



Konferencja: **Dom dla rodziny.**

Krynica-Zdrój, Hotel „Krynica”, 21-22 października 2016.

Kodeks urbanistyczno-budowlany - uwagi:

1.
 - *Bardzo pozytywna decyzja aby w jednej ustawie były zgromadzone przepisy dotyczące całości działań związanych z ładem przestrzennym i inwestowaniem: od planowania poprzez regulację działalności inwestycyjnej; projektowanie, realizację, odbiory*
 - *Kodeks powinien być bardziej przejrzysty skonstruowany aby klarownie ukazać system; planowanie -> proj. urbanistyczny -> proj. architektoniczny -> realizacja -> odbiór, z jednoczesnym ukazaniem hierarchicznej zależności kolejnych szczebli systemu od szczebli wyższych, ważne aby każdy szczebel hierarchii zamykał się w swojej właściwości: np. żeby w planach ogólnych (albo studium) nie było regulacji właściwych dla proj. urbanistycznego lub planu szczegółowego itp.*
 - *Podkreślić rolę projektanta w procesie inwestycyjnym jako wiodącego podmiotu fachowego (obok inwestora-niefachowego) od projektu, przez nadzór po odbiór.*
2.
 - *Wprowadzenie definicji projektu wykonawczego jako składnika dokumentacji budowy, projektu stanowiącego uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego w stopniu dokładności umożliwiającym realizację robót budowlanych (projekt winien być niezatwierdzony i nierejestrowany)*
 - *Wprowadzenie obowiązku dla inwestora zapewnienia również sporządzenia projektu wykonawczego, dla kierownika bud. obowiązku prowadzenie robót bud. również w oparciu o projekt wykonawczy.*
 - *Wprowadzenie dla inwestora obowiązku zapewnienia sporządzenia dokumentu badań podłoża gruntowego w przypadku konieczności sporządzenia opinii geodezyjnej.*
3.
 - *Brak precyzji jego sporządzenia. Przykład: W art. 375 brak oznaczenia §1., na który powołano się w art. 380 §2. Pkt 4, ale już nie dopełniono powyższego w art. 386 §1 przywołując jedynie art. 375, bez §.*
4.
 - *KUB – wprowadza nowy szkielet zasad i prawa w szerokiej dziedzinie. Kodeks przed ew. wprowadzeniem musi zostać bardzo precyzyjnie skonstruowany od sfery planistyczno-urbanistycznej po szczegóły z zakresu wykonawstwa. Powinno się ew. wrócić do zasad planowania na podstawie prawa sprzed 1994r.*
5.
 - *Konieczność uzgodnienia dokumentacji projektowej w zakresie wymagań sanitarno-higienicznych. Proponuję ujednoczenie postępowań analogicznie do uzgodnienia przeciwpożarowych*
 - *Należy opracować wykaz obiektów, które wymagają uzgodnienia*
 - *Kompetencje do uzgodnienia powinny mieć wyłącznie uprawnieni rzeczoznawcy*
 - *Rzeczoznawcy powinni być kontrolowani przez organ inspekcji sanitarnej*
 - *Należy wyłączyć możliwość uzgadniania dokumentacji projektowej przez inspekcję sanitarną z uwagi na:*
 - *Konflikt interesów (sam uzgadnia sam odbiera)*
 - *Brak kompetencji (niejednokrotnie brak wiedzy technicznej)*
 - *Ograniczenie korupcji (uzgadniają rzeczoznawcy pracujący jednocześnie w działach OZNS)*
6.
 - *Brak w kodeksie umocowania wykonawcy robót budowlanych.*
 - *Zapisać w kodeksie definicję małej zabudowy mieszkaniowej.*
 - *Wprowadzić obowiązek interpretacji przepisów przez organ który je wydał.*

Patronat honorowy:
Andrzej Adamczyk, Minister
Infrastruktury i Budownictwa


MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA



7.

- *Brak określenia ról architekta i inżyniera, utrwalanie obecnego porządku.*
- *Brak nadzoru autorskiego wynikającego z ustawy o prawie autorskim.*

8.

- *Umocować w kodeksie funkcję głównego projektanta, którym powinien być ARCHITEKT który decyduje o formie, wkomponowaniu w otoczenie itd.*
- *Należyc obowiązek na inwestora wykonania projektów branżowych na etapie realizacji inwestycji.*

9.

- *Obecne przepisy nie umożliwiają nadbudowy, rozbudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej. W zbliżeniu do granic działki sąsiedniej (po wykonaniu odpowiedniej ekspertyzy p-poż do uzyskania odstępstwa od warunków tech. – decyzja Woj. Straży Poż.) jest to tylko możliwe dla zabudowy jednorodzinnej. Dlatego potrzebny jest zapis aby ten przepis dotyczył zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*
- *Obecnej w urzędach zatwierdzających projekt budowlany inspektorzy projektują-wykonują projekty budowlane. Te projekty są zatwierdzane przez ich kolegów z „sąsiedniego biurka” lub nawet przez nich samych. Należy stworzyć przepisy aby nie było takich przypadków. Inwestorzy są w chwili obecnej – zdeterminowani czują nacisk, presję urzędnika, w wyniku czego zlecają im projektowanie.*

10.

- *Brak precyzyjnego wskazania możliwości udzielenia pozwolenia na budowę budynku w sytuacji istniejących publicznych dróg gminnych o szer. np. 3 m. (mniejszej od wymaganej 6/5 m. szerokości drogi), istniejących służebności, dróg koniecznych ustalonych sądownie. Czy w przypadku lokalizacji kolejnego budynku przy istniejącej drodze, służebności, drodze koniecznej (nie spełniającej proponowanych parametrów) należy odmówić udzielenia pozwolenia na budowę?*
- *Wzmocnienie trwałości i stabilności decyzji, poprzez ograniczenie możliwości składania dużej ilości wniosków w trybach nadzwyczajnych: wznowienia i nieważności decyzji. Niezaskarżalność milczącej zgody w trybach nadzwyczajnych.*
- *Wyraźne i precyzyjne oddzielenie odpowiedzialności organu i projektanta. (w projekcie KUB dalej nieprecyzyjne określenie odpowiedzialności)*
- *Uproszczenie procedur i formy wydawania i doręczania decyzji/pism urzędowych. Stworzenie instrukcji postępowania dla urzędnika i projektanta, w związku z krótkim terminem wydania rozstrzygnięcia.*
- *Wzmocnienie roli projektanta zarówno w tworzeniu i odpowiedzialności za projekt budowlany i późniejszej realizacji inwestycji.*
- *Brak precyzyjnego wskazania przepisów prawa umożliwiających poprawne ustalenie stron postępowania. Pojęcie nieostre, powoduje uznaniowość i w analogicznych sprawach mogą zapadać różne decyzje.*
- *Nieostre określenie pojęcia „zabudowa letniskowa”. Czy zabudowa letniskowa może być również wykorzystywana jako działalność gospodarcza (wynajem pokoi)?*
- *Doprecyzowanie definicji „powierzchni zabudowy” i „powierzchni całkowitej zabudowy” w kontekście zapisów zawartych w PN.*
- *Wskazanie charakterystycznych parametrów technicznych, np. pow. zabudowy, kubatury, wysokości obiektów należących do poszczególnych kategorii.*
- *Doprecyzowanie i zmniejszenie ryzyka niebezpieczeństwa roszczeń cywilno-prawnych przez właścicieli nieruchomości, którzy w procedurze zgłoszenia nie otrzymują zawiadomień ani decyzji*
- *Ustalenie cyklicznych szkoleń dla organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.*

Patronat honorowy:
Andrzej Adamczyk, Minister
Infrastruktury i Budownictwa


MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA



11.

- *W KUB podmiotowość architektów zanikła – należy podnieść rolę architekta jako głównego projektanta. Czy do planu miejscowego lub projektu urbanistyczno- architektonicznego niezbędny jest architekt czy prawnik? Jeżeli architekt to powinien być ujęty podmiotowo.*
- *Co ma zawierać koncepcja urbanistyczno-architektoniczna? Należy doprecyzować.*
- *Wykreślić z zakresu dokumentacji proj. do zatwierdzenia, wymóg sporządzania instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego.*
- *Zapis „Projektant/architekt ma prawo wejścia na teren budowy i w każdej sytuacji dokonywania wpisów w dzienniku budowy” powinien się znaleźć w KUB.*
- *Projektant ma mieć pełną odpowiedzialność za wszystko w procesie inwestycyjnym ale nie ma określonych praw. Należy zmienić ten stosunek (np. nadzór autorski)*

12.

- *Art. 118 – możliwość stosowania uproszonego planu miejscowego i uproszczonych procedur także dla obszarów objętych ochroną konserwatorską*
- *Art. 2 pkt 37 – definicja wysokości budynku powinna zostać zmieniona w ten sposób, aby nie uwzględniała wysokości nasypów przy kategoryzacji budynków na niskie, średniowysokie, wysokie i wysokościowe*
- *Art. 400 pkt 1 – błędnie podano odniesienie do art. 58, powinno być art. 59*
- *Wbrew deklaracjom nie uwzględniono poszerzenia odpowiedzialności dyscyplinarnej i zawodowej, wystarczy zamieścić odniesienie do ustawy o samorządach zawodowych*
- *Wykreślenie obowiązku sporządzania instrukcji użytkowania z obowiązków projektanta*

13.

- *Różna optyka patrzenia na KUB:*
 - *Obywatelska: prawa obywatela nie są chronione w sposób właściwy, przewidywalny*
 - *Samorządowa: przesunięcie niektórych czynności gmin do powiatu (starostwa) oznacza ograniczenie samodzielności*
 - *Zawodowa architektów: architekci są ale w KUB jakoby ich nie było. Należy dążyć do podmiotowości architektów – to odrębny zawód, a nie specjalność budowlana.*
 - *KUB jako element polskiego systemu prawnego na obecnym etapie nie nadaje się do uchwalenia – wymaga doprecyzowania, uzupełnień, odniesień się do sensu prawa.*

14.

- *Idea Kodeksu jest słuszna, aczkolwiek oczekiwano dokumentu prostszego i bardziej syntetycznego. Wątpliwości budzą zapisy dot. odpowiedzialności zawodowej, odbioru obiektów oraz roli projektanta.*

15.

- *W związku ze zwiększeniem odpowiedzialności projektanta w procesie inwestycyjnym należy precyzyjnie określić odpowiedzialność uzgadniających rzeczoznawców p.poż i sanepidu.*

16.

- *Należy włączyć do przepisów uczestników procesu inwestycyjnego wykonawcę i zakres jego obowiązków*
- *Prawnicy nie powinni być autorami planów, od tego są architekci, oczywiście weryfikacja prawna potrzebna, ale wykonana przez prawników organu, którzy plan zalecali.*
- *Zmiana projektanta jest zapisem złym, niestety częstym i generującym niską jakość architektury.*

Patronat honorowy:
Andrzej Adamczyk, Minister
Infrastruktury i Budownictwa


MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA



17.

- Jednoznacznie umocować w Kodeksie ARCHITEKTA jako głównego projektanta - w przypadku obiektów kubaturowych
- 6 m wydzielona (!) droga dojazdowa do działki – należy wykreślić !
- Obowiązek wykonania proj. branżowych nałożyć na Inwestora – bez zatwierdzania i składania w urzędzie – kierownik budowy składając oświadczenie o podjęciu obowiązków równocześnie składałby oświadczenie, że przejął od Inwestora (lub działającego w jego imieniu architekta) komplet niezbędnych opracowań branżowych.
- Prócz odpowiedzialności architekta – odpowiedzialność rzeczoznawców i branżowców za ich zakresy

18.

Projekt KUB to:

- Próba nowych regulacji i strategii w zakresie planowania przestrzennego
- Próba zmian w zakresie inwestycji operacyjnych, projektowania, zatwierdzania i oddawania do użytku obiektów budowlanych.

POZYTYWY:

- Dostrzeżenie ogromu problemów w istniejącym stanie prawnym
- Próba wytyczenia nowej strategii planistycznej tj.: nowe studium jako podstawa do stwierdzenia przez Starostę zgodności planowanej inwestycji z jego ustaleniami (studium) w sytuacji braku MPZP
- Próba spojrzenia całościowego na proces planowania i realizacji inwestycji budowlanych w tym wprowadzenia pełniejszego słownika pojęć (lepsza niż obecnie definicja ładu przestrzennego)

NEGATYWY:

