IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 03 października 2017
L.dz. 775 /MPORIA/2017

arch. **Ryszard Gruda**, Prezes Krajowej Rady IARP
Krajowa Rada Izby Architektów RP
Warszawa, ul. Stawki 2a

Stanowisko Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
do projektu ustawy z dnia z dnia 20 września 2017 r. **o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego,** tzw. ustawy inwestycyjnej.

Rada Małopolskiej OIA po zapoznaniu się z projektem ustawy inwestycyjnej oraz po odbyciu wewnętrznych konsultacji w ramach Małopolskiej Okręgowej IARP przedkłada stanowisko dotyczące propozycji zawartych w w/w ustawie. Dostrzegamy szereg korzystnych propozycji zmian dotyczących ustaw związanych z procesem inwestycyjnym, zauważając jednocześnie zapisy kontrowersyjne mogące przysporzyć wiele problemów architektom, inwestorom, gminom, społeczeństwu. Najważniejsze kwestie dotyczą ustaw bezpośrednio decydujących o procesach inwestycyjno-budowlanych, jak ustawa Prawo budowlane oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Znaczące problemy wynikające ze zmian ustawy Prawo budowlane to między innymi:

1. Brak jasności statusu projektanta w świetle proponowanych zmian dot. opracowywania dokumentacji projektowej. We wprowadzonym podziale projektu budowlanego na projekt inwestycyjny i techniczny, nie został jasno sprecyzowany podziału roli projektantów poszczególnych części projektu.
   Brak jednoznaczności proponowanego zapisu sugeruje możliwość wykonania projektu budowlanego przez różnych projektantów w części inwestycyjnej i technicznej w zakresie architektury. Jeżeli nastąpiłby taki podział to rodzi się problem, który z projektantów – czy projektant opracowujący projekt inwestycyjny czy opracowujący projekt techniczny w zakresie architektury jest projektantem odpowiedzialnym za projekt w trakcie realizacji? Jakie są miedzy tymi projektantami zależności. Na to zagadnienie nakłada się problem odpowiedzialności w kwestii praw autorskich.
   W ustawie brak zapisów spójnych z nową ustawą o architektach, inżynierach budownictwa oraz urbanistach, która w Art 4 ust. 1 pkt. 1 wprowadza funkcję głównego projektanta lub projektanta współpracującego.

2. Brak jednoznaczności i spójności przepisów dotyczących obowiązku wykonania projektu technicznego dla (wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 250 m^2) w kontekście zapisu dotyczącego zwolnienia z obowiązku dołączenia projektu technicznego do zawiadomienia o zakończeniu budowy dla w/w grupy obiektów.

Główne problemy wynikające ze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Stworzenie zaporowych warunków dla możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy (Art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 1b). W tym zakresie Rada MPOIA wprowadza korektę do tabeli wysłanej w ramach Rady Legislacyjnej.
   Nowy zapis o działce sąsiedniej jest zapisem dalece niefortunnym. Dla zachowania ładu przestrzennego długość styczności granicy nie jest istotna. Ważniejsze jest sąsiedztwo zabudowy w kontekście urbanistycznym. Zdecydowane ograniczenie obszaru analizowanego jest wystarczające dla zahamowania nadmiernego rozlewania się inwestycji.

30-110 Kraków, ul. Kraszewskiego 36, tel./fax: 12 427 26 47, e-mail: malopolska@izbaarchitektow.pl, http: www.mpoia.pl
NIP: 677-21-89-383, Regon: 017466395-00160, Konto: PKO BP SA Oddział 5 w Krakowie Nr: 10 1020 2906 0000 1202 0014 2307

Art. 61 ust. 1 pkt. 1b spowoduje nieuzasadnione zróżnicowanie działek możliwych do zabudowy ze względu na ich wymiary, bezpodstawnie ograniczając zabudowę na wąskich działkach, pomimo spełniania innych wymaganych parametrów dla ustalenia warunków zabudowy.
Zapisy Art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 1b) postrzegać można jako społecznie nadmiernie restrykcyjny, przy jednoczesnym braku przełożenia na ochronę przestrzeni.

2. Problematyczny Art. 61 ust. 4b. W proponowanych zapisach widoczny jest brak kryteriów ustalania poszczególnych parametrów zabudowy - przy całkowicie niejasnym, interpretacyjnym zapisie dot. sposobu spełnienia wymienionych w przepisie parametrów cyt. *„w sposób zapewniający nieprzekraczanie odpowiednich parametrów występujących na działkach położonych w obszarze analizowanym”*. Brak ustawowych definicji parametrów zabudowy jak: linia zabudowy, elewacja frontowa, wysokość górnej krawędzi elewacji, itp., w powiązaniu z brakiem kryteriów ich ustalenia będzie powodować dowolność, niejednolitość i odmienność rozstrzygnięć w podobnych sprawach i w konsekwencji brak możliwości jednolitego orzecznictwa.

