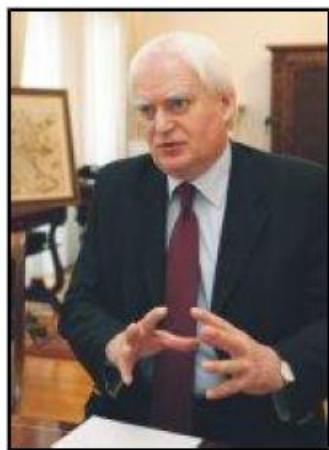


PRAWO | ROZMAWIAMY Z OLGIERDEM DZIEKOŃSKIM, WICEMINISTREM INFRASTRUKTURY

## Znikną pozwolenia budowlane



Fot. Wojciech Górski  
Olgierd Dziekoński, wiceminister  
infrastruktury

**Ministerstwo Infrastruktury chce zastąpić decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu decyzją o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego. Przyspieszy to procedury inwestycyjne w budownictwie.**

■ **Szykują się zmiany w prawie budowlanym i w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym. Co resort chce zmienić w pierwszej kolejności?**

- Chcemy, aby plan miejscowy powodował wszczęcie procedur scaleniowych, parcelacje lub wyłączenia terenów pod obiekty użyteczności publicznej i aby w chwili zatwierdzenia go grunty rolne w miastach zmieniły swoją kwalifikację, mimo że nie zostały wyłączone z produkcji rolnej. W Polsce nastąpiło zatarcie różnicy między polityką przestrzenną gminy, wyrażaną w formie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a planem miejscowym, który

jest narzędziem do realizacji tej polityki.

■ **Czy w Polsce nie została zachwiana równowaga między budownictwem indywidualnym a prowadzonym w formie zorganizowanej?**

- W Europie budownictwo indywidualne obejmuje kilkanaście procent wszystkich inwestycji, a w Polsce ponad 50 proc. Inwestycje indywidualne są kosztowniejsze, powodują utratę wartości ładu przestrzennego. Byłoby lepiej, gdyby było ono realizowane w formie zorganizowanej. Ale to ureguluje dopiero drugi pakiet ustaw, które przygotowujemy.

■ **Czy urbanistyczny plan realizacyjny zastąpi plan miejscowy?**

- Urbanistyczny plan realizacyjny to plan, który zrobi inwestor dla terenu, na którym zamierza prowadzić swoją działalność inwestycyjną przy przyjęciu pewnych standardów zabudowy w odniesieniu do intensywności zabudowy. Proponujemy zastąpić decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu formułą decyzji o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego. W razie braku planu miejscowego proponujemy odejść od formuły decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bo jej praktyka stosowania jest obciążona złymi procedurami i nawykami oraz niejasnością postępowania co do sposobów wykonywania.

W studiach uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego trzeba podać parametry i wskaźniki, które polityka miejska powinna mieć dla poszczególnych terenów. Wtedy deweloper, kupując teren, będzie wiedział, co będzie mógł na nim budować.

Znając parametry i wskaźniki zabudowy dla tego terenu, łatwiej będzie opracować plan urbanistyczny. Częścią zatwierdzenia planu urbanistycznego byłaby umowa między deweloperem a gminą co do realizacji infrastruktury technicznej.

### ■ Czy już na etapie studium należałoby dokonać strategicznej oceny oddziaływania na środowisko?

- Tak. Wynika to z dyrektywy unijnej. Na etapie planu miejscowego lub ustalenia decyzji o warunkach zabudowy poprzez mechanizm zatwierdzenia urbanistycznego planu realizacyjnego należałoby zrobić ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko. Takich procedur w obecnym porządku prawnym nie ma.

UE zarzuca nam, że plany zagospodarowania wykładane są w Polsce na zbyt krótki czas do wglądu mieszkańców, że ten proces ogranicza udział zainteresowanych stron w postępowaniu. Przygotowywane obecnie przepisy nowelizacji wydłużą ten okres.

### ■ Czy będą potrzebne pozwolenia na budowę?

- Nie. Skoro warunki zabudowy i sposób zabudowy zostaną bardzo szczegółowo określone w skali 1 do 500 z wymogami technicznymi, to wówczas nie będzie potrzebne pozwolenie budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu będzie można porównać z decyzją zabudowy. To co zostanie określone w nowej - zaproponowanej w projekcie nowelizacji - formie decyzji lub planu miejscowego będzie zawierało takie same szczegółowe informacje, jakie obecnie powinien mieć plan zagospodarowania terenu. Wystarczyłoby więc wówczas tylko zbadać ich spójność z warunkami technicznymi, jakim mają odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dlatego pozwolenie można usunąć z obrotu prawnego.

### ■ Czy przygotowywane są nowe procedury dotyczące projektu budowlanego?

- Przewidujemy, że projekt budowlany musiałby zostać zarejestrowany w specjalnej bazie. Inwestor i projektant podpisywaliby się pod nim i składali do urzędu. Natomiast urząd nie dokonywałby oceny projektu, ale sprawdzał tylko, czy zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty. Każdy obywatel mógłby się zapoznać z tym na stronie internetowej.

Dopiero na podstawie zarejestrowania projektu byłaby prowadzona budowa. Projektant miałby też prawo wejść na budowę i sprawdzić, czy wykonawca prowadzi ją zgodnie z założeniami projektu. Oprócz rejestracji rozpoczęcia budowy prowadzona byłaby też rejestracja jej zakończenia. Takie procedury są przewidziane w przygotowywanym projekcie zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz do prawa budowlanego. Będą one poddane konsultacjom społecznym pod koniec marca 2008 r. Na jesieni 2008 r. pakiet ustaw mógłby wejść pod obrady Sejmu.

### ■ Jakie jeszcze zmiany Ministerstwo chce wprowadzić do znowelizowanych przepisów?

- Zmiany dotyczyłyby usunięcia decyzji o warunkach zabudowy i wprowadzenie zatwierdzenia urbanistycznego planu realizacyjnego. Przez pewien czas będą stosowane dwie procedury postępowania: nowe oraz wygaszane stare. Wejście w życie zmian przewidujemy na pierwszą połowę przyszłego roku, z zachowaniem półrocznej *vacatio legis*.

Przygotowywane są założenia do zmiany ustaw dotyczących wsparcia zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego. Chcemy, aby Rada Ministrów rozpatrzyła je w czerwcu 2008 r., aby do końca tego roku przygotować odpowiednią ustawę. Będzie ona służyła tym, którzy budują w sposób zorganizowany, czyli deweloperom, spółdzielniom, TBS-om. Trzeba im dać możliwość dysponowania nieruchomościami np. przez przekazywanie nieruchomości z gminnych zasobów gruntów do budownictwa mieszkaniowego, gwarancji kredytowych na budowę infrastruktury lub partycypowania w budowie struktury osiedlowej. Gmina nie ma obowiązku pokrywania kosztów infrastruktury technicznej. Pakiet ustaw będzie zakładał formę współdziałania sektora publicznego we wspieraniu budownictwa.

**ROZMAWIAŁA MAŁGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ**

**OLGIERD DZIEKOŃSKI**, podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, absolwent Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, był wiceprezydentem miasta stołecznego Warszawa, podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa.