

Artykuł	Propozycja zapisu	Uzasadnienie, uwagi	Lp.
Art. 2	Art. 2, pkt. 12 „infrastruktura społeczna” - obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia, <b>rekreacji, wypoczynku</b> i sportu oraz tereny zieleni publicznej - wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania (...)- <b>zabudowie śródmiejskiej</b> - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	Uzupełniono wyliczenie o obiekty „rekreacji i wypoczynku W art. 2 należałoby dodać definicję „ <b>zabudowy jednorodzinnej</b> ” i „ <b>zabudowy zagrodowej</b> ”, „ <b>zabudowie śródmiejskiej</b> ” Generalnie brakuje w art.2. wielu definicji, które są konieczne do opracowania Nie ma w nim np. definicji kondygnacji, i szeregu innych istotnych pojęć. Definicja kondygnacji podziemnej powinna być inaczej zdefiniowana niż obecnie w WT.	1
	2.17. „teren inwestycji” – działkę lub działki gruntu, na których realizowana jest inwestycja, a także część działki gruntu, <b>gdy takie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b> ; terenem inwestycji może być także budynek lub lokal o ile stanowią one odrębną nieruchomość;	Zapis „gdy przepis tak stanowi” o jaki przepis chodzi? Jeśli o miejscowy plan wyznaczający granice terenu inwestycji, to może lepiej zapisać: „gdy takie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.	2
		pkt 29) „bez wliczania do niej powierzchni usług” co rozumieć przez pow. usług Pkt 37) Dotyczy definicji wysokości jakich obiektów, bo nie budynków, jak wynika z treści. Dotyczy różnicy terenu? będzie mylona przez urzędników z wysokością budynków. czemu służy ta definicja ?	3
	Art.2. <b>30)</b> „powierzchnia zabudowy” – powierzchnię stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku ograniczonej ścianami na powierzchnię terenu inwestycji, a w przypadku wiat powierzchnię stanowiącą rzut zewnętrznych krawędzi dachu na powierzchnię terenu inwestycji;	Do powierzchni zabudowy nie powinno się wliczać takich elementów budynków, jak taras na gruncie, schody zewnętrzne, balkony, okapy dachu, rampy, wjazdy do podziemia, podjazdy dla niepełnosprawnych itp., nie ograniczonych ścianami zewnętrznymi. Dla wiat, z powodu braku ścian zewnętrznych, konieczne jest odrębne zdefiniowanie powierzchni zabudowy, w tym przypadku charakterystycznym parametrem winien być rzut zewnętrznych krawędzi dachu.	4
		Ust.. 30 „powierzchnia zabudowy” - o wiele mniej precyzyjna niż aktualnie określona w Polskiej Normie – PN-ISO 9836 , brak wyłączeń elementów drugorzędnych itp. - czy są zgodne z występującymi w innych aktach ? Np. art.2 pt. 49 poszerzenie pojęcia obiektu budowlanego o urządzenia budowlane co w konsekwencji ujmuje przyłącza.	5

<b>Art. 2</b>	<p>Art.2.30. „powierzchnia zabudowy” – powierzchnię stanowiącą <b>rzut prostokątny</b> zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku ograniczonej ścianami na powierzchnię <b>poziomą</b>, a w przypadku wiat powierzchnię stanowiącą rzut <b>prostokątny</b> zewnętrznych krawędzi dachu na powierzchnię <b>poziomą</b>.</p>	<p>Precyzyjne określenie o jaki rzut chodzi i na jaką płaszczyznę jest bardzo ważne, by nie dawać pola do interpretacji. Rzut prostokątny na powierzchnię (rzutnię) poziomą, jest pojęciem matematycznym, a co za tym idzie jednoznacznym. Pojęcia te są wprowadzane już na poziomie gimnazjum. Określenie „powierzchnię stanowiącą rzut na powierzchnię terenu” zaczyna rodzić wątpliwości w sytuacji, gdy teren jest pochyły. W takiej sytuacji powierzchnia rzutu na teren (pochyły) jest zawsze większa, niż powierzchnia rzutu prostokątnego na powierzchnię poziomą. Ponadto do powierzchni zabudowy nie powinno się wliczać takich elementów budynków, jak taras na gruncie, schody zewnętrzne, balkony, okapy dachu, rampy, wjazdy do podziemia, podjazdy dla niepełnosprawnych itp., nie ograniczonych ścianami zewnętrznymi. Dla wiat, z powodu braku ścian zewnętrznych, konieczne jest odrębne zdefiniowanie powierzchni zabudowy, w tym przypadku charakterystycznym parametrem winien być rzut zewnętrznych krawędzi dachu.</p>	<p>6</p>
		<p>ust 30 ) Bez uszczegółowienia sformułowania „rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku” poprzez zdefiniowanie elementów, które wchodzi w obrys części nadziemnej nadal zapis ten będzie podlegał indywidualnej, bardzo różnej interpretacji urzędniczej.</p> <p>Konieczne jest wyraźne zdefiniowanie obrysu zewnętrznego. Czy dotyczy to części nadziemnej tylko pierwszej kondygnacji nadziemnej, czy wszystkich kondygnacji wraz z balkonami, nadwieszzeniami i innymi elementami odstającymi od elewacji i znajdującymi się na różnych wysokościach.</p>	<p>7</p>
		<p>Art.2 punkt 30, zbyt mało konkretna definicja powierzchni zabudowy. Sformułowanie "rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku" nie jest zbyt precyzyjne, ponieważ nie określa czy jest to obrys przyziemia czy największej kondygnacji nadziemnej.</p>	<p>8</p>
	<p>Art.2. 31) „powierzchnia całkowita zabudowy” – sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie inwestycji, gdzie powierzchnie całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich nadziemnych obiektów budowlanych liczona po ich zewnętrznym obrysie ograniczonym ścianami, a w przypadku wiat powierzchnię dachu, liczoną po ich zewnętrznych krawędziach;</p>	<p>Uwagi jak dla Art.2. ust. 30.</p>	<p>9</p>

Art. 2		31) <b>UWAGA:</b> niezgodność definicji powierzchni całkowitej budynku z Normą PN-ISO 9836:2015-12 pkt 5.1.3 - nie uwzględniono kondygnacji podziemnych Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, w tym tarasy na dachach, oraz kondygnacje techniczne lub kondygnacje magazynowe (...)	10
	Art.2.31. „powierzchnia całkowita zabudowy” – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie inwestycji, gdzie powierzchnie całkowite budynku stanowi suma powierzchni <b>wszystkich kondygnacji liczonych</b> po ich zewnętrznym obrysie <b>ograniczonym ścianami</b> , a w przypadku wiat powierzchnię dachu, liczoną po ich zewnętrznych krawędziach;	Do powierzchni całkowitej nie powinno się wliczać takich elementów budynków, jak schody zewnętrzne, balkony, okapy dachu, taras na gruncie, rampy, wjazdy do podziemia, podjazdy dla niepełnosprawnych itp., elementy te są także obrysem budynku, ale nie ograniczonym ścianami zewnętrznymi, dlatego trzeba zapis uzupełnić. Ponadto powierzchnia całkowita, to też powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych	11
		34) <b>UWAGA</b> jw. - jest to jeden z podstawowych parametrów Planu miejscowego wg Art. 81 <i>(Art. 81. Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie: (...) c) <u>wskaźnik intensywności zabudowy,</u></i>	12
		37) „wysokość” - różnicę rzędnych: a) w przypadku budynków - poziomu terenu przy najniższym położonym punkcie na zewnętrznym obrysie części nadziemnej budynku <u>oraz najwyższego położonego punktu</u> , <b>UWAGA:</b> Nieuzasadnione uwzględnianie w wysokości budynku elementów wyposażenia technicznego a także masztów, anten itp. Czy budynek 10m z masztem 2m i budynek 12m są budynkami o tej samej wysokości? Pytanie jest zasadne np. w kontekście Art 294:	13
	Art.2.37. „wysokość” – różnicę rzędnych: b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych - poziomu terenu przy najniższym położonym naziemnym elemencie konstrukcyjnym oraz najwyższym położonego punktu; w przypadku obiektu budowlanego z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów	Wysokości nie można odnosić do istniejącego terenu, lecz do projektowanego. Niejednokrotnie zdarza się, że cały teren działki inwestycyjnej ulega przebudowaniu, bo takie są warunki terenowe, że trzeba zasypać „nieckę”, by prawidłowo zaprojektować zagospodarowanie terenu , a zwłaszcza jego odwodnienie i w takim przypadku mierzenie wysokości budynku od terenu istniejącego, który znajduje się np. 2 m poniżej terenu projektowanego jest błędne.	14

Art. 2	<p>Art. 2 37) „wysokość” - różnicę rzędnych:</p> <p>a) w przypadku budynków - poziomu terenu przy najniżej położonym punkcie na zewnętrznym obrysie części nadziemnej budynku oraz najwyżej położonego punktu <b>przekrycia budynku,</b></p>	<p>Nie są istotne dla gospodarowania przestrzenią drugorzędne elementy budynku takie jak kominy, czy urządzenia techniczne na dachu</p>	15
	<p>Art.2.37. Wysokość budynku rozpatruje się ze względu na wymagania techniczne i użytkowe w odniesieniu do przepisów pożarowych oraz ze względu na możliwość ustalenia spełnienia wymogów w zakresie wymagań przestrzennych.</p> <p>1) Wysokość budynku służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań technicznych i użytkowych ze względu na przepisy bezpieczeństwa pożarowego, mierzy się od poziomu terenu przy wyjściu ewakuacyjnym z pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do najwyżej położonej podłogi pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>2) Wysokość bryły budynku służąca do ustalenia spełnienia wymagań przestrzennych budynku, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ZGODY URBANISTYCZNEJ, mierzy się od średniej arytmetycznej najwyższego i najniższego poziomu terenu przy budynku, do najwyższego punktu kalenicy dachu lub attyki.</p>	<p><b>Proponujemy rozważenie innego podejścia do definicji wysokości budynku.</b></p> <p>Definicja wysokości budynku powiązana z przepisami pożarowymi oraz definicja wysokości budynku w odniesieniu do przestrzeni.</p>	16
	<p>Art.2 37) „wysokość” – różnicę rzędnych:</p> <p>a) W przypadku budynków – poziom terenu ( wyznaczony jako średnia arytmetyczna poziomu terenu przy skrajnych krawędziach budynku ) oraz najwyżej położonej górnej krawędzi budynku, przy czym przy ustaleniu wysokości budynku nie bierze się pod uwagę elementów drugorzędnych dachu jak kominy, maszty antenowe i górne krawędzie ścian oddzielenia przeciwpożarowego,</p> <p>b) (...) - obliczaną od poziomu projektowanego terenu;</p>	<p>Definicja wysokości budynku może odnosić się również do wymagań dotyczących zakwalifikowania do odpowiedniej grupy wysokości i związanymi z tym przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.</p>	17

<p><b>Art. 2</b></p>		<p>Wysokość budynku funkcjonująca w dotychczasowych przepisach została zdefiniowana jedynie dla potrzeb przepisów ochrony p.poż i nie ma nic wspólnego z architekturą i urbanistyką .</p> <p>Nowa definicja nie ma zastosowania ani do przepisów ochrony p.poż, ani do kształtowania ładu przestrzennego. Np. budynek jednopiętrowy, podpiwniczony z szachtem, stromym dachem i wysokim kominem będzie miał wg definicji powyżej 12 metrów. Będzie to, więc budynek średniowysoki, z czego wynikają konsekwencje w zakresie wymagań ppoż. jak sytuowania budynku na działce (Oddział 2. Sytuowanie budynków Art. 294. §3 kodeksu ).</p> <p>O odległości od granicy decyduje nie wysokość attyki, kalenicy (która jest też z reguły odsunięta od ścian zewnętrznych) ale zgodnie z definicją wysokość komina.</p>	<p>18</p>
	<p>Art. 2, pkt. 49 do 55 49) „obiekt budowlany” - obiekt, będący dziełem ludzi (wszelkie dzieło rąk ludzkich), trwale związany z gruntem. 53) „budowla” – obiekty niebędące budynkami ani obiektami małej architektury, w szczególności techniczne obiekty przemysłowe, obiekty liniowe, wały ziemne, mosty, tunele, <b>drogi, place, chodniki, estakady, parkingi, miejsca parkingowe i postojowe dla pojazdów</b> oraz obiekty hydrotechniczne;</p>	<p>Art. 2, pkt. 49 do 55: większość tych definicji jest powtórzeniem definicji dotychczas funkcjonujących z ich wadami.</p> <p>Uwaga: jeśli zapis miałby być nie zmieniony, to proszę przed wyrazem „wraz” dodać przecinek; w obecnym zapisie bez przecinka urządzenia budowlane odnoszą się tylko do obiektu małej architektury.</p> <p>Proponowana zmiana zapisu 49) wydaje się być uniwersalna.</p> <p>Do pkt. 53) należy dodać uzupełniające wyliczenie „budowli”</p>	<p>19</p>
	<p>Art.2.52. „budynek mieszkalny jednorodzinny” - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, atrialnej lub dywanowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, a w przypadku, gdy plan miejscowy nie zawiera odmiennych ustaleń, także wydzielenie lokalu użytkowego dla usług nie uciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;</p>	<p>Konsekwencją zapisu o samodzielności konstrukcyjnej w przypadku zabudowy bliźniaczej, szeregowej dywanowej lub atrialnej, <b>jest niepotrzebnym generowaniem kosztów</b>. Nie ma żadnego uzasadnienia zmuszanie inwestorów do budowania podwójnych ścian na styku dwóch budynków bliźniaczych i szeregowych. Ściany te mogą być wspólne, jeśli ze względów technicznych nie ma przeciwwskazań. W ten sposób zyskuje się nie tylko obniżenie kosztów, ale i zwiększenie powierzchni użytkowej. W budownictwie szeregowym np. Wielkiej Brytanii taki sposób budowania jest tradycją.</p> <p>Nieuzasadnionym wydaje się być też ograniczenie ilości lokali mieszkalnych z powodu wydzielenia lokalu użytkowego, stanowiącego maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku. W budynku jednorodzinym dwulokalowym mieszkają dwie rodziny. Dlaczego nie mogą mieć wydzielonego pomieszczenia w tych mieszkaniach na prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej np. biuro rachunkowe, pracownia as malarska, pracownia fotograficzne itp.?</p>	<p>20</p>

<b>Art. 2</b>		Art. 2, 44) „wójt” - również burmistrza oraz prezydenta miasta; <b>UWAGA:</b> lepiej poprawić w treść odpowiedniego artykułu niż rozszerzać znaczenie słowa wójt.	21
		Art. 2, 51) „budynek” - <u>obiekt</u> trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach; <b>UWAGA:</b> powinno być obiekt budowlany – adekwatnie do pkt 49	22
	Art. 2, 59) <b>dokumentacji budowy</b> - należy przez to rozumieć zgodę inwestycyjną wraz z załączonym projektem urbanistyczno-architektonicznym, <b>projekt techniczny</b> (wykonawczy) w przypadku obiektów dla których jest wymagany, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książka obmiarów, instrukcja użytkowania obiektu, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu;	Z kodeksu w stosunku do ustawy Prawo Budowlane usunięto definicje dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej, co czyni niezrozumiałym jego następane przepisy.	23
	Art. 2, 60) <b>dokumentacji powykonawczej</b> - należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;		24
<b>Art. 59.</b>	Art. 59. § 1. <b>Głównym</b> projektantem sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego może być osoba, która posiadając <b>co najmniej pięcioletnie</b> doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego spełnia co najmniej jeden z warunków:	1. Dwuletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego, proponowane w Kodeksie urbanistyczno-budowlanym to stanowczo za mało. Dwa lata to tylko jeden plan miejscowy, lub studium. 4. b) „o ile program tych studiów i ich ukończenie gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego;”  Brak możliwości weryfikacji, czy studia ukończone przez daną osobę gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego. Powinien to być jednak architekt – urbanista należący do samorządu zawodowego architektów, osoba, która ukończyła jednolite magisterskie studia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka.	25

Art. 59.	<p>Art. 59, 4) posiada tytuł zawodowy magistra, magistra inżyniera lub równorzędny i ukończyła:</p> <p>a) ukończyła studia wyższe drugiego stopnia w obszarze związanym z architekturą, planowaniem przestrzennym, urbanistyką, oraz 10 lat praktyki w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego</p>	<p>Głównym projektantem może być architekt, urbanista, który ukończył studia na kierunku architektury, architektury i urbanistyki lub w zakresie planowania przestrzennego.</p> <p>Uściślenie kompetencji jest warunkiem powodzenia Kodeksu urbanistyczno-architektonicznego.</p>	26
Art. 60	<p>Art. 60. § 1. W skład zespołu sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła magisterskie studia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka, jest członkiem samorządu zawodowego architektów oraz posiada co najmniej dwuletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego. (...)</p> <p>§ 2. Osoba, o której mowa w § 1 potwierdza zgodność projektu aktu planowania przestrzennego z zasadami harmonijnego kształtowania przestrzeni.</p>	<p>Istota planowania przestrzennego jest określanie warunków do kształtowania przestrzeni. Kompetencje takie posiadają architekci, z doświadczeniem zawodowym, które umożliwia przeprowadzenie analizy i oceny zapisów planu po kątem ich praktycznych skutków i zgodności ze sztuką kształtowania przestrzeni.</p>	27
Art. 60	<p>Art. 60. § 1. W skład zespołu sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego wchodzi co najmniej jedna osoba, <b>która ukończyła jednolite magisterskie studia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka</b>, wykonuje zawód architekta i jest członkiem samorządu zawodowego architektów przez okres co najmniej 5 lat.</p>	<p>Propozycja wzmocnienia jakości opracowań planistycznych, poprzez obowiązek włączenia do zespołu projektowego prawnika, jest w mojej opinii błędna. Prawnik z tytułem lub doświadczeniem nie zrekompensuje doświadczenia i przygotowania zawodowego architekta. Nie wpłynie na jakość planów.</p> <p>Podpis prawnika nie daje żadnej gwarancji, iż akt planowania przestrzennego uwzględni uwarunkowania i jakość przestrzeni oraz zapewni odpowiedni standard zamieszkiwania. Plany opiniuje pod względem zgodności z prawem prawnik zatrudniony przez gminę (opracowuje wójt, burmistrz, prezydent).</p> <p>Obowiązkowy udział prawnika w zespole może tylko skomplikować procedurę. Na etapie powstawania planów powinna to być opinia prawnika zatrudnionego przez wójta. Plany poddawane są dalszej weryfikacji na szczeblu wojewódzkim.</p> <p>Istotniejsze jest to, by zespół projektowy składał się z osób merytorycznie do tego przygotowanych. Udział osoby wykonującej zawód architekta jest konieczny. Prawidłowe ustalenie np. szerokości terenu inwestycji przez osoby, które nigdy nie projektowały obiektów kubaturowych jest niemożliwe.</p>	28
Art. 85		<p>Art 85 par.3 Wątpliwość budzi sformułowanie dotyczące braku możliwości podziału działek na terenie inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>	29

Art. 87		<p>Art. 87. § 1. (...) plan może przewidywać wygaśnięcie zgód inwestycyjnych w zakresie niezgodnym z ustaleniami tego planu, jeżeli do dnia jego wejścia w życie nie rozpoczęto realizacji inwestycji.</p> <p><b>UWAGA:</b> zapis podnoszący ryzyko inwestycyjne powodujący niestabilność uzyskanej decyzji.</p>	30
Art. 99		<p>Art. 99, § 2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w § 1 pkt 2, ustala się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości przed dostosowaniem struktury gruntowej a wartością rynkową nieruchomości utworzonej w wyniku dostosowania struktury gruntowej. <u>W przypadku, gdy wynik obliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jest ujemny, odszkodowania nie ustala się.</u></p> <p><u>§ 3. W przypadku niemożności uzgodnienia wysokości i terminu wypłaty odszkodowania w drodze negocjacji, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, w drodze decyzji administracyjnej wydawanej przez starostę. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym jest samorządowe kolegium odwoławcze.</u></p> <p><b>UWAGA:</b> zapisy podważające prawo własności.</p>	31
Art. 123		<p>Art. 123. § 1. Operator sporządza koncepcję urbanistyczną inwestycji oraz przedstawia ją ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, celem zatwierdzenia.</p> <p>§ 2. Koncepcja urbanistyczna określa charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu oraz bryły budynków, a także uzasadnia spełnienie przez inwestycję warunków, o których mowa w art. 557.</p> <p>§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po stwierdzeniu zgodności koncepcji urbanistycznej z wymogami określonymi w art. 557, w tym przepisach wykonawczych wydawanych na podstawie art. 557 § 2, zatwierdza koncepcję urbanistyczną.</p> <p><b>UWAGA:</b> Zagadnienia dotyczące koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, dotyczące: kompetencji projektanta, zakresu koncepcji oraz zakresu objętego postanowieniem, wymagają szczególnego rozważenia. Autorem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej może być wyłącznie architekt, członek samorządu zawodowego architektów. Zakres koncepcji powinien obejmować charakterystyczne elementy z dużym zakresem elastyczności. Postanowienie, którego elementem jest koncepcja powinno określać zasady kształtowania przestrzeni, z zachowaniem elastyczności koniecznej do dalszych prac projektowych.</p>	32



Art. 135		Art 135. Wątpliwość budzi zapis braku możliwości inwestycji przez okres 2 lat. Co gorsza, gdy toczące się postępowanie zostanie zawieszona na okres 2 lat, dodatkowo urząd daje sobie możliwość przedłużenia zawieszenia na kolejne 2 lata, co daje w sumie 4 lata bez możliwości inwestycji.	33
		Art.. 135 Zapis tego artykułu ogranicza prawa własności nieruchomości oraz prawa do jej zabudowy. Zamyka możliwość korzystania inwestycyjnego z nieruchomości na okres dwóch lat przez nie udzielanie zgody inwestycyjnej. Po drugie daje zbyt duże prawa Gminom w kwestii zakupu nieruchomości oraz zmiany czasu obowiązywania ograniczeń. Nie podano okresu zawieszenia postępowań zgody inwestycyjnej. Rozumiem, że ma to służyć pewnej ochronie terenów przed zabudową różną od uchwalonej w studium, ale jednocześnie blokuje procesu inwestycyjne, które są niezwykle ważne dla gospodarki kraju.	34
Art. 186	<p>1) przedstawiciele korporacji samorządowych, o których mowa w przepisach o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego;</p> <p>2) przedstawiciele organizacji społecznych i zawodowych, których statutowa działalność dotyczy polityki przestrzennej;</p> <p>3) eksperci z dziedziny planowania przestrzennego, prawa administracyjnego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska, polityki miejskiej zaproszeni do udziału przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa.</p> <p>Przewodniczącym Rady zostaje wybitny ekspert z dziedziny planowania przestrzennego, posiadający kierunkowe wykształcenie z zakresu architektury, architektury i urbanistyki lub planowania przestrzennego.</p>	Jedynie takie kwalifikacje umożliwiają wszechstronność i zdolność do podjęcia szerokiego spektrum zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym.	35
Art. 242		Art. 242, § 4 Co najmniej połowę członków Komisji urbanistycznej stanowią architekci, członkowie samorządu zawodowego architektów, rekomendowani przez właściwą okręgową izbę architektów. § 5 Spośród członków komisji urbanistycznej rekomendowanych przez samorząd zawodowy architektów wybiera się jej przewodniczącego.	36
Art. 255		<p>§ 2. <i>W terminie 3 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego uzyskuje się zgodę inwestycyjną pozwalającą na realizację inwestycji, o których mowa w § 1, zaś w terminie 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego przystępuje się do ich użytkowania.</i></p> <p><b>UWAGA:</b> Przepis spowoduje opieszałość w uchwalaniu planów miejscowych z uwagi na konieczność zagwarantowania funduszy na realizację zadań własnych.</p>	37

Art. 252 i 257		Art.252 oraz 257 Wątpliwość budzi zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt, a następnie do <b>nieodpłatnego</b> przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających. Ponadto właściciele działek <b>zostaną zobowiązani do uczestnictwa w kosztach</b> realizacji inwestycji zapewniających możliwość wykonania planu miejscowego przez gminę.	38
Art. 257 i 258		<p>Art. 257. § 1. <u>Właściciele nieruchomości innych niż przeznaczone na cele rolne i leśne bez możliwości zabudowy, znajdujących się w obszarze ulepszenia nieruchomości, są obowiązani do uczestnictwa w kosztach realizacji inwestycji zapewniających możliwość wykonania planu miejscowego w odniesieniu do ich nieruchomości, jeżeli gmina wyznaczyła obszar ulepszenia nieruchomości.</u></p> <p><b>UWAGA:</b> Przepis o charakterze wysoce restrykcyjnym, mogący powodować niepokój i protesty mieszkańców a co za tym idzie opóźnienia w uchwalaniu planów miejscowych</p> <p>Art. 258. § 1. <u>Gmina ustala i pobiera od właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości znajdujących się na obszarze ulepszenia nieruchomości opłatę infrastrukturalną.</u></p> <p><b>UWAGA:</b> j.w.</p>	39
Art. 274		Art. 274 Sformułowanie "rażąco zwiększać uciążliwość dla nieruchomości" jest bardzo ogólne i nieprecyzyjne i może nieść za sobą szereg nadinterpretacji, a co za tym idzie niepotrzebne blokowanie inwestycji oraz konflikty	40
Art. 275		Art. 275, §1 Obszar analizowany - dlaczego 200 m ? Istnieje obawa, że urzędnicy, dla swojego spokoju, nawet do małych inwestycji będą ustalali maksymalną szerokość, co powiększy ilość stron (przy braku MPZP). Ponadto, arbitralny zapis: <i>do 200 m</i> , nie odsyła do przesłanek merytorycznych (faktycznych uwarunkowań przestrzennych)	41
Art. 277		Art. 275 Konieczne uszczegółowienie znaczenia słowa obszar. Czy jest to okrąg o średnicy 200 m, czy jest to prostokąt o szerokości 200 m. Czy jest to szerokość pierzei ulicy 200 m, czy jest to odległość 200 m w każdą stronę, czy 100 w jedną i 100 w drugą? Od jakiego miejsca liczone te 200 m, od środka działki, od jej krawędzi etc.	42
Art. 277		<p>Pkt. 2) – zapis, który ogranicza analizę sąsiedztwa do jednej, położonej w BEZPOŚREDNIM sąsiedztwie <u>zabudowanej</u> działki - nie uwzględnia rzeczywistego kontekstu przestrzennego. Działka, do której z trzech stron przylegają działki drogowe, a z jednej teren nie zabudowany – nie może być zab.,udowana.</p> <p>Pkt 4) dostęp do sieci – czy wystarczające są warunki o zapewnieniu dostawy mediów</p>	43

Art. 277		<p>Pkt 5 ) zapis niewłaściwy. Zapis stanowi iż teren ma <u>nie wymagać zgody</u> na zmianę przeznaczenia użytków rolnych, lecz w Art. 375 pkt 4 ) jest napisane, że należy dołączyć zgodę</p> <p>Zapis powinien brzmieć – teren nie wymaga zgody lub UZYSKANO taką zgodę</p>	
Art. 277	<p>Art. 277. 2) <b>w obszarze analizowanym znajduje się co najmniej jedna nieruchomość gruntowa</b>, zabudowana budynkiem, dostępna z tej samej drogi publicznej - bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;</p>	<p>Zawężenie możliwości zabudowy działki inwestycyjnej do sytuacji takiej, w której działka ta graniczy bezpośrednio z działką gruntu już zainwestowaną, jest niesprawiedliwe społecznie, ponadto gospodarczo szkodliwe.</p> <p>Wydaje się, że intencją autorów <b>nie było</b> zablokowanie możliwości budowy domu zwykłym rodzinom na terenach gdzie nie ma planów miejscowych. Rozumiemy, że mógłby to być pomysł na ochronę przestrzeni przed ekspansją budownictwa deweloperskiego. Może jednak trzeba spojrzeć na problem inaczej - żeby nie wylać dziecka z kąpielą.</p> <p>Proponowany przez autorów KUB zapis dotknie dotkliwie mieszkańców małych gmin wiejskich zwłaszcza górskich i podgórszych.</p> <p>Specyfika tych terenów polega na tym, iż np. działka inwestycyjna 6 arowa składa się z kilku, lub nawet kilkunastu działek gruntu o różnych numerach ewidencyjnych. Przy czym definicja „działki gruntu” jest nieprecyzyjna: „niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej;” – będzie interpretowana w różny sposób – uznaniowo.</p> <p><u>Przykład:</u> działka gruntu oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów numerem, będąca częścią terenu inwestycyjnej nie jest zabudowana, a więc zgodnie z pkt. 2) teren inwestycji graniczący z tą działką gruntu nie będzie mógł być zabudowany.</p> <p>Jeżeli wyobrazimy sobie teren analizowany (o szer. max. 200 m wokół terenu inwestycji) na którym znajduje się pięć nieruchomości gruntowych, będących potencjalnymi terenami inwestycyjnymi (każda składa się z kilku, a może nawet kilkunastu działek gruntu o różnych numerach ewidencyjnych) i tylko dwa z tych terenów inwestycyjnych są zabudowane np. domkami jednorodzinnymi, wówczas, a przysłowiowa „rodzina Kowalskich” jest właścicielem środkowej nieruchomości gruntowej, wówczas budowa domu nie będzie możliwa.</p> <p>Art. 277. 2) <b>zablokuje możliwość zabudowy nieruchomości gruntowej</b> do czasu, gdy na drugiej nieruchomości gruntowej, lub przedostatniej (potencjalne tereny inwestycji) <b>ktoś wybuduje dom</b> – może to być nawet kilkanaście i więcej lat. Taka blokada nie jest niczym uzasadniona, a bardzo szkodliwa społecznie.</p> <p>Do KUB należałoby też wprowadzić definicję „nieruchomości gruntowej”, jako że lepiej oddaje sens. Nieruchomość gruntowa może składać się z kilku działek gruntu.</p>	44

		<p>Po co tworzyć takie bariery, gdy W Studium określona jest lub będzie bardzo precyzyjnie funkcja jaka na tym terenie może zostać zrealizowana.</p> <p>Ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 4. – <b>przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.</b></p>	
	4) teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji, <b>lub gdy powierzchnia działki umożliwia realizację własnego ujęcia wody, własnej przydomowej oczyszczalni ścieków, lub szczelnego zbiornika.</b>	Art.277 pkt. 4) wymaga uzupełnienia. Tereny wiejskie nie posiadają infrastruktury na całym obszarze, na którym w Studium wyznaczono tereny, lub będą wyznaczone tereny pod zabudowę. Jeśli zarówno powierzchnia, jak i kształt geometryczny terenu inwestycji jest taki, iż możliwe jest zagospodarowanie tego terenu infrastrukturą towarzyszącą, to dlaczego blokować Kowalskim możliwość rozwoju	45
		Art 277, pp.2), 4), 5) blokowanie inwestycji w obszarach nie objętych planem. Szczególnie punkt 2 - sformułowanie, że zgoda inwestycyjna może być udzielona tylko jeśli teren inwestycji graniczy bezpośrednio z działką zabudowaną jest mocno krzywdząca. Lepsze sformułowanie tego punktu to np. teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, do której ma dostęp przynajmniej jedna zabudowana działka. Teren inwestycji powinien, ale nie musi mieć zapewnionego dostępu do sieci- mogą być stosowane zamienne rozwiązanie np. studnie, szambo, oczyszczalnia ścieków. Niestety wiele terenów wsi nie posiada jeszcze infrastruktury kanalizacyjnej	46
<b>Art. 277</b>		<p>Dlaczego nie mogą być dopuszczone inwestycje bez sieci lecz z własnym źródłem mediów, np. studnie? Na terenach wiejskich wciąż są często spotykane.</p> <p>Zapis zabrania też budowania tak powszechnych biologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków.</p> <p>Co prawda art 283 dopuszcza niektóre własne źródła, lecz zakres dopuszczeń jest zbyt mały, zwłaszcza w stosunku do budynków istniejących.</p>	47
<b>Art. 278</b>		<i>Art. 278. Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku pełniącego rolę uzupełniającą wobec istniejącej na terenie inwestycji zabudowy, takiego jak garaż, budynek gospodarczy, o powierzchni nieprzekraczającej 35 m2, jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 277 pkt 4-7.</i> Uwaga: Po co potrzebny jest dostęp do sieci dla budynku gospodarczego ?	48

Art. 288		<p>Art. 288. § 1. Właściwi ministrowie i <u>kierownicy urzędów centralnych</u> mogą opracowywać (...) wzorce, standardy, wytyczne (...) dotyczące projektowania, budowy i utrzymania obiektów budowlanych.</p> <p><b>UWAGA:</b> Jakich urzędów centralnych dotyczą zapisy? Jaki ma być ich sens i skutek?</p>	49
Art. 289, 290, 291		<p>Art. 289. § 1. <u>Przy sytuowaniu obiektów i urzędzeń budowlanych uwzględnia się przepisy Kodeksu, lokalnych aktów planowania przestrzennego oraz przepisy odrębne.</u></p> <p><u>§ 2. Przepisy odrębne, mogą określać zasady sytuowania poszczególnych rodzajów obiektów i urzędzeń budowlanych od granicy terenu inwestycji oraz od innych terenów lub obiektów budowlanych.</u></p> <p>Art. 290. <u>Przepisy odrębne mogą wyznaczać wokół obiektów budowlanych strefy bezpieczeństwa inne niż określone w Kodeksie.</u> W granicach stref bezpieczeństwa przepisy te mogą wprowadzać ograniczenia lub zakazy w zakresie realizacji inwestycji lub użytkowania terenu.</p> <p>Art. 291. § 1. W planie miejscowym można określić zasady sytuowania obiektów i urzędzeń budowlanych - odmiennie niż w sposób określony w niniejszym rozdziale albo w przepisach odrębnych.</p> <p><b>UWAGA:</b> Katalog przepisów odmiennych jest nieograniczony i tak jak obecnie będzie prowadził do trudności w podejmowaniu decyzji, możliwości odmiennych interpretacji, a ostatecznie chaosu</p>	50
Art. 293		<p>Art. 293. § 1. <u>Odległości obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych, urzędzeń budowlanych lub od granicy terenu inwestycji mierzy się w poziomie w miejscu ich najmniejszego oddalenia, przy uwzględnieniu obrysu obiektu wyznaczonego przez rzut całkowity poziomy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu.</u></p> <p><u>§ 2. Dla budynków istniejących przyjmuje się odległości, o których mowa w § 1 bez uwzględnienia grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy.</u></p> <p><b>UWAGA:</b> Zapis doprowadzi do niejednoznacznych sytuacji np. w przypadku realizowania inwestycji podzielonej na etapy. Mierzenie odległości od istniejących obiektów, gdzie grubość warstw izolacji jest nieznaną doprowadzi do niejednoznaczności pomiaru.</p>	51
	<p><b>Art. 293.</b> § 2. Dla budynków istniejących przyjmuje się odległości, o których mowa w § 1 <del>bez z uwzględnieniem</del> grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, <del>przy czym nie dotyczy to</del> ściany budynku usytuowanej</p>	<p>§ 2 - Dla budynków istniejących odległości bez ocieplenia jest trudna a często nie możliwa do określenia.</p>	52

	bezpośrednio przy granicy.		
Art. 294	<p>Art.294.</p> <p>§ 1. <i>Obiekty budowlane należy sytuować w taki sposób, aby odległość mierzona w poziomie między każdym punktem projektowanego budynku a najbliższym punktem położonym na granicy działki – wynosiła nie mniej niż połowa wysokości mierzonej pomiędzy tym punktem budynku a punktem położonym na granicy działki, chyba że przepisy planu miejscowego stanowią inaczej, przy czym:</i></p> <p>1) <i>Ściany budynku lub elementy konstrukcji wiaty należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy działki;</i></p> <p>3) <i>Odległość okien i drzwi usytuowanych w ścianach zwróconych do granicy działki, nie może być mniejsza niż 4 m od tej granicy;</i></p> <p>4) <i>Nie ustala się odległości od granicy działki dla budynku lub części budynku, który w całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego terenu;</i></p> <p>§ 2. <i>Jeżeli projektowany obiekt spełnia warunki, o których mowa w par.1 – to uznaje się, że jego oddziaływanie nie wykracza poza granice działki, na której jest projektowany;</i></p> <p>§ 3 <i>Odległość od działki sąsiedniej, o której mowa w § 1 może być zmniejszona po udzieleniu zgody przez dysponenta tej działki – pod warunkiem, że nie sprzeciwiają się takiej lokalizacji inne przepisy prawa a zgoda poświadczona jest notarialnie.</i></p> <p>§ 4. <i>Odległość od działki sąsiedniej, o której mowa w § 1 może być zmniejszona na podstawie nakazu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wówczas zgoda sąsiada nie jest wymagana</i></p> <p>§ 5. <i>Przy braku zgody, o której mowa w § 3 w sytuacji, w której na sąsiedniej działce zlokalizowana jest zabudowa nie spełniająca warunków § 1 – dopuszcza się lokalizowanie obiektu w odległości mniejszej, niż wskazana w § 1 – pod</i></p>	<p>Relacje sąsiedzkie (przygraniczne). Art. 294, w powiązaniu z Art. 379. Zakres ochrony działek sąsiednich powinien być precyzyjnie określony przepisami prawa.</p> <p>Doświadczenia europejskie wskazują, że wystarczające jest określenie proporcji będących <u>liniową zależnością wysokości elementu budynku i odległości od granicy</u>. <b>Jest to forma ryczału.</b></p> <p>Zasady te można ustalić poprzez wprowadzenie trzech zasad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość elementów obiektu powinna być <b>zależna liniowo</b> od ich odległości od granicy działki,</li> <li>- w planach miejscowych należy wskazywać pasy z dopuszczeniem zabudowy w granicy</li> <li>- naruszenie ogólnych zasad lokalizacyjnych powinno być możliwe jedynie na zasadzie symetrii do zabudowy istniejącej lub za zgodą sąsiada wyrażoną w formie umowy notarialnej i zawsze przy zgodności z przepisami pożarowymi i sanitarnymi</li> </ul> <p>Korzyści:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reguły stają się sprawiedliwe, jednoznaczne i przewidywalne co do skutków</li> <li>- znikają niejednoznaczne pojęcia rodzące konflikty sąsiedzkie jak obszar oddziaływania, zacienianie, przesłanianie, wprowadzanie ograniczeń przyszłych zamiarów inwestycyjnych</li> <li>- zasady stają się symetryczne i niezależne od czasu inwestycji (znika zasada kto pierwszy ten lepszy)</li> </ul>	53

<p><b>Art. 294</b></p>	<p>warunkiem, że części projektowanego obiektu, w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będą zlokalizowane symetrycznie do granicy i istniejącej zabudowy położonej na sąsiedniej działce, oraz będą miały odwzorowaną długość i wysokość nie większą niż ma analogicznie budynek istniejący lub budynek projektowany na sąsiedniej działce budowlanej, dla którego istnieje zgoda inwestycyjna.</p> <p>§ 6. Jeżeli ze względów na swój gabaryt lub usytuowanie istniejący obiekt budowlany nie spełnia warunków wskazanych w § 1, 3 oraz 4 – zgoda budowlana może być wydana tylko na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) roboty mające na celu poprawę warunków funkcjonalnych i technicznych obiektu bez naruszania przepisów prawa</li> <li>b) doprowadzeniu obiektu do stanu zgodnego z przepisami prawa bez zmiany gabarytów usytuowania</li> <li>c) roboty polegające na rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie tylko w zakresie części budynku pozostającej w zgodzie z aktualnymi przepisami.</li> </ul> <p>§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż w § 1, pod warunkiem, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość tych budynków nie przekroczy 3,0 m;</li> <li>b) wzdłuż granicy do której zostaną przybliżone, będą posiadały długość nie większą niż 6,5 m;</li> <li>c) ich ściana usytuowana w zbliżeniu do granicy działki będzie ścianą oddzielenia pożarowego.</li> </ul>		
		<p>Art. 294. § 1. Budynek o wysokości do 12 m włącznie sytuje się od granicy terenu inwestycji, w odległości nie mniejszej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 3 m - w przypadku budynku <u>bez okien lub drzwi od strony tej granicy</u>;</li> <li>2) 4 m - w przypadku budynku <u>z oknami lub drzwiami od strony tej granicy</u>.</li> </ul> <p>§ 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy terenu inwestycji, jeżeli będzie przylegał całą powierzchnią ściany o wymiarach zbliżonych do ściany istniejącego lub projektowanego budynku sąsiedniego dla którego został złożony wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej.</p> <p>§ 3. Budynek o wysokości <u>powyżej 12 m i nie wyższy niż 35 m</u> sytuje się od granicy</p>	54

Art. 294		<p><i>terenu inwestycji w odległości nie mniejszej niż 1/3 jego wysokości.</i></p> <p><i>§ 4. Budynek o wysokości powyżej 35 m sytuuje się od granicy terenu inwestycji w odległości nie mniejszej niż 1/2 jego wysokości.</i></p> <p><b>UWAGA:</b> Nie uwzględniono możliwości lokalizacji okien w ścianie która ma uskoki a okna znajdują się w części oddalonej o większą wartość niż wskazana w przepisie. Zapisy nie uwzględniają sytuowania budynków w zabudowie zwartej. Dla budynków powyżej 12m wprowadza się bardzo poważne powiększenie wymaganych odległości od granic, które spowodują, że wiele działek stanie się nie inwestycyjnymi. Sytuacja jest wyjątkowo niebezpieczna w przypadku funkcjonujących planów miejscowych, w których zastosowano widełkowy parametr intensywności zabudowy zakładający zarówno parametr minimalny i maksymalny.</p>	
		<p><b>Art. 294, § 3 i 4</b> Jak to się ma do przepisów p.poż? Jak odległość 1/3 wysokości budynku od granicy terenu inwestycji odnosi się do zabudowy plombowej, która musi być realizowana w granicy z działkami sąsiednimi (i budynkami ). Zapis wymaga doprecyzowania.</p>	55
		<p>Art 294 Wątpliwość budzi zwiększanie odległości od granic dla budynków innych niż niskie. Szczególnie w związku z nieprecyzyjną definicją "wysokości"</p>	56
		<p>Art. 294 Zapis § 3 i 4 eliminuje zabudowę śródmiejską uzupełniającą, plombową. Ograniczy w sposób nadmierny możliwości realizacji budynków. Często zupełnie ją wykluczy. Wprowadzi chaos w pierzejach ulic, placów. W sposób nadmierny ograniczy chłonność nieruchomości powodując ogromne zwiększenie kosztów realizacji obiektów. Jeżeli zapis ten ma na celu zwiększenie uciążliwości obiektów wysokich to należy zauważyć, że już teraz jest tak wiele ograniczeń jak np. nasłonecznienie, przesłanianie, których spełnienie często nie wyklucza realizacji budynków średnio wysokich i wysokich. W ten sposób postawione założenia ograniczają swobodę kształtowania zabudowy i jej bryły. Należy też zwrócić uwagę czy zapis ten odnosi się wysokości budynku w najwyższej jego części czy np. elewacji / części budynku zwróconej w kierunku przedmiotowej granicy terenu inwestycji.</p>	57
		<p><i>Art. 295. Budynek sytuuje się w odległości 12 m od granicy lasu lub od granicy gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, określonych w planie miejscowym, a w przypadku jego braku jeżeli zasadność takiego usytuowania stwierdzono w wyniku postępowania, o którym mowa w art. 396.</i></p> <p><b>UWAGA:</b> Poważne ograniczenie terenu inwestycyjnego - brak definicji gruntów zadrzewionych i zakrzewionych. Zapis może spowodować komplikacje w zakresie lokalizowania zabudowy w otoczeniu zadrzewień i zakrzewień, jak: sad, ogród, zieleń ozdobna, itd.</p>	58



Art. 295			
Art. 298		<p><b>UWAGA:</b> Nieuzasadnione wprowadzenie do KUB zapisów z WT szczególnie w takim niewielkim zakresie. Spowoduje to jednoczesne funkcjonowanie Warunków Technicznych i SUPER Warunków Technicznych – to jest niepotrzebna komplikacja.</p> <p>Przepis jest znacznie bardziej skomplikowany od obecnego, co z całą pewnością doprowadzi do kolejnych problemów interpretacyjnych. Nie rozwiązuje zasadniczych problemów np. mniejszej uciążliwości miejsc postojowych w porównaniu z ulicą, która może być projektowanym „buforem” bezpieczeństwa.</p>	59
Art. 299	<p>Art.299 § 1. Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe powinna wynosić co najmniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – 7 m;</li> <li>2) Od granicy z sąsiednią działką gruntu – 3 m.</li> </ol>	<p>Przyjęta zasada winna być analogiczna jak w przypadku zapisów dotyczących odległości od miejsc parkingowych, to znaczy umożliwiać zabudowę z oknami na sąsiedniej działce w odległości od granicy 4 m ( różnica pomiędzy wymienionymi powyżej odległościami ).</p>	60
Art. 299		<p>§ 1- należy rozważyć możliwość powtórzenia zapisu z warunków technicznych:</p> <p><b>§ 23. 1.</b> <i>Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1 i 3, powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią działką. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli ostony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej.</i></p> <p><i>2. W przypadku przebudowy istniejącej zabudowy, odległości, o których mowa w ust. 1, mogą być pomniejszone, jednak nie więcej niż o połowę, po uzyskaniu opinii państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.</i></p> <p><i>3. W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w ust. 1 od okien i drzwi do 3 m, od granicy działki do 2 m, a także sytuowanie zadaszonych oston lub pomieszczeń na granicy działek, jeżeli stykają się one z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej bądź też przy linii rozgraniczającej od strony ulicy.</i></p>	61
Art. 306	<p>Art.306 § 1. Strefa bezpieczeństwa dla cmentarzy wynosi 100 m.</p> <p>§ 2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w par.1, zabrania się sytuowania <b>ujęć wody</b> dla budynków do których jest wymagane podłączenie do sieci wodociągowej.</p> <p>§ 3. Zwolnienie z zakazów i ograniczeń określonych w par.2, wymaga uzgodnienia z powiatowym inspektorem sanitarno-</p>	<p>Uwaga: Zagrożeniem jest sytuowanie ujęć wody, a nie prowadzenie podłączeń do budynków szczelnymi przewodami sieci wodociągowej. Domy pogrzebowe i kaplice cmentarne też wymagają podłączenia do instalacji wodociągowej, a znajdują się na terenie cmentarzy.</p>	62

	epidemiologicznym.		
Art. 309		Art. 309, § 3 dlaczego droga wewn. min. 6 m szerokości ? (pożarowa wynosi 4 metry). § 4 niewłaściwy zapis. <u>Dlaczego dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie można zapewnić dostępu do drogi publicznej przez ustanowienie służebności?</u> Często NIEMOŻLIWY jest wykup terenu, a służebności przejazdu ustanowione są sądownie. Co w przypadku służebności ustanowionych przed wejściem w życie Kodeksu?	63
		Art 309 Oczywiście jest, że lepszym rozwiązaniem jest dojazd bezpośredni do drogi publicznej lub przez drogę wewnętrzną. Jednak zdarzają się takie sytuacje, że służebność jest jedynym rozwiązaniem dojazdu do działki - czasem działki są tak wąskie, że wydzielenie działki drogowej (drogi wewnętrznej) uniemożliwia zabudowę działki (działka staje się zbyt wąska, aby po odsunięciu się od granic zmieścić na niej budynek). Co z działkami, które aktualnie posiadają dojazd przez służebność? Wydaje mi się, że powinna być zostawiona jakaś możliwość w takim wypadku.	64
		<b>Art. 309. § 3. Minimalna szerokość działki gruntu, na której zlokalizowana jest droga wewnętrzna wynosi 6 metrów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z uwarunkowań fizjograficznych lub istniejącej zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo siedliskowej, dopuszcza się zlokalizowanie drogi wewnętrznej na działce gruntu o szerokości 5 metrów.</b> <b>UWAGA:</b> Niezrozumiałe jest wprowadzone ograniczenie. Jeżeli ma ono powodować odpowiednią odległość od zabudowy to jest bezskuteczne bo wystarczy drogę usytuować na wspólnej działce z zabudową. <i>§ 4. Dla inwestycji innych niż dotyczące budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, dostęp do drogi publicznej można zapewnić również poprzez ustanowienie służebności, jeżeli jest to zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego oraz pozwoli na prawidłowe użytkowanie inwestycji.</i> <b>UWAGA:</b> Dlaczego dostęp do drogi przez ustanowienie służebności nie może być realizowany do budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.	65

Art. 315		<p><b>Art. 315.</b> Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:</p> <p>3) rodzaje inwestycji zaliczanych do kategorii 3-6, dla których projekt budowlany wymaga sprawdzenia przez <del>projektanta</del> <u>sprawdzającego</u>,</p> <p><b>UWAGA:</b> powinno być sprawdzającego</p>	66
Art. 316		<p>Art. 316. § 1. <b>Realizacja inwestycji zaliczanych do kategorii 3 – 6, polegających na budowie</b> budynku lub budowli wymaga sporządzenia projektu budowlanego. Budowa innych budynków lub budowli oraz zmiana zagospodarowania terenu niezwiązana z wykonywaniem robót budowlanych wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego, jeżeli wymaga ona uzyskania zgody inwestycyjnej albo o udzielenie takiej zgody wystąpił inwestor.</p> <p>§ 2. Organ administracji inwestycyjnej w przypadku wysokiego stopnia skomplikowania zamierzonej inwestycji może nałożyć na inwestora, realizującego inwestycję niewymagającą sporządzenia projektu budowlanego, obowiązek jego sporządzenia. Obowiązek nakładany jest w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. W takim przypadku zgoda inwestycyjna może zostać udzielona wyłącznie w formie decyzji.</p> <p><b>Uwaga:</b> Przepisy o wysokim stopniu uznaniowości. Wprowadzają niejednoznaczność, doprowadzają do problemów interpretacyjnych</p>	67
Art. 318.	<p>Art. 318. §3. Projekt techniczny zawiera:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>projekty architektury budynku;</b></li> <li>2) projekty inżynierskie;</li> <li>3) projekty rozwiązań technicznych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dotyczących urządzeń budowlanych;</li> <li>b) urządzeń zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym;</li> </ol> </li> <li>4) projekt konstrukcji, w tym obliczenia nośności i stateczności konstrukcji;</li> <li>5) w zależności od potrzeb - inne opracowania projektowe.</li> </ol> <p>§ 4. Zakres i treść projektu budowlanego projektant dostosowuje do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych</p>	<p>W KUB zmienia się nazwa składników projektu budowlanego, ale nie sama idea. Projekt budowlany powinien ograniczyć się do projektu architektoniczno-urbanistycznego, którego składnikami byłyby projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczny o zawartości merytorycznej ograniczonej do informacji, które administracja sprawdza w trakcie postępowania oraz podstawowe rzuty, przekrój i elewacje. Taki projekt powinien być załącznikiem do wniosku o decyzję zgody inwestycyjnej.</p> <p>Po uzyskaniu zgody inwestycyjnej inwestor zleca opracowanie projektu wykonawczego, który nie jest już zatwierdzany w urzędzie, lecz na etapie realizacji Kierownik budowy potwierdza wpisem do dziennika budowy, iż odebrał projekt wykonawczy. W projekcie wykonawczym wyniki opinii geotechnicznej oraz charakterystyka energetyczna.</p> <p>W ten sposób powierzchnia archiwalna urzędu wydającego pozwolenia na budowę nie będzie musiała być zwiększana – rozwiązanie ekonomiczne, a końcowa dokumentacja będzie tylko archiwizowana w urzędzie nadzoru budowlanego (może w wersji elektronicznej - skany dokumentacji?)</p>	68

Art. 318.		<p>Projektem wyjściowym dla wszystkich projektów branżowych inżynierskich jest <b>projekt architektury budynku</b>. Jeśli projekt konstrukcji budynku został wyodrębniony z ogólnego sformułowania „projekty inżynierskie”, konstrukcja jest jak najbardziej projektem inżynierskim, to tym bardziej konieczne jest wymienienie na pierwszym miejscu „projektów architektury budynku”, lub „projektów architektonicznych”. Projekty branżowe nie powstaną bez projektu architektonicznego.</p>	
Art. 318 - 325	<p>Formę i zakres projektu urbanistyczno-architektonicznego określa Kodeks i stosowne Rozporządzenie.</p> <p>Formę i treść projektu technicznego oraz zasady jego opracowywania w zakresie urbanistyki i architektury określa Samorząd Zawodowy Architektów, w porozumieniu z Izbą Inżynierów Budownictwa, natomiast formę i treść projektu technicznego oraz zasady jego opracowywania w zakresie projektów inżynierskich określa Samorząd Zawodowy Inżynierów Budownictwa w porozumieniu z Izbą Architektów.</p> <p>Podstawą rozpoczęcia realizacji jest wpis do Dziennika Budowy, dotyczący przekazania projektu technicznego przez Inwestora na budowę, z potwierdzeniem kierownika budowy o przyjęciu projektu do realizacji.</p> <p>Po zakończonej inwestycji, zostaje sporządzony projekt powykonawczy, zawierający stan zrealizowanego obiektu.</p> <p>Projekty: techniczny i powykonawczy są podstawą procedury odbiorowej. Projekt powykonawczy dla obiektów określonej kategorii (użyteczności publicznej) podlega rejestracji i jest przechowywany przez organ Nadzoru budowlanego.</p>	<p><b>Projekt urbanistyczno-architektoniczny.</b> Art. 318 § 2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej, w ramach ochrony lokalnego interesu społecznego, powinny zatwierdzać projekt urbanistyczno-architektoniczny kierując się sprawdzaniem zgodności z warunkami określonymi przez tą społeczność (prawem miejscowym) – miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmin (w sytuacji braku MPZP). Powinny też sprawdzić kompetencje uczestników procesu inwestycyjnego, w tym uprawnienia do dysponowania nieruchomością.</p> <p>Zadaniem projektu urbanistyczno-architektonicznego jest rozstrzygnięcie uwarunkowań formalno-prawnych, przestrzenno-architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych inwestycji, w stopniu pozwalającym na stwierdzenie poprawności przyjętych rozwiązań, oraz umożliwiającym przeprowadzenie procedury administracyjnej związanej z zatwierdzeniem projektu urbanistyczno-architektonicznego i udzieleniem zgody inwestycyjnej. Zakres projektu podlegającego zatwierdzeniu powinien obejmować tylko te elementy, które podlegają sprawdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w toku postępowania administracyjnego.</p> <p>Projekt urbanistyczno-architektoniczny może być podstawą realizacji obiektów o niewielkim zakresie skomplikowania, właściwego dla domu jednorodzinnego (np. budynku określonej kategorii, do 200 m<sup>2</sup> i wysokości 11 m.). <b>Formę i zakres projektu urbanistyczno-architektonicznego powinien określać Kodeks i stosowne Rozporządzenie.</b></p> <p>Dla pozostałych inwestycji, powinno być obowiązkowe sporządzenie projektu technicznego (realizacyjnego, wykonawczego), będącego podstawą do prowadzenia robót budowlanych.</p> <p><b>Projekt techniczny</b> (rozumiany jako: budowlany, wykonawczy, Art. 318 § 3).</p> <p>Projekt konieczny dla realizacji inwestycji (z wyjątkiem tych, dla których Kodeks dopuszcza realizację na podstawie projektu urbanistyczno-architektonicznego). Podstawą rozpoczęcia realizacji inwestycji powinien być wpis do dziennika budowy, dotyczący przekazania przez Inwestora projektu technicznego na budowę, z</p>	69

		<p>potwierdzeniem kierownika budowy o przyjęciu dokumentacji do realizacji. Egzemplarze powinny być w posiadaniu Inwestora, projektanta i wykonawcy do końca budowy. Projekt techniczny (budowlany, wykonawczy) powinien być obowiązkowy dla określonych kategorii obiektów i nie powinien podlegać zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdyż organy te nie posiadają odpowiednich kompetencji do weryfikacji tych opracowań. Projekt techniczny powinien podlegać wyłącznie uzgodnieniu specjalistycznemu (konserwator, straż pożarna, sanepid, media, wydział środowiska. Projekt techniczny to opracowanie wielobranżowe potwierdzające bezpieczeństwo realizowanego obiektu oraz fakt spełnienia wymogów prawa. Standardy dokumentacji technicznej powinny określać odpowiednie samorządy zawodowe, które z racji zobowiązań ustawowych czuwają nad należywym wykonywaniem zawodu.</p> <p><b>Dokumentacja powykonawcza (Art. 427 - 434)</b>  Po zakończonej inwestycji, zostaje zgromadzona dokumentacja powykonawcza, zawierająca stan zrealizowanego obiektu. Projekty: urbanistyczno-architektoniczny, techniczny oraz dokumentacja powykonawcza są podstawą procedury odbiorowej. Archiwizacja państwowa powinna być oparta o projekt powykonawczy składany z podpisem końcowym uczestników procesu inwestycyjnego.  Dwie opcje państwowej archiwizacji projektów powykonawczych:  - lista obiektów, np.: budynki użyteczności publicznej, budynki wielorodzinne, oświaty, opieki zdrowotnej, przemysłowe (itp.)  - wszystkie obiekty, z wyjątkiem budownictwa jednorodzinnego (lub budynków określonej kategorii)</p>	
<b>Art. 318</b>		<p>Art. 318. Zbyt ogólne określenie zawartości projektu budowlanego – może pomóc §4. o dostosowaniu zakresu i treści przez projektanta w zależności od specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych – ale w praktyce może być rozbieżność, co jest obligatoryjne.</p>	70
	<p>§ 3. Projekt techniczny zawiera:  1) projekty <b>architektoniczne</b> i inżynieryjne;  2) projekty rozwiązań technicznych:  a) dotyczących urządzeń budowlanych;  b) urządzeń zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym;  3) projekt konstrukcji, w tym—<del>obliczenia</del> <b>wyniki obliczeń</b> nośności i stateczności konstrukcji;  4) w zależności od potrzeb - inne opracowania projektowe.</p>	<p>Uzupełnienie pkt 1) o słowo: architektoniczne.  Zmiana w pkt. 3 słowa „obliczenia” na „wyniki obliczeń”</p>	71

<b>Art. 318</b>		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 duży stopniu szczegółowości. Użycie jej w tym kontekście może spowodować chaos pojęciowy. Wydaje się, że lepszym określeniem byłoby „inne projekty w zależności od potrzeb”.	72
		Art. 318. Brak projektu architektonicznego. Do projektu domu jednorodzinnego będzie się podawać tylko układ zabudowy, kubaturę i zewn. wymiary ? Czy to oznacza budowę bez projektu ?	73
<b>Art. 319</b>	Art. 319. § 1. Projekt urbanistyczno-architektoniczny sporządza się z wykorzystaniem mapy do celów projektowych, sporządzonej w państwowym systemie odniesień przestrzennych, opracowanej na podstawie materiałów i baz danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym obejmującej teren inwestycji oraz obszar 10-20m <sup>5</sup> m od jego granicy. W przypadku obiektów posiadających strefę bezpieczeństwa – mapa do celów projektowych obejmuje także teren tej strefy.	Tak mały obszar mapy nie pozwoli określić czy spełnione są np. odległości między budynkami ze względu na wymagania pożarowe	74
		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	75
<b>Art. 320</b>		<i>Art. 320. § 2. Główny projektant oraz projektant sprawdzający składają i dołączają do projektu budowlanego oświadczenie o kompletności projektu oraz jego sporządzeniu w sposób określony w art. 284.</i> Ponadto każdy wypadek użytkownika obiektu może stać się podstawą do roszczeń poszkodowanego w stosunku do głównego projektanta, który w instrukcji użytkownika nie przewidział okoliczności na skutek, których doszło do wypadku, np. czym nie wolno czyścić posadzek, aby nie były śliskie, czego nie wolno robić schodząc po schodach, aby nie złamać nogi, itp. Konieczne jest zapewnienie możliwości wnoszenia zmian w trakcie realizacji projektu – w kodeksie uprawnienia takie określono dla kierownika budowy (zwykle dotyczą rozwiązań, na których wykonawca może coś zaoszczędzić). Celowe jest też ustawowe zapewnienie ekonomicznych warunków realizacji obowiązków, które zostały na nas nałożone.	76

Art. 320		<p>Art. 320, 357 – 362. <b>Zawód: architekt. Zawód: inżynier budownictwa.</b>  We współczesnej rzeczywistości inwestycyjnej, właściwy podział ról i rozdział kompetencji jest warunkiem powodzenia  <b>Kompetencje zawodowe</b> Głównego Projektanta  <b>Główny Projektant:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w wypadku inwestycji obejmujących zagospodarowanie i urządzenie terenu, budynki i naziemne obiekty budowlane niewymienione w pkt 2, Głównym Projektantem jest architekt, członek Samorządu zawodowego architektów, autor koncepcji i projektu urbanistyczno-architektonicznego, architektonicznego, urbanistycznego;</li> <li>2) w wypadku inwestycji obejmujących budowlane obiekty liniowe, podziemne a także obiekty inżynierskie nie zawierające aspektu funkcjonalnego związanego z pobytym ludzi, Głównym Projektantem jest być osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania, członek właściwego Samorządu zawodowego.</li> </ol>	77
Art. 321.		<p>Art. 321. § 1. <i>Projekt budowlany obiektu budowlanego istotnego z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw ochrony przeciwpożarowej w zakresie zgodności z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.</i>  § 4. <i>Rzeczoznawca niezwłocznie przekazuje informację o uzgodnieniu wraz z niezbędnymi dokumentami do wojewódzkiego komendanta straży pożarnej albo wojewódzkiego inspektora sanitarnego, którzy w terminie 45 dni od dnia dokonania uzgodnienia mogą w drodze decyzji stwierdzić nieważność uzgodnienia, jeżeli narusza ono w sposób rażący przepisy prawa. W takim przypadku przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.</i>  Czyli prawomocne pozwolenie na budowę może być uchylone bez żadnych konsekwencji dla opiniujących rzeczoznawców? Konieczny jest zapis wiążący kompetencje rzeczoznawców z Ich odpowiedzialnością.</p>	78
Art. 324		<p>Formę i zakres <b>projektu urbanistyczno-architektonicznego</b> powinien określać Kodeks i stosowne Rozporządzenie.  <b>Projekt techniczny</b> to opracowanie wielobranżowe potwierdzające bezpieczeństwo realizowanego obiektu oraz fakt spełnienia wymogów prawa.  <b>Standardy dokumentacji technicznej (zakres i formę) powinny określać odpowiednie samorządy zawodowe</b>, które z racji zobowiązań ustawowych czuwają nad należywym wykonywaniem zawodu.</p>	79
Art. 327		<p>Art. 327. Zniesienie możliwości podziału nieruchomości poza ustaleniami w planie w sytuacji wydzielenia własności – to co aktualnie jest możliwe- zbyt ogranicza możliwość wykonywania prawa własności np. poprzez ogrodzenie swojej części działki w przypadku już istniejącej zabudowy zgodnej z planem np. bliźniaczej .</p>	80

Art. 353		Art. 353. Czyli jak jest plan miejscowy nie trzeba występować o decyzję lokalizacyjną do zarządcy drogi, tylko uzgodnić z zarządcą drogi (wg. art. 322) ? Są wątpliwości, czy obecny zapis prawny wyeliminuje problemy, jakie stworzyła ostatnia nowelizacja Prawa budowanego.	81
Art. 357	Art. 357. § 1. Uczestnikami procesu inwestycyjnego są inwestor oraz, w przypadku inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, o ile przepisy wydane na podstawie art. 315 nie stanowią inaczej: 1) główny projektant, projektant współpracujący lub projektant sprawdzający; 2) kierownik budowy lub kierownik robót; 3) inspektor nadzoru technicznego; 4) <b>wykonawca</b>	Dodano pkt 4) wykonawca Zarówno w obowiązujących przepisach prawa, jaki w projekcie KUB brak umocowania wykonawcy, który jest również uczestnikiem procesu inwestycyjnego i podobnie jak inwestor ponosi za niego odpowiedzialność.  Brak w Kodeksie umocowania wykonawcy, który jest również uczestnikiem procesu inwestycyjnego i podobnie jak inwestor ponosi za niego odpowiedzialność.	82
	Art. 357 § 4. 1) Funkcję głównego projektanta obiektów kubaturowych sprawuje zawsze architekt, będący członkiem samorządu zawodowego, 2) innych obiektów może sprawować osoba posiadająca uprawnienia w specjalności odpowiedniej do realizowanego obiektu.	Dodano § 4. Zapis ten pozwoli uniknąć sytuacji, gdy głównym projektantem budynku zostaje np. projektant instalacji elektrycznej, a głównym projektantem sieci wodociągowej architekt.	83
	357, uzupełnienie § 3 3a) <b>Uprawnienia budowlane są udzielane w zawodach:</b> <b>1) architekta;</b> <b>2) inżyniera budownictwa w określonych specjalnościach.</b> § 3. Zasady nadawania uprawnień budowlanych w poszczególnych <b>zawodach i specjalnościach</b> oraz możliwości sprawowania przez osoby posiadające te uprawnienia poszczególnych funkcji w procesie inwestycyjnym regulują przepisy o architektach i inżynierach budownictwa.	<b>Zawód: architekt. Zawód: inżynier budownictwa.</b> We współczesnej rzeczywistości inwestycyjnej, właściwy podział ról i rozdział kompetencji jest warunkiem powodzenia Zawód architekta i zawód inżyniera budownictwa różnią się: -systemem rekrutacji na studia (inne predyspozycje personalne) - system edukacji na swoich kierunkach studiów - odmienny charakter pracy, zadań oraz kompetencji i odpowiedzialności.	84
Art. 358	§ 2. Do obowiązków inwestora należy, w zależności od rodzaju inwestycji i stopnia jej skomplikowania, zapewnienie w szczególności: 1) opracowania projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego; 2) sprawowania nadzoru <b>autorskiego</b> lub projektowego;	Nadzór autorski nie może być realizowany przez inną osobę niż autor. Wyjątki od tej <b>reguły</b> mogą być dopuszczalne tylko w ściśle określonych sytuacjach.	85



Art. 359		<p>Pkt 5) Projektant może mieć obowiązek <b>zapewnia</b> sporządzenia opinii geotechnicznej. Nie <u>obowiązek jej sporządzenia</u>, ale obowiązek zapewnienia sporządzenia, gdyż nie ma do tych czynności uprawnień</p> <p>Pkt 9) obowiązek zapewnienia sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu. <b>Do wykreślenia.</b> To powinien być obowiązek inwestora lub kierownika budowy.</p> <p>Brak zapisu dotyczącego prawa projektanta do wstępu na teren budowy. Obowiązek pełnienia nadzoru został pozbawiony zapisu: „na wniosek inwestora”.</p>	86
	<p>9) <del>zapewnienie sporządzenia instrukcji użytk. i eksploatacji obiektu budowlanego;</del></p> <p>10) sprawowania nadzoru <b>autorskiego lub</b> projektowego w zakresie:</p>	<p>Wykreślenie poz. 9)</p> <p>Dodanie nadzoru autorskiego w poz. 10)</p>	87
	<p><b>Art. 359a.</b> Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:</p> <p>1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;</p> <p>2) żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie:</p> <p>a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,</p> <p>b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.</p> <p>Art. 359b. Główny Projektant:</p> <p>1) w wypadku inwestycji obejmujących zagospodarowanie i urządzenie terenu, budynki i naziemne obiekty budowlane niewymienione w pkt 2, Głównym Projektantem może być architekt, członek Samorządu zawodowego architektów, <b>autor koncepcji i projektu urbanistyczno-architektonicznego, architektonicznego, urbanistycznego w rozumieniu utworu o jakim mowa ustawie o prawie autorskim i prawach pokrewnych;</b></p> <p>2) w wypadku inwestycji obejmujących budowlane obiekty liniowe, podziemne a także obiekty inżynierskie nie zawierające aspektu funkcjonalnego związanego z pobytym ludzi, Głównym Projektantem może być osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania, członek właściwego Samorządu zawodowego.</p>	<p>Prawa projektanta w czasie trwania inwestycji wymagają określenia. Konieczne jest również jasne określenie zakresu kompetencji uczestników procesów inwestycyjnych</p> <p>Ten punkt powinien zawierać informację o koniecznych kompetencjach zawodowych Głównego projektanta. Powinna być jasno określona zasada:</p> <p>- Główny projektantem obiektów kubaturowych może być tylko członek Izby Architektów</p> <p>- Głównym projektantem pozostałych obiektów może być członek Izby Inżynierów Budownictwa lub Izby Architektów.</p> <p>To wymaga korekty również w Ustawie samorządowej.</p>	88

Art. 359		<p><b>Usunąć z art. 359 ustęp 9 nakładający na projektanta obowiązek zapewnienia sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu.</b></p> <p>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.</p> <p>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</p>	89
	Ust. 5) sporządzenie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego	Opinię geotechniczną sporządzić może jedynie geolog. Główny projektant z reguły nie jest geologiem. Zapisy nie uwzględniają konieczności sporządzenia pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.	90
	9) zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego;	Sporządzenie instrukcji nie jest możliwe na etapie projektu budowlanego. Instrukcję użytkowania może i powinien opracować kierownik budowy lub Inwestor.	91
Art. 359. §1. Do obowiązków głównego projektanta, w zależności od inwestycji i stopnia jej skomplikowania, należy w szczególności: Wykreślić pkt.: 5) sporządzenie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego 9) zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego; 11) żądanie wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych, w przypadku: a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia, b) wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem <b>dodano</b> §2. Główny projektant oraz projektant współpracujący ma prawo: 1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy		Opinie geotechniczne, projekty geotechniczne, dokumentacje geologiczno – inżynierskie są niezależnymi odrębnymi opracowaniami. Powinny być wykonywane na odrębne zlecenie inwestora. Jedynie konieczność wykonania takiej dokumentacji wskazuje główny projektant.  Opinię geotechniczną sporządzić może jedynie inżynier geolog. Główny projektant z reguły nie jest geologiem.  Sporządzenie instrukcji nie jest możliwe na etapie projektu budowlanego. Taka instrukcja mogłaby być opracowana dopiero po zakończeniu procesu inwestycyjnego przez kierownika budowy lub inwestora.  Należy przewrócić zapis, który jasno mówi o tym, iż projektant ma prawo wstępu na teren budowy.	92

Art. 359	2) żądania – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku: a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia b) wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem		
		Art. 359. Do obowiązków głównego projektanta, w zależności od inwestycji i stopnia jej skomplikowania, należy w szczególności: 9) zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego; -Do tej pory dla wykonawcy było to dość proste – dawał instrukcje obsługi producenta zamontowanych wyrobów i urządzeń. W przypadku projektu, nie mogąc podać nazw własnych produktów, projektant będzie zmuszony tworzyć opracowania obejmujące wszelkie możliwe warianty materiałów i urządzeń. Zapis do zmiany.	93
		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.	94
Art. 362.		Art. 362. § 1. <u>Główny projektant oraz projektant sprawdzający ponoszą odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, rozstrzygnięciami wydanymi w toku procesu inwestycyjnego oraz zasadami wiedzy technicznej.</u>  § 2. W przypadku, gdy projekt budowlany zawiera opracowania projektowe sporządzone przez projektantów współpracujących, odpowiedzialność za projekt budowlany oraz wzajemne skoordynowanie techniczne i organizacyjne poszczególnych opracowań projektowych ponosi główny projektant. Za rozwiązania przyjęte w danym opracowaniu projektowym odpowiedzialność ponosi projektant współpracujący, który je sporządził.  <u>Odpowiedzialność w kodeksie określono jedynie dla głównego projektanta i projektantów współpracujących.</u> Nie ma już takich sformułowań odnośnie kierownika budowy i inspektora nadzoru, rzeczoznawców opiniujących projekt.	95

<p><b>Art. 363</b></p>	<p>Art. 363. § 1. <del>o ile umowa pomiędzy inwestorem a głównym projektantem nie stanowi inaczej, inwestor może powierzyć pełnienie funkcji głównego projektanta innej osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.</del></p> <p>Funkcję głównego projektanta można powierzyć innej osobie w określonych przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) śmierci dotychczasowego głównego projektanta, autora;</li> <li>b) utraty uprawnień budowlanych przez dotychczasowego głównego projektanta, autora;</li> <li>c) niewywiązywania się z obowiązków przez dotychczasowego głównego projektanta, autora;</li> <li>d) rezygnacja autora z przekazaniem praw do kontynuacji</li> </ul> <p>§ 2. Od chwili potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy, rozpoczęcia sprawowania nadzoru <b>autorskiego lub</b> projektowego przez nowego głównego projektanta, projektant ten ponosi odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, zgodą inwestycyjną i zasadami wiedzy technicznej.</p>	<p>Nadzór nad realizacją projektu w sposób kompetentny i pełny może pełnić wyłącznie autor projektu. Tworzenie teorii, że nadzór „autorski” może pełnić dowolny projektant jest sprzeczne z logiką.</p> <p>Doprecyzowania wymagają tylko te wyjątkowe sytuacje, kiedy nadzór autorski, z przyczyn obiektywnych, nie może pełnić autor.</p> <p>W przeciwnym razie, należy zrezygnować z instytucji nadzoru autorskiego, nazywanego w Kodeksie „nadzorem projektowym”.</p>	<p>96</p>
		<p>Niezrozumiały jest zamysł ujęty w art. 363 § 1 dotyczący zmiany osoby pełniącej funkcję głównego projektanta.</p> <p>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).</p> <p>Taki ewentualny fakt może wystąpić jedynie za wyraźną zgodą autora projektu, który musi się przy tym zrzec praw autorskich do projektu a podmiot (osoba) kontynuujący te prawa musi przejąć pełną odpowiedzialność za projekt i jego skutki.</p>	<p>97</p>
<p><b>Art. 379</b></p>		<p><i>Art. 379, §1 Stroną w postępowaniach dotyczących zgody inwestycyjnej jest wyłącznie inwestor.</i></p> <p>Wyjaśnienia wymagają wątpliwości: co w przypadku, kiedy jest kilku właścicieli terenu a inwestorem jeden z nich? Strona też jest tylko inwestor? Czy wystarczy że Inwestor ma ich zgodę i wykaże to w oświadczeniu o dysponowaniu gruntem ?</p> <p>Co w przypadku braku planu miejscowego, gdzie stroną mają być również właściciele nieruchomości w obszarze analizowanym( art. 396 i 397)</p> <p>Ciekawy zapis, iż w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zawiadomienia dokonuje się w formie obwieszczenia (art. 443 §3 ) ale uwaga - art. 443 §1 – mówi o przypadku wydawania <u>decyzji</u> – czy jest pewne, że nie dotyczy to §3, czyli każdego postępowania, skoro postępowanie w sprawie zgody inwestycyjnej w sytuacji braku MPZP. Dział prawny urzędu może wysnuć inne wnioski niż chciał ustawodawca i inne niż projektant.</p>	<p>98</p>

Art. 380		Art. 380. Czy można bardziej sprecyzować ? załączamy uzgodnienie zjazdu, warunki na media, czy ZUD, czy uzgodnione projekty przyłączy – choć nie wiadomo jak, skoro mają je realizować gestorzy sieci. Urzędnicy będą żądać wszystkiego.	99
Art. 383		Art. 383 Na czym ma polegać sprawdzenie, o którym mowa w § 3. Pod jakim względem ma być przeprowadzone. Istnieje obawa dotycząca zakresu kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej.	100
Art. 389		§ 2. Po co inwestor ma przechowywać projekt przez okres użytkowania inwestycji? Jak budynek będzie sprzedany – to nowy właściciel może już nie przechowywać, skoro nie był Inwestorem? Jaki jest cel zapisu? Oddział 2 Należy ustalić jaki czas ma urząd na analizę urbanistyczną.	101
Art. 397		Art. 397 W przypadku braku planu stronami postępowania jest gmina oraz wszyscy właściciele działek w obrębie obszaru analizowanego który może mieć promień nawet <b>200 m</b> ) Doprowadzi to do niepotrzebnego przedłużania i blokowania inwestycji.	102
		Art. 397 §1 Konieczne wyjaśnienie lub uszczegółowienie sformowania – obszaru analizowanego. Jeżeli jest to obszar, o którym mowa w art. 275 czyli obszar zapewniający wkomponowanie tej inwestycji w najbliższe sąsiedztwo w obszarze analizowanym w sensie urbanistycznym, to będzie kompletnym absurdem wyznaczanie wszystkich stron znajdujących się w w/w obszarze. Zdecydowana większość nieruchomości w tym obszarze będzie poza obszarem oddziaływania na nie przedmiotowego obiektu. Zapis ten daje prawa stronom, które ich mieć nie powinny. Spowoduje to wzrost przewlekłych postępowań administracyjnych, oraz ograniczenie praw Inwestorom.	103
Art. 400.	Art. 400. § 1. Sporządzenie projektu postanowienia w przedmiocie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w art. 396, poprzedza się wyznaczeniem obszaru analizowanego, a następnie przeprowadzeniem dla tego obszaru analizy urbanistycznej - przez osobę wykonującą zawód architekta albo osobę, o której mowa <b>w art. 59.</b>	Wydaje się, że zaistniała pomyłka .  Powinno być w art. 59.	104

Art. 404		<p>Art. 404 Okres 1 roku wymieniony w § 2 jest zbyt krótki. Znając realia postępowań administracyjnych i uzgodnień okres ten często będzie niemożliwy do osiągnięcia. Często także skala realizowanego obiektu fizycznie nie pozwoli na zrealizowanie wymogów określonych w art. 380 §2</p> <p>Proponujemy: 1 rok z możliwością przedłużenia na wniosek Inwestora do maksymalnie 2 lat</p>	105
Art. 406	<p>Art. 406 § 2. Za istotne odstępnie uważa się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zmianę wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego do 5%, lecz nie więcej niż 1,0 m, albo zmianę usytuowania obiektu budowlanego o nie więcej niż 1,0 m, a także zmianę ilości kondygnacji;</li> <li>2) zmianę usytuowania obiektu liniowego oraz elementów zagospodarowania przestrzennego działki wraz z elementami małej architektury mającą wpływ na zagospodarowanie terenów sąsiednich;</li> <li>3) <del>zmianę innych niż wymienione w pkt 1 i 2 parametrów obiektu budowlanego określonych w planie miejscowym lub postanowieniu, o którym mowa w ust. 404 par.1;</del></li> <li>4) zmianę uniemożliwiająca lub utrudniającą dostęp do użytkowania części lub całości obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych;</li> <li>5) zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;</li> <li>6) <del>odstępnie wymagające uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień, lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego.</del></li> </ol>	<p>Ad.1) Dla małych obiektów, jak domki jednorodzinne, zmiana o 2% wymiarów przy zmianie sposobu ocieplenia wraz z obudową często będzie za mała. Przy budynku 10x10 m to tylko 20 cm, a więc po 10 cm ocieplenia, co już w tej chwili jest za mało, a Kodeks powinien uwzględniać warunki cieplne na 2020 r.</p> <p>Dla dużych obiektów, jak centra handlowe i dystrybucyjne o wymiarach długości i szerokości często powyżej 100 m, dla 2% dawałoby ponad 2 m różnicy, co wydaje się być nieuzasadnione jako nieistotne odstępstwo, dlatego ograniczenie do „nie więcej niż 1,0 m jest zasadne.</p> <p>Ad.2. Generalną zasadą powinna być swoboda inwestycyjna na działce inwestycyjnej Inwestora; Kodeks powinien regulować tylko ten zakres, który może mieć wpływ na tereny sąsiednie, czyli takie działania, których skutek dotyczyć będzie nie tylko Inwestora.</p> <p>Ad.3. Zapis nie mający konkretnego przełożenia.</p> <p>Ad.4. Zapis <i>zmianę mającą wpływ na dostępność</i> oznacza, iż zmiana rozwiązania np. z pochylni na platformę, lub dźwig dla niepełnosprawnych, poprawiająca warunki dostępności - jest zmianą istotną. Zmianą istotną <b>winno być uniemożliwienie lub pogorszenie dostępu</b> dla osób niepełnosprawnych do części lub całości obiektu budowlanego, a nie samo jego rozwiązanie.</p> <p>Ad. 5. Zmiana przeznaczenie np. jednego pomieszczenia nie jest istotna. Istotna może być zmiana przeznaczenia całego obiektu.</p> <p>Ad. 6. W przypadku zmiany wymagającej uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego – wymaga zmiany uzgodnienia lub zmiany rozstrzygnięć i nie oznacza to istotnego odstępnie dla którego należy dodatkowo uzyskiwać zmianę zgody inwestycyjnej. Chyba że zmiana dotyczy aspektów o których mowa w pkt. 1, 2, 4, 5 (ale te sprawy rozstrzygają wspomniane punkty).</p>	106
Art. 406, oraz Art. 407		<p><i>Art. 406 §1 Zamiar istotnego odstępnie od warunków zawartych w zgodzie inwestycyjnej, od zatwierdzonego projektu budowlanego albo zatwierdzonego planu sytuacyjnego wymaga zgłoszenia organowi administracji inwestycyjnej. Do zgłoszenia dołącza się szczegółowy opis planowanego odstępnie sporządzony przez głównego projektanta, a jeżeli nie został on ustanowiony, przez inwestora.</i></p>	107

Art. 406, oraz Art. 407		<p>Art. 407 §1. W terminie 7 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ administracji inwestycyjnej może wydać postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany zgody inwestycyjnej, jeżeli uzna, że zakres projektowanego odstąpienia może naruszać przepisy prawa lub zwiększyć oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie. W takim przypadku organ wzywa inwestora do przedstawienia projektu budowlanego lub planu sytuacyjnego zamiennego.</p> <p>Uwaga. Plan uzyskania potwierdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej iż planowana zmiana jest istotna – to interesująca propozycja. Wątpliwości wzbudza zapis, który organowi AA-B przyznaje kompetencje do uznania, że zakres projektowanego odstąpienia może naruszać przepisy prawa lub zwiększyć oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie. Jest to zapis uznaniowy. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem jest ograniczenie katalogu istotnych odstępstw i określenie ich w sposób maksymalnie czytelny.</p>	
Art. 420		<p>Art. 420. Po zakończeniu wykonywania robót budowlanych sporządza się dokumentację powykonawczą, obejmującą w szczególności:</p> <p>1) dokumentację budowy z naniesionymi w kolorze czerwonym zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót;</p> <p>Uwaga: Podążając za intencją ustawodawcy należy rozumieć, że chodzi o kontrast kolorystyczny rysunku. Ustalenie kodeksu idące za daleko. Wystarczy samo stwierdzenie: <del>dokumentację budowy z naniesionymi w kolorze czerwonym</del> <i>uwidocznionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót;</i></p>	108
Art. 427		<p>Art. 427. Nowe pojęcia nie doprecyzowane.</p> <p>§2 pkt.2 dokumentacja powykonawcza – w praktyce może być rozbieżna interpretacja.</p>	109
		<p>§2, pkt. a) oświadczenie kierownika powinno obejmować zgodność inwestycji z projektem urbanistyczno-architektonicznym</p>	110
Art. 442	<p>§ 2. Funkcje organów nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zabytków pełnią organy ochrony zabytków.</p>	<p>Kompetencje tych organów nie pokrywają się.</p>	111
Art. 458	<p>Art. 458 § 1. Opinię urbanistyczną sporządza osoba <b>wykonująca zawód architekta</b>, albo osoba spełniająca wymagania, o których mowa w art. 59.</p>	<p>Podobnie jak w postępowaniu w przypadku braku planu miejscowego Art. 400 § 1, w którym mowa „o osobie wykonującej zawód architekta”, winien być wprowadzony ten zapis także w tym przypadku, gdyż sporządzenie opinii urbanistycznej wymaga analogicznych kompetencji.</p>	112