

Kodeks urbanistyczno-budowlany w wersji 2.0

Geodeta z definicją i poza listą

Pod koniec listopada 2017 r. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa opublikowało nową wersję projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego uwzględniającą uwagi zgłoszone w toku konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych.

Kub ma w kompleksowy sposób uregulować proces inwestycyjno-budowlany, w tym kwestie obsługi geodezyjnej. Pierwszą wersję kodeksu – którą do konsultacji przekazano 30 września 2016 r. – na łamach GEODETY ocenił Bogdan Grzechnik (11/2016). Pisaliśmy także o uwagach zgłoszonych do tego aktu przez organizacje geodezyjne (GEODETA 12/2016) oraz o kolejnych opóźnieniach w pracach nad nim (GEODETA 8/2017). Ze względu na przeciągające się prace nad *Kub* Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa zaprezentowało projekt tzw. ustawy inwestycyjnej, której celem jest szybkie wprowadzenie do systemu prawnego wybranych korekt (więcej w GEODECIE 10 i 12/2017). Wróćmy jednak do samego *Kodeksu urbanistyczno-budowlanego*. Jakie ważne zmiany znajdziemy w jego nowej wersji?

W *Kub* wprowadzono definicję geodety. Zgodnie z nią jest to osoba posiadająca „uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie odpowiednim do wykonywanych prac geodezyjnych lub kartograficznych”.

MIB nie spełniło jednak jednego z głównych postulatów organizacji geodezyjnych, czyli wpisania geodety na listę uczestników procesu budowlanego. Resort wprowadził natomiast kontrowersyjną regulację (art. 397 w rozdziale „Projektowanie inwestycji”) pozwalającą w przypadku niektórych kategorii inwestycji projektować nie na mapie do celów projektowych, ale na mapie zasadniczej. Przepis miałby być stosowany dla inwestycji kategorii 1-4 z wyjątkiem inwestycji liniowych (dotyczy więc np. budynku lotniskowego czy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej; dokładny opis kategorii inwestycji w załączniku do *Kub*), o ile „dokładność i aktualność danych zawartych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym odpowiada stopniowi skomplikowania inwestycji”.

Zgodnie z propozycjami organizacji geodezyjnych wprowadzono definicję planu sytuacyjnego (jest on potrzebny m.in. podczas narady koordynacyjnej czy do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej). W art. 404 rozdziału „Projektowanie inwestycji” zapisano, że sporządza go inwestor albo główny projektant na mapie do celów projektowych, na mapie zasadniczej lub – w przypadku inwestycji kategorii 1-2 innych niż sieci telekomunikacyjne – na mapie ewidencyjnej. Określa on granice terenu inwestycji oraz usytuowanie i funkcję projektowanych obiektów budowlanych oraz obszar projektowanej zmiany zagospodarowania terenu. Przypomnijmy, że Pomorskie Stowarzyszenie Geodezyjne proponowało, by plan sytuacyjny można było sporządzać jedynie na MdcP opracowanej na potrzeby danej inwestycji, co miałyby ukrócić postępujące zjawisko handlu tymi mapami bez wiedzy i zgody ich autorów.

Szerokość pasa wokół inwestycji, jaki ma obejmować mapa do celów projektowych, zwiększono z 5 m do 15 m (art. 397 § 4 w rozdziale „Projektowanie inwestycji”). Dodano także zapis, że MdcP może zawierać „obciążenia służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub publicznymi ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości”.

W dziale „Opracowania i czynności geodezyjne” rozszerzono listę czynności geodezyjnych o: „sporządzenie mapy do celów projektowych”, „opracowywanie, zakładanie oraz inwentaryzację poziomych i wysokościowych osnów pomiarowych i realizacyjnych na terenie inwestycji” oraz dodano listę opracowań geodezyjnych. Określono, na czym polegają: geodezyjne wytyczenie obiektu budowlanego (zapisy przeniesiono z rozdziału „Wykonywanie robót budowlanych”) oraz geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza. W przypadku inwentaryzacji zapisano, że w jej toku określa się wysokości obiektów budowlanych wyższych niż 3 m, a także, że w jej ramach należy stwierdzić,

czy obiekt został wybudowany zgodnie z projektem inwestycyjnym lub planem sytuacyjnym.

W rozdziale „Realizacja inwestycji” zapisano, że obowiązek wytyczenia nie dotyczy inwestycji polegającej na nadbudowie lub odbudowie obiektu budowlanego. Inwentaryzacja powykonawcza nie jest zaś konieczna w przypadku obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych.

Zgodnie z postulatem SGP z rozdziału „Opracowania i czynności geodezyjne” usunięto zapis, że „właściwi ministrowie i kierownicy urzędów centralnych będą mogli opracowywać, rekomendować do stosowania oraz rozpowszechniać wzorce, standardy, wytyczne i inne opracowania dotyczące sposobów wykonywania opracowań i czynności geodezyjnych w procesie inwestycyjnym, a dokumenty te będą wchodzić w skład zasad wiedzy technicznej”. W nowej wersji nie znajdziemy ponadto maksymalnych terminów obsługi geodetów w starostwach – zapisy te przeniesiono do tzw. ustawy inwestycyjnej.

Zmiany zaszły także w rozdziale „Podział nieruchomości”. Dodano np. zapis, zgodnie z którym podział można przeprowadzić na obszarze nieobjętym planem miejscowym, jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi. Rozbudowano przepisy regulujące przeprowadzanie podziałów nieruchomości zabudowanej budynkiem. Dodano artykuł, zgodnie z którym „nie dokonuje się podziału nieruchomości w obrębie zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem podziałów służących wyłącznie wydzieleniu nieruchomości pod drogę wewnętrzną”.

W art. 323 określono procedury, w toku których można przeprowadzić podział.

Jak zapowiada MIB, nowy projekt kodeksu nie jest wersją ostateczną, a przygotowane rozwiązania systemowe będą wymagać jeszcze pracy redakcyjnej oraz dalszych dyskusji. Kolejnym krokiem będzie organizacja spotkań roboczych z poszczególnymi resortami, przedstawicielami samorządów oraz środowisk profesjonalistów w celu wypracowania docelowych rozwiązań oraz symulacji ich zastosowania w praktyce.

Redakcja