Do przedmiotowego stanowiska załączamy:
1) tabelę opracowaną przez arch. Grzegorza Jachyma w ramach pracy w Radzie Legislacyjnej KRIA i w porozumieniu z Radą Małopolskiej OIA RP, z korektą o której mowa wyżej.
2) analizę projektu w/w ustawy opracowaną przez arch. Bożenę Nierodę, w ramach pracy w Komisji Legislacyjnej KRIA i w porozumieniu z Radą Małopolskiej OIA RP
3) opinię opracowaną przez arch. Kamilę Małecką z Biura Urbanistycznego Marii Modzelewskiej dotyczącą problematyki planowania przestrzennego.

arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

arch. **Grzegorz Lechowicz**
Sekretarz Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Uwagi do ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego z dnia z dnia 20 września 2017 r. Opracowanie – arch. Grzegorz Jachym			
Pozycja projektu ustawy (art.)	Treść projektu ustawy	Uwagi ogólne	Propozycja zmiany
USTAWA PRAWO BUDOWLANE			
Art. 3, pkt 1	obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem	Zmiana z „instalacji na urządzenia budowlane" nie konsekwentna i nie spójna z definicją urządzeń budowlanych. W definicji urządzeń budowlanych występują jedynie urządzenia instalacyjne, ale nie jest to tożsame z instalacjami. Urządzenia są tylko jednym ze składników instalacji (patrz np. definicja instalacji ogrzewczej § 133 ust. 1 lub np. instalacji gazowej z § 154 ust. 2 warunków technicznych .... : gdzie instalacje to układ przewodów wraz z armaturą i innymi urządzeniami. Taki zapis może wprowadzać różnorodne interpretacje dotyczące zakresu projektu bud. (głównie proj. technicznego) w zakresie instalacji a także trudności interpretacyjne w przypadku pozwoleń na budowę np. instalacji gazowych (zakres proj. inwestycyjnego)	obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z **instalacjami i urządzeniami budowlanymi** zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem
Art. 9a. 1.	Wniosek o wydanie zgody na odstępstwo powinien zawierać: 1) projekt inwestycyjny;	Do wniosku należy wykonać i załączyć **projekt inwestycyjny** zawierający m. innymi „podstawowe rzuty, przekroje i widoki elewacji obiektu budowlanego". To oznacza konieczność wykonania „całego" projektu obiektu bez żadnego prawdopodobieństwa uzyskania odstępstwa, z ryzykiem, że jeżeli wniosek o odstępstwo nie zostanie uwzględniony to cała praca pójdzie „na marne". Pomimo celu i wyjaśnień ustawodawcy, przepis trudny do zaakceptowania ze względów ekonomicznych inwestora. Wniosek o odstępstwo odnosi się do konkretnego przepisu i ma zawierać konkretną propozycję rozwiązań równorzędnych więc nie może być mowy o „wybadaniu" na jakie odstępstwa zgodzi się organ administracji arch.-bud. czy minister	Należy zrezygnować z tego wymogu, wystarczy pkt 2 (szkice lub rysunki)

Art. 12 ust. 7a	W zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 7, określa się również zakres posiadanych uprawnień budowlanych.	Mało precyzyjne, co to oznacza że się określa? Kto określa? Na jakiej podstawie, czy ma to być tekst przepisany z uprawnień? W jakim zakresie - projektowym i wykonawczym?	W zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 7, **wskazuje** się również **specjalność** i zakres posiadanych uprawnień budowlanych **wynikających z decyzji o nadaniu uprawnień**
Art. 20 ust. 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	W proponowanych zmianach nie jest jasna kwestia statusu projektanta. Zapis nie precyzuje czy chodzi o projektanta projektu inwestycyjnego czy projektu technicznego. Zgodnie z pozostającym bez zmian Art. 20 ust.1 do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego...", a w myśl Art. 34 projekt budowlany będzie składał się z proj. inwestycyjnego i proj. technicznego. Zmiana ustawy nie wprowadza czytelnego podziału roli projektantów poszczególnych części projektu. W ustawie brak zapisów kompatybilnych z ustawą o architektach, inżynierach budownictwa oraz urbanistach, która w Art 4 ust. 1 pkt. 1 wprowadza funkcję głównego projektanta lub projektanta współpracującego. Brak jednoznaczności proponowanego zapisu sugeruje możliwość wykonania projektu budowlanego przez różnych projektantów części inwestycyjnej i technicznej w zakresie architektury. Jeżeli nastąpiłby taki podział to rodzi się problem, który z projektantów – czy projektant opracowujący projekt inwestycyjny czy opracowujący projekt techniczny w zakresie architektury jest projektantem odpowiedzialnym za projekt w trakcie realizacji? Jakie są miedzy tymi projektantami zależności. Na to zagadnienie nakłada się problem odpowiedzialność w kwestii praw autorskich.	**Art. 17 pkt 3 -** **projektant główny i projektant współpracujący** **Wprowadzenie do wyliczenia w Art. 20 ust. 1 -** **Do podstawowych obowiązków projektanta głównego należy:** **Art. 20 ust. 2** **Główny** projektant **obiektu** ma obowiązek zapewnić sprawdzenie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności *lub w przypadku dopuszczenia możliwości opracowywania projektu inwestycyjnego i technicznego przez różnych projektantów* **Art. 20 ust. 2** Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie opracowań projektowych wchodzących w skład projektu technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności **, a w zakresie architektury, uzyskać aprobatę projektanta opracowującego projekt inwestycyjny.**
art. 34: ust. 3 pkt 1 i 2	otrzymują brzmienie: „1) projekt inwestycyjny, sporządzony z wykorzystaniem kopii **aktualnej** mapy do celów projektowych	Określenie *„aktualnej"* mapy do celów proj. może powodować nadinterpretacje i nieuzasadnione żądania organów co do daty jej wykonania. Mapa do celów projektowych z założenia zostaje	projekt inwestycyjny, sporządzony z wykorzystaniem kopii mapy do celów projektowych

		wykonana przez sprawdzenie i uaktualnienie stanu geodezyjnego w terenie. W postępowaniach administracyjnych zdarzają się przypadki żądania nowej mapy tylko ze względu na odległą datę jej wykonania np.12 miesięcy wcześniej.	
art. 34: ust. 3 pkt 1b)	b) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym w szczególności: kubaturę, powierzchnię zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji, a także informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu,	Zapis nie precyzyjny, sugeruje konieczność podawania danych kubatury wysokości szer. itp. zarówno dla projektowanych i istniejących obiektów	b) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym w szczególności: kubaturę, powierzchnię zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji **projektowanych obiektów** a także informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu,
art. 34: ust. 3 pkt 1d)	d) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, w szczególności wskazanie drogi wewnętrznej lub lokalizację i parametry techniczne zjazdu, a także lokalizację przyłączy i sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,	W zapisie punkt d) jest wskazanie sposobu dostępu do drogi oraz uzbrojenia terenu. Zapis budzący różne interpretacje. Co oznacza wskazanie lokalizacji przyłączy? Czy oznacza to konieczność zaprojektowania przyłączy na tym etapie (w projekcie inwestycyjnym). Jest to bezsensowne w kontekście zwolnienia przyłączy z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz np. w kontekście realizacji przyłączy przez dostawców mediów energii elektrycznej i gazu, które w ramach umowy przyłączeniowej doprowadzają media do działki lub budynku, wykonując projekty we własnym zakresie. Taki zapis będzie powodował również konieczność sprawdzenia przez organy (zgodnie ze zmienianym art. 35 ust 1 pkt 1a) , prawidłowości lokalizacji zjazdów i przyłączy bez możliwości jakiejkolwiek ich weryfikacji (nie ma obowiązku zamieszczania warunków technicznych lokalizacji zjazdów i przyłączy). Należy jasno określić, że w zależność od sytuacji danej lokalizacji i wyboru procedury administracyjnej zezwalającej na realizację - drogi wewnętrzne, zjazdy i przyłącza mogą być przedstawione jako istniejące, projektowane wraz z obiektem lub przewidywane do realizacji w późniejszym etapie.	d) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, w szczególności wskazanie **istniejącej, projektowanej lub przewidywanej lokalizacji:** drogi wewnętrznej lub zjazdu z jego parametrami technicznymi, a także przyłączy i sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Art 34 ust. 3b	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.	W związku z proponowanymi zapisami **Art. 34 ust. 3 pkt 2** oraz **Art. 57 ust. 1 pkt 1a** - należy sprecyzować czy projekt techniczny jest wymagany dla budynków jednorodzinnych do 250 m2 pow. zabudowy.	3b. Projektu technicznego nie sporządza się przy budowie lub przebudowie urządzeń budowlanych bądź podziemnych sieci uzbrojenia terenu **oraz wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 250 m²** , jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie inwestycyjnym.
Art. 36 ust. 6	Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia 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 odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę	Konieczne jest uściślenie sposobu zamieszczania odpowiednich informacji. Zatwierdzony projekt inwestycyjny nie powinien służyć do dokonywania skreśleń poprawek, itp. Ewentualne materiały związane z nieistotnym odstępstwem winny (jako wykonane później tj. w trakcie realizacji) zostać **dołączone** do projektu inwestycyjnego.	Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest **dołączyć** do projektu inwestycyjnego odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu inwestycyjnego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę
w art. 41 w ust. 4	„1a) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej. projektem inwestycyjnym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego;	**Analogicznie jak w uwagach dot. Art. 20 ust. 2**	
Art 57 ust. 1 pkt 1a)	„1a) projekt techniczny – w przypadku obiektów innych niż wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 250 m²	Zapis nie spójny z **Art. 42a**, wprowadza niejasność - czy brak obowiązku dołączenia projektu technicznego do zawiadomienia o zakończeniu budowy dla wymienionej grupy obiektów (wolnostojących bud. mieszk. jednorodzinnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 250 m²) oznacza, również brak obowiązku wykonania projektu technicznego dla tych budynków.	
USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM			
art. 10a ust. 1	1. Obszary zurbanizowane tworzą zwarty układ przestrzenny określony na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania, składający się z: 1) obszarów o skupionej zabudowie;	Niejasny, mało zrozumiały zapis pkt. 2 i 3	