- Szczegółowe definicje i zapisy KUB niejednoznaczne, mogące generować problemy analogiczne do obecnych. Np. nieprecyzyjne definicje: „powierzchni zabudowy”, „powierzchni sprzedaży” itp.
- Liczne odesłania do nieznanymi rozporządzeń wykonawczych

Mimo likwidacji WZiZT słaba ochrona jakości istniejących i kształtowanych przestrzeni (w tym publicznych)

- zbyt wąska definicja przestrzeni publicznej
- niedostateczna rola koncepcji arch-urb w planowaniu przestrzennym oraz w inwestycjach celu publ.
 - potrzebna wzmocniona odpowiedzialność za przestrzeń w naszej demokracji
- brak dostatecznej wiedzy merytorycznej osób decyzyjnych w planowaniu na poziomie Gminy a jednocześnie niedoceniana rola Gminnych Komisji Urbanistyczno-Architektonicznych i możliwości opiniowania przez nie projektów budowlanych (lub koncepcji)
 - rozważyć należy zamiast zmienionego studium, instytucji planu ogólnego dla obszaru całej Gminy.

WNIOSKI (inne niż powyżej)

- konieczność dłuższych niż 30 dni konsultacji społecznych
- konieczność wnikliwej analizy każdego zapisu KUB pod kątem jednoznaczności stosowania
- konieczność rozważenia innych niż w projekcie KUB instrumentów dbałości o kształtowaną przestrzeń
- konieczność analizy KUB wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.

Patronat honorowy:
Andrzej Adamczyk, Minister
Infrastruktury i Budownictwa


MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA



19.

DZIAŁ V ROZDZIAŁ 1

- Zgodnie z art. 318 § 1 pkt. 2 i § 3 elementem projektu budowlanego ma być „projekt techniczny”. Taka nazwa była przez lata używana dla projektów realizacyjnych zawierających w bardzo dużym stopniu szczegółowości. Użycie jej w tym kontekście może spowodować chaos pojęciowy. Wydaje się, że lepszym określeniem byłoby „inne projekty w zależności od potrzeb”.
- określony w art. 319 § 1 „kołnierz” mapy geodezyjnej na 5 m i jest zbyt mały. Wynikający z innych przepisów zakres oddziaływania obiektu zlokalizowanego w granicy działki może wynosić np. 25m i o istnieniu w tej odległości innych obiektów musimy wiedzieć.

Wniosek: pozostawić „kołnierz” geodezyjny 30 m jak jest dzisiaj

DZIAŁ VI ROZDZIAŁ 1

- przywrócić np. w art. 359 istniejący obecnie w art. 21 ust. 1 prawa budowlanego jednoznaczny zapis, że „projektant w trakcie realizacji budowy ma prawo wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji”. Istnienie takiego prawa można domniemywać z treści innych artykułów projektu Kodeksu, ale w zgodnej opinii wielu projektantów taki jednoznaczny zapis jest niezbędny.
- usunąć z art. 359 ustęp 9 nakładający na projektanta obowiązek zapewnienia sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu. Instrukcje takie dotyczyć mogą tylko obiektów o dużym stopniu skomplikowania w zakresie instalacji i wyposażenia (np. systemy solarne, pompy ciepła, BMS, windy, schody i chodniki ruchome itp.). Dla obiektów prostych i średnio skomplikowanych instrukcje są zbędne. Trzeba to jednoznacznie zapisać. Osobnym tematem jest kto ma to robić. Ewentualny obowiązek w tym zakresie może być nałożony wyłącznie na kierownika lub Inwestora, bowiem to Wykonawca lub Inwestor kupuje poszczególne urządzenia. Tylko na podstawie Dokumentacji Techniczno-Ruchowej tych urządzeń, warunków gwarancji na nie oraz projektów systemów można opracować wspomniane instrukcje.
- niezrozumiały jest zamysł ujęty w art. 363 § 1 dotyczący zmiany osoby pełniącej funkcję głównego projektanta. Inwestor nie może dokonywać takich zmian bez względu na to czy jest to zapisane w umowie z głównym projektantem czy nie (patrz § 2 tego artykułu). Taki ewentualny fakt może wystąpić jedynie za wyraźną zgodą autora projektu, który musi się przy tym zrzec praw autorskich do projektu.

Patronat honorowy:
Andrzej Adamczyk, Minister
Infrastruktury i Budownictwa


MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA