku

do planu miejscowego charakter przejawiać się będzie w trybie opracowania (współpraca z inwestorami) oraz trybie uchwalania (szybszy, przy zachowaniu partycypacji społecznej, z możliwością elastycznych zmian ustaleń w określonym zakresie).

Do decyzji pozostaje:

- 1) czy koncepcja stanowić będzie element planu miejscowego, czy przyjmowana będzie osobno, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) czy szczegółowy zakres koncepcji powinien być przedmiotem regulacji podstawowej;
- 3) krąg osób uprawnionych do sporządzania koncepcji urbanistycznej;
- 4) czy koncepcja urbanistyczna, jako akt o charakterze wykonawczym, będzie mogła być przyjęta jako obowiązująca czasowo, na okres ok. 5-10 lat. Jeżeli w tym okresie nie zostanie zrealizowana wygaśnie z mocy prawa, zaś gmina będzie mogła podjąć prace nad nową koncepcją.

### 3.3. OPERATOR OZI

Nie przewiduje się prawnego uregulowania instytucji operatora OZI, rozumianego jako podmiot, któremu ustawa przekazuje określone uprawnienia publicznoprawne do koordynowania prac na tym obszarze. Podobnie jak w przypadku rewitalizacji uznać należy, że istniejące ramy prawne pozwalają na wyznaczanie podmiotu koordynującego zamierzenia inwestycyjne.

Do uregulowania pozostaje pozycja prawna zarządzającego Specjalną Strefą Ekonomiczną, który w obecnym stanie prawnym może uzyskać uprawnienie do wydawania decyzji administracyjnych w procesie inwestycyjno-budowlanym.

### 3.4. UMOWA URBANISTYCZNA

Regulacje dotyczące umowy urbanistycznej zostaną rozszerzone oraz przeformułowane w sposób umożliwiający możliwie szeroką i swobodną współpracę pomiędzy gminą i inwestorami w procesie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej. Umowa urbanistyczna pozostanie podstawowym instrumentem zapewnienia zorganizowanego charakteru inwestowania na OZI, ale nie zostanie ograniczona wyłącznie do tego obszaru. Umowa w przypadku OZI zostanie ściśle powiązana z koncepcją urbanistyczną, w szczególności odwołując się do ustalonych w niej działań inwestycyjnych.

W zakresie zobowiązań inwestora dodana zostanie możliwość realizacji również innych niż obecnie wymienione inwestycji oraz finansowania planów miejscowych i innych opracowań analitycznych.

Szerzej ukształtowane zostaną możliwości zawierania umów wielostronnych, które ustalają zasady postępowania gminy oraz wielu inwestorów, w tym spółek Skarbu Państwa i spółek gminnych występujących jako gestorzy infrastruktury (np. zawarcie w umowie terminów realizacji inwestycji przez podmioty publiczne, innych niż określone w Kodeksie).

### 3.5. POWIĄZANIE Z REWITALIZACJĄ

Nie ulega wątpliwości, że instrument OZI będzie stanowił jedno z narzędzi prowadzenia rewitalizacji. Obszary rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji, cechujące się degradacją przestrzenną, będą mogły być uznane za obszary zorganizowanego inwestowania - do decyzji pozostaje, czy czynność ta ma następować w studium, czy może być elementem uchwały delimitacyjnej, o której mowa w art. 8 ustawy o rewitalizacji.

Do decyzji pozostaje utrzymanie obowiązku zawarcia umowy urbanistycznej na obszarze rewitalizacji - inaczej, niż w trybie ogólnym dla tej umowy.

### **3.6. POWIĄZANIE Z INWESTYCJAMI NARODOWEGO OPERATORA MIESZKANIOWEGO**

Opisany powyżej tryb dotyczyć będzie również realizacji dużych projektów mieszkaniowych, w związku z czym znika konieczność szczególnych regulacji dla Narodowego Operatora Mieszkaniowego.

### **3.7. UMOWA INFRASTRUKTURALNA**

Przewiduje się utrzymanie instytucji umowy infrastrukturalnej, uregulowanej obecnie w art. 269 KUB, jako instytucji stosowanej wyłącznie na etapie realizacji planu miejscowego, dającej inwestorowi możliwość zareagowania w przypadku braku realizacji planu przez gminę w zakresie inwestycji infrastrukturalnych niezbędnych do przystąpienia do użytkowania inwestycji komercyjnych.

### **3. 8. REALIZACJA INWESTYCJI**

Co do zasady realizacja poszczególnych inwestycji wykonywana będzie przez inwestorów. Rozważane jest umieszczenie regulacji ułatwiających współpracę na etapie realizacyjnym, np. w zakresie uzgadniania przebiegu infrastruktury lub doprecyzowania przepisów dotyczących składania oświadczeń o prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.

## **4. KONTAKT ROBOCZY**

Michał Leszczyński  
Departament Polityki Przestrzennej MIB  
tel. 22-522-56-04  
michal.leszczynski@mib.gov.pl