	2) terenów istniejących, realizowanych albo objętych decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo inną decyzją lokalizacyjną inwestycji służących obsłudze obszarów o skupionej zabudowie, w szczególności tereny infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej, systemu komunikacyjnego, jak również tereny pokryte wodami płynącymi oraz tereny ogrodów działkowych; 3) innych terenów zabudowanych o zabudowie innej niż skupiona oraz niezabudowanych, przylegających bezpośrednio do obszarów o skupionej zabudowie i powiązanych przestrzennie z obszarami o skupionej zabudowie przy czym powierzchnia tych terenów nie może przekraczać 10% łącznej powierzchni terenów o których mowa w pkt 1 i 2.		
w art. 60 dodaje się ust. 3a w brzmieniu	„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem 2 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy obowiązywała, jej wygaśnięcie w toku tego postępowania nie stanowi przeszkody do wydania pozwolenia na budowę. Do zgłoszenia wykonywania robót budowlanych albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego zdanie drugie stosuje się odpowiednio	Okres dwóch lat to w niektórych przypadkach za mało na realizację inwestycji (przygotowanie, projektowanie, uzgadnianie, może w przypadku dużych inwestycji trwać dłużej niż 2 lata)	„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy obowiązywała, jej wygaśnięcie w toku tego postępowania nie stanowi przeszkody do wydania pozwolenia na budowę. Do zgłoszenia wykonywania robót budowlanych albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego zdanie drugie stosuje się odpowiednio
w art. 61: a) w ust. 1: - pkt 1 otrzymuje brzmienie:	„1) działka budowlana posiada wspólną, nie krótszą niż 4 m, granicę z co najmniej jedną działką zabudowaną budynkiem innym niż budynek pomocniczy, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej bezpośrednio albo przez drogę wewnętrzną	Dla zachowania ładu przestrzennego długość styczności granicy nie jest istotna. Ważniejsze jest sąsiedztwo zab. w kontekście urbanistycznym. Ograniczenie obszaru analizowanego jest wystarczające dla zahamowania nadmiernego rozlewania się inwestycji.	Do skreślenia
w art. 61: a) w ust. 1	1b) w minimum trzy boki działki budowlanej, w tym front tej działki można wpisać okrąg o średnicy 16 metrów	Zapis niezrozumiały, trudno interpretacyjny i niesłuszny. Powoduje nieuzasadnione ograniczenia zabudowy na wąskich działkach, pomimo spełniania innych wymaganych parametrów dla ustalenia warunków zabudowy	Do skreślenia
w art. 61: a) w ust. 5	„5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym - w zakresie spełnienia obowiązku dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu - z przepisami	Przepis zbyt restrykcyjny, uniemożliwiający wydanie decyzji np. w przypadku rozbudowy istniejącego, użytkowanego budynku - do którego	

	wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane	prowadzi droga wewnętrzna o nienormatywnych parametrach np.	
w art. 61: a) w ust. 1a	„1a. W przypadku braku planu miejscowego dopuszcza się, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz istniejących obiektów handlowych, o ile wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest zgodny z warunkami, o których mowa w ust. 1 pkt 1a–5, oraz: 1) rozbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni całkowitej budynków o więcej niż 30%, przy czym w odniesieniu do obiektów handlowych zwiększenie pierwotnej powierzchni całkowitej nie może skutkować zwiększeniem powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2; 2) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodz. rozbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni całkowitej budynku o więcej niż 100%.	Niczym nie uzasadnione ograniczenia możliwości rozbudowy do 30% powierzchni całkowitej. Niejasne niezrozumiałe kryterium - powierzchni całkowitej	Nie powinny występować tego typu ograniczenia
Art. 61 ust. 4b	4b. 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,	Generalny problem tak skonstruowanego przepisu to brak kryteriów ustalania poszczególnych parametrów - przy całkowicie niejasnym, interpretacyjnym zapisie dot. sposobu spełnienia wymienionych w przepisie parametrów *„w sposób zapewniający nieprzekraczanie odpowiednich parametrów występujących na działkach położonych w obszarze analizowanym”* W ustawę wprowadza się niezdefiniowane pojęcia (nie mające definicji ustawowej) jak: linia zabudowy, elewacja frontowa, wysokość górnej krawędzi elewacji, itp., które będą powodować odmienne interpretacje. Brak kryteriów ustalania poszczególnych parametrów będzie powodował płynność i odmienność i niejednolitość rozstrzygnięć i orzeczeń administracyjnych.	Konieczne jest wprowadzenie kryteriów ustalania parametrów zagospodarowania działki budowlanej na zmodyfikowanych zasadach jakie były zawarte dotychczas w *Rozporządzeniu w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

	7) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów, 8) sposób spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3, 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 nieprzekraczanie odpowiednich parametrów występujących na działkach położonych w obszarze analizowanym, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.		
w art. 61 ust. 4d	4d. W ramach ustalenia, o którym mowa w ust. 4b 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.	Zapis uznaniowy umożliwiający dowolne rozstrzygnięcia z powodu braku kryteriów sytuowania w dowolnym miejscu lub w granicy.	
w art. 61a	„Art. 61a. Jeżeli całość albo część terenu inwestycji położona jest poza obszarem zurbanizowanym, wyznaczonym w drodze aktu prawa miejscowego, decyzja o warunkach zabudowy może być wydana wyłącznie dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu obejmującej obiekty budowlane wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, służące produkcji rolniczej albo turystyce, a także w celu zalesienia gruntów rolnych albo rolniczego zagospodarowania gruntów leśnych	Przepis nieczytelny, wysoce niejednoznaczny, wielointerpretacyjny. Przepis wymagający precyzyjnego zapisu. Nie ma pewności, czy warunki zabudowy ustala się dla działek niezabudowanych czy na których istnieją już obiekty wchodzące w skład gospodarstwa rolnego .... Wprowadzenie funkcji turystyki wprowadza dodatkowo możliwość realizacji obcych funkcjonalnie obiektów np. na terenach rolnych	
Art. 64 ust. 1b	1b. Załącznikiem do decyzji są wyniki analizy elementów o których mowa w art. 61 ust. 4b zawierające część tekstową i graficzną.	Przy braków kryteriów nie da się sprecyzować jednoznacznych wyników analizy. Wyniki mogą być wieloznaczne.	
Art. 21 ust. 4	4. 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.	Uwaga analogiczna jak w art. 60 ust. 3a	

Wstępna analiza skierowanego do konsultacji publicznych projektu ustawy
o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego
(tzw. ustawy inwestycyjnej)

Opracowany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa projekt ww. ustawy, przedstawiony z datą 20 września 2017 r. i skierowany do konsultacji publicznych, prowadzonych od 20.09.2017 r. do 06.10.2017 r. - **zawiera propozycję zmian niżej wymienionych 17 ustaw:**

1. ustawy o drogach publicznych (art. 1);
2. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (art. 2);
3. ustawy o ochronie przeciwpożarowej (art. 3);
4. ustawy Prawo budowlane (art. 4.);
5. ustawy Prawo energetyczne (art. 5.);
6. ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (art. 6);
7. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 7);
8. ustawy o transporcie kolejowym (art. 8);
9. ustawy o ochronie przyrody (art. 9.);
10. ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (art. 10);
11. ustawy o opłacie skarbowej (art. 11.);
12. ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (art. 12.);
13. ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych (art. 13.);
14. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 14.);
15. ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (art. 15.);
16. ustawy o rewitalizacji (art. 16.);
17. ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (art. 17.).

Wszystkie powyższe ustawy związane są z procesem inwestycyjnym, przy czym dwie z nich - ustawa Prawo budowlane oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierają kluczowe dla tego procesu regulacje. Z tego powodu, jak i wobec obszerności projektu całej ustawy oraz terminu konsultacji (tylko do 06.10.2017 r.), niniejsze opracowanie odnosi się tylko do tych dwóch aktów prawnych.

Zasadniczym celem regulowania procesów inwestycyjnych za pośrednictwem ustawy Pb oraz upzp jest zapewnianie odpowiednich lokalizacji i jakości obiektom budowlanym, ze zwróceniem szczególnej uwagi na bezpieczeństwo, walory przyrodnicze, kulturowe oraz ekonomiczne. Zadania te realizowane mają być z pomocą procedur, które powinny być możliwie proste, jednoznaczne oraz nakierowane na rozwiązywanie zagadnień spornych (kwestie, które nie są potencjalnie konfliktowe - nie wymagają regulacji). Jeżeli projekty zmian ww. dwóch ustaw poddamy badaniu pod względem możliwości realizowania wyżej zarysowanych zadań, to stwierdzić należy, że w proponowanych nowelizacjach widać korzystne zmiany, mogące poprawić efekty działania ustaw.

Analizując kolejne artykuły - podkreślić należy wzbogacenie słownika pojęć - np. przez dodanie kryterium 6 m wysokości w definicji "obiektów małej architektury", ujednoznaczniające ten typ obiektu budowlanego (art. 3 pkt. 4 ustawy Pb). **Tak konstruowany zbiór pojęć warto uzupełnić**, ponieważ nie do wszystkich stosowanych w ustawach pojęć, przyporządkowano odpowiednie definicje (np. brak jest definicji "budynku pomocniczego", o którym mowa w art. 61. ust. 1 pkt. 1 upzp).

Natomiast największe korzyści (dot. inwestorów i architektów) - i to odczuwalne już bezpośrednio po wprowadzeniu w życie noweli ustawy Pb - przyniosłoby proponowane w projekcie ustawy **uproszczenie procesu przygotowania i zatwierdzania dokumentacji budowlanej**, przede wszystkim poprzez rozdzielenie informacji zawartych w opracowaniach projektowych - polegające na:

- pozostawieniu w projekcie zatwierdzanym przez organ administracji publicznej (tj. w "projekcie inwestycyjnym") - tylko takiego zakresu, który jest sprawdzany przez organ administracji publicznej oraz może być kontrolowany przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji (cel: ochrona społeczeństwa przed negatywnymi oddziaływaniami inwestycji, w tym ochrona „sąsiadów" oraz ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych);

- przeniesieniu innych niż ww. informacji do "projektu technicznego", którego wykonanie jest obligatoryjne przed rozpoczęciem inwestycji i w którym mogą być wprowadzane zmiany, przy zachowaniu zgodności z zatwierdzonym projektem inwestycyjnym oraz przepisami prawa.

Proponowane ww. zmiany (m.in. w art. 34. ust. 3 i ust. 4; w art. 35. ust. 1; w art. 36a; w art. 41 ust. 4 ustawy Pb) - pozwolą na zracjonalizowanie zawartości dokumentacji budowy, której zróżnicowany zakres i poziom uszczegółowienia, zależeć będzie od zadań, jakie miałaby pełnić.

Dodatkowe uproszczenia proponowane są inwestorom budynków jednorodzinnych.

Według znowelizowanego art. 57 ustawy Pb, w którym dodano w ust. 1 nowy punkt 1a - do zawiadomienia o **zakończeniu budowy** obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest zobowiązany dołączyć projekt techniczny - w przypadku obiektów innych niż wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 250m².

Pewną niejasność budzi tylko kwestia obowiązku sporządzenia projektu technicznego - dla ww. niewielkich budynków jednorodzinnych.

Ponadto, nowelizowany art. 29 ust.1 zakłada, że w miejsce pozwolenia na budowę - z procedury "**zgłoszenia**" będą mogli korzystać inwestorzy **także** takich wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania wkracza na działki sąsiednie - a właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości wyrazili na piśmie zgodę na realizację zamierzenia budowlanego. Wzór oświadczenia o wyrażeniu takiej zgody - wskazany będzie w stosownym Rozporządzeniu Ministra i obejmować będzie m.in. podstawowe parametry techniczne projektowanego budynku, w tym jego odległość od granicy działki lub działek, na których został zaprojektowany - co można rozumieć jako przywrócenie respektowania przez organy pisemnej **zgody sąsiada na budowę w granicy** (art. 32. ust. 5. oraz ust. 6 ustawy Pb).

Niestety w nowelizowanej ustawie **brakuje korekty procedury dotyczącej obszaru oddziaływania obiektu**. Stosowane obecnie regulacje nie pomagają tworzyć przyjaznych, symetrycznych relacji i prowokują konflikty sąsiedzkie. Przepisy zamiast chronić interesy osób trzecich w sposób bezpośredni (poprzez działania "z urzędu", bez angażowania sąsiadów), nakazują prowadzenie postępowań z udziałem tzw. stron, które są kwalifikowane na podstawie art. 28.2 ustawy Prawo budowlane, w oparciu o definicję obszaru oddziaływania obiektu wskazaną w art. 3 pkt. 20 Pb, która to definicja odsyła do otwartego zbioru przepisów odrębnych. Możliwość i czas uzyskania decyzji zezwalającej na budowę w oparciu o taką zasadę - są nieprzewidywalne (np. paragrafy: 12, 13, 60 warunków technicznych wprowadzają wielowątkowe mechanizmy, w tym taki sposób badania aspektu naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia, który przynosi odmienne wyniki, zależne od wyboru metody badania oraz interpretacji osób oceniających inwestycję).

Dlatego kolejnym krokiem - winna być zmiana przepisów regulujących relacje przestrzenne obiektów budowlanych względem granicy działki. Praktyka pokazuje, że ponieważ wpływ na otoczenie odbierany przez sąsiadów jako negatywny - zależy zarówno od funkcji obiektów, jak i od relacji wysokości brył do ich odległości od granicy - to te parametry winny być brane pod uwagę. Taka zasada obowiązuje i sprawdza się w krajach zachodniej Europy, obowiązywała także w Polsce przedwojennej.

Oprócz analizy projektu zmiany ustawy Prawo budowlane, warto poddać badaniu projekt zmiany **ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Ustawa ta zawiera regulacje odnoszące się do skali urbanistycznej i jej wpływ na rozwój gospodarczy jest jeszcze większy niż ustawy Pb.

Propozycje noweli upzp są rewolucyjne. Ich głównym celem jest poprawa jakości przestrzeni, której kluczowe mankamenty - to nadmierne rozproszenie zabudowy na terenach wiejskich oraz wadliwie wykształcona sieć komunikacyjna, która w wielu obszarach Polski składa się z bardzo wąskich dróg, nie odpowiadających oczekiwanym standardom. Proponowane zmiany - to przede wszystkim:

- **przyjęcie nowej zasady planistycznej** polegającej na wprowadzeniu do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin - dwóch nowych kategorii przestrzeni:
- "stref zabudowy śródmiejskiej" - generalnie w centrach miast powyżej 50.000 mieszkańców (art. 10. ust. 2 pkt. 1b oraz art. 2 pkt. 21 upzp);
- "obszarów zurbanizowanych" - tj. obszarów tworzących zwarty układ przestrzenny, określony na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania (art. 10. ust. 2 pkt. 1a oraz art. 10a upzp);

- **przyjęcie nowej zasady planistycznej** polegającej na wprowadzeniu instrumentu planistycznego w postaci "obszaru zorganizowanego inwestowania" - tzw. OZI (dodany rozdział 5a upzp);
- **przyjęcie nowych zasad urbanistycznych** - polegających na radykalnym ograniczeniu możliwości uzyskania przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy, poprzez zmianę kryteriów, które inwestycja musiałaby spełnić (art. 61 upzp) oraz polegających na wprowadzeniu "terminu ważności" decyzji wz (2 lata) - w odniesieniu zarówno do już istniejących decyzji, jak i tych, które dopiero będę wydane (art. 60 ust. 3a upzp oraz art. 21 ust. 4 ustawy inwestycyjnej).

Warto zastanowić się jednak nad zapisaną w projekcie ustawy nowelizacją **art. 61.**, która po wejściu ustawy w życie, w pierwszych kilku latach jej funkcjonowania, przynieść może negatywne skutki ekonomiczne i społeczne, nie rekompensowane pozytywnymi efektami przestrzennymi.

Efekty zmiany upzp, które mogą być nieakceptowane przez społeczeństwo - to konsekwencja bardzo restrykcyjnych kryteriów wydawania decyzji wz (zmieniany art. 61) - przede wszystkim:

- warunku, aby działka inwestowana posiadała wspólną, nie krótszą niż 4m granicę, granicę z co najmniej jedną działką zabudowaną budynkiem innym niż budynek pomocniczy;
- warunku, aby w minimum trzy boki działki budowlanej, w tym front tej działki można wpisać okrąg o średnicy 16 metrów;
- warunku, aby działka miała dostęp do istniejącego uzbrojenia terenu, wg noweli upzp;
- warunku, aby decyzja wz była zgodna z przepisami odrębnymi, w tym - w zakresie spełnienia obowiązku dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu - z przepisami WT.

Generalnie - w rozważaniach teoretycznych trudno odmówić racji ww. warunkom, jednakże warto wziąć pod uwagę fakt, iż mają być one stosowane w Polsce, w której przeważająca część nieruchomości nie spełnia restrykcyjnych nowych kryteriów - i skutkiem ich wprowadzenia będzie zastój inwestycyjny dotyczący wielkich przedsięwzięć oraz działań "zwykłych" obywateli. Dlatego realizację zadania poprawiania jakości przestrzeni należy podjąć **w oparciu o ewolucyjne zasady**, tj. np. przez kilka pierwszych lat tylko poprzez ograniczenie wielkości obszaru analizowanego do sześciokrotnej szerokości frontu działki (jak w zmienianym art. 61. ust. 4a upzp) - co przyczyni się do zapobiegania rozpraszania zabudowy oraz poprzez podjęcie stosownych działań regulacyjnych wobec przebudowywanych sieci komunikacyjnych. Ponadto - z uwagi na długi cykl przygotowywania inwestycji - warto "**termin ważności**" decyzji wz wydłużyć z 2 lat do 5 lat.

Omawiając "ustawę inwestycyjną" warto przypomnieć o inicjatywach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP i działającego przy niej Zespołu Legislacyjnego, których efektem były: opracowany 01.07.2017 r. "***Mały kodeks budowlany***" oraz opracowany 19.11.2013 r. **projekt zmiany Rozporządzenia *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*** (przekazuję w załączeniu).

Opracowanie arch. Bożeny Nierody dla potrzeb Komisji Legislacji przy KR IARP,
w porozumieniu z Radą Małopolskiej Okręgowej IARP

Biuro Urbanistyczne Maria Modzelewska

Uwagi do ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego z dnia z dnia 20 września 2017 r.

W *ust 5., pkt 1-4: "formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych , prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, (...), maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, wyrażone w ilości powierzchni całkowitej budynków, w podziale na zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną oraz zagrodową...."*

W brzmieniu obowiązującym ww. przepisu - dla potrzeb określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową posługiwaliśmy się parametrem powierzchni użytkowej. Z punktu widzenia technicznego jest to parametr bardziej korzystny, ponieważ dane, które pozyskujemy z różnych źródeł w celu określenia stanu istniejącego zabudowy - ilości powierzchni mieszkalnej w gminie, określane są za pomocą powierzchni użytkowej budynku, a nie powierzchni zabudowy. Dotyczy to w szczególności danych z podatku od nieruchomości, gdzie jednostka porównywalną dla budynków jest powierzchnia użytkowa, ale również danych pochodzących z GUS-u, takich jak: średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca gminy, itp. Całkowita powierzchnia zabudowy jest parametrem wykorzystywanym tylko w zapisach planu - przy określaniu wskaźnika intensywności zabudowy, i jego wprowadzenie będzie ułatwiało tylko i wyłącznie przeliczenie projektowanej, prognozowanej powierzchni zabudowy dla budynków, które dopiero powstaną. Natomiast w przypadku budynków istniejących będzie wymagało albo przejścia w sposób obliczeniowy z powierzchni użytkowej do powierzchni zabudowy (jakie parametry przyjąć?), które może być obarczone dużym błędem, albo dogłębnej analizy stanu istniejącego, polegającej nie tylko na zestawieniu ilości powierzchni zabudowy (obliczenie pow. budynków z mapy), ale również sprawdzenia ilości kondygnacji dla poszczególnych budynków, przeanalizowania kształtu dach, itp.

Zamiana doprecyzowująca konieczność badania jedynie funkcji mieszkalnej jest o tyle korzystna, iż określanie zapotrzebowaniu na zabudowę np.: funkcji usługowej lub produkcyjnej w powiązaniu z demografią faktycznie pozbawione było sensu. Natomiast proponowane rozdzielenie funkcji mieszkalnej jedynie na zabudowę: wielorodzinną, jednorodzinną oraz zagrodową nie uwzględnia specyfiki niektórych jednostek osadniczych, np.: uzdrowisk, miejscowości turystycznych, gdzie funkcją dominującą są pensjonaty - jest dużym błędem.

Ponadto obligatoryjne określenie zapotrzebowania na zabudowę zagrodową wydaje się wątpliwe, z uwagi na fakt, iż zabudowa zagrodowa stanowi zespół budynków gospodarczych, służących produkcji rolnej z ewentualnie występującym w niej budynkiem mieszkalnym. Czy więc zapotrzebowanie to ma dotyczyć również powierzchni całkowitej zabudowy budynków gospodarczych, (np.: stodoła, stajnia, obora, szklarnia), dla gospodarstw o różnym profilu produkcji rolnej, nie stanowiących stricte funkcji mieszkalnej, czy tylko pojedynczego budynku mieszkalnego?

Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, budynki gospodarcze w gospodarstwach rolnych są zwolnione z podatku od nieruchomości, a więc pozyskanie z gminy danych dotyczących ich faktycznej powierzchni użytkowej nie będzie możliwe. Pozostaje żmudne analizowanie danych zawartych na mapie, wyodrębniające budynki mieszkalne od gospodarczych w zabudowie zagrodowej.

Proponuje się, aby postawić w omawianym zapisie tylko i wyłącznie **zabudowę mieszkaniową** lub o **funkcji mieszkalnej**, pozostawiając do decyzji projektanta wybór formy zabudowy, w której funkcja mieszkalna będzie realizowana, uwzględniający specyfikę obszaru, dla którego jest sporządzane studium, bez podziału na funkcje uszczegóławiające, (typu: jednorodzinna, wielorodzinna), ponieważ w miastach nie będzie zabudowy zagrodowej, natomiast z pewnością pojawią się budynki o przemieszanej funkcji np.: mieszkalno - usługowe, w których należałoby wziąć pod uwagę tylko i wyłącznie lokale mieszkalne, a nie usługowe, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W ust. 4 art. 10a "określone w studium obszary zurbanizowane (czy chodzi o granice?) rada gminy może ustanowić w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego" - zapis ten wydaje się niepotrzebny, ponieważ każdorazowa zmiana projektu studium w zakresie obszarów zurbanizowanych będzie wymagała zmiany uchwały dotyczącej obszaru zurbanizowanego, co niepotrzebnie wydłuży w czasie procedurę sporządzania studium.

W proponowanym zmianą ust 3 art. 10a precyzyjnie określa się co wschodzi w skład obszaru zurbanizowanego, dla którego określamy chłonność zgodnie z ust. 5 pkt 2. Natomiast zgodnie z ust 5 pkt 3 szacuje się również chłonności innych obszarów nie stanowiących obszarów zurbanizowanych, a przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. W efekcie bilansu sumuje się chłonność (poza zabudową rozproszoną) określoną dla pkt 2 i 3, a więc wszystkie obszary będą miały określoną chłonność, których zabudowa jest możliwa na terenie gminy. Zarówno w oparciu o istniejące uzbrojenie, czy też prowadzoną politykę przestrzenną (decyzje wz, plany miejscowe). Jaki jest więc cel określania precyzyjnie granic obszarów zurbanizowanych, w sytuacji , gdy bez względu na ich przebieg zostaną one wliczone do bilansu, jeśli nie w oparciu o ust 5 pkt 2 , to na pewno oparciu o ust 5 pkt 3?

Spełnienie wymogów art. 10a ust.3 stanowi niepotrzebny nakład pracy, który wcale nie daje gwarancji właściwego zdefiniowania obszarów zurbanizowanych, ponieważ, proponowany projekt ustawy posługuje się tylko parametrem odległości od budynków, a nie bierze pod uwagę innych czynników, np.: specyfiki gminy - wsie składające się z wielu przysiółków o charakterze skupionej zabudowy (ilość budynków w przysiółku mniej niż 10), czy też ukształtowania, topografii terenu. Na koszty realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej mają wpływ nie tylko odległość pomiędzy budynkami, ale również spadki terenu. W tej sytuacji zdefiniowanie obszarów zabudowanych w oparciu o art.10a ust 1 i 2 wydaje się wystarczające i pozostawia doprecyzowanie ich granic wiedzy i doświadczeniu projektanta, a zatem pkt.3, 4, 5 art. 10a należałoby skreślić.

arch. Kamila Małecka