



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
KRAJOWA IZBA ARCHITEKTÓW

Warszawa, dnia 7 lipca, 2014 r.

**Pan**  
**Profesor Zygmunt Niewiadomski**  
**Przewodniczący**  
**Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego**

W niniejszym piśmie IARP odnosi się do kwestii, które uznaje za zasadnicze dla Kodeksu i jego podstawowych instytucji.

Stanowisko to zostało sporządzone w oparciu o uwagi i wnioski zarówno w kwestiach ogólnych jak i szczegółowych, pochodzących ze wszystkich szczebli naszego samorządu. Ponieważ bogactwo tego materiału, jego szczegółowość jak i autorski charakter dużej jego części nie pozwala na prostą i szybką redakcję, zaś jego wartość jest duża i może stanowić dla Komisji Kodyfikacyjnej źródło inspiracji, załączamy go w całości i oryginalnej postaci jako załącznik do niniejszego stanowiska.

#### **UWAGI DO PROJEKTU KODEKSU URBANSTYCZNO-BUDOWLANEGO w WERSJI z 16 KWIETNIA 2014 r.**

Kodeks jest niewątpliwie bogatym zbiorem pomysłów, rozwiązań i instytucji - w znacznym jednak stopniu będących cytatami z obecnego prawa. Co jeszcze istotne, zbiór ten nie ma czytelnej struktury. Czytelność struktury, zarówno w warstwie merytorycznej jak i odpowiadającej jej redakcji powinna być jednym z zasadniczych wymogów nowo tworzonego lub nowelizowanego prawa. Brak tej czytelności rodzi wątpliwość co do wystarczającego uwzględnienia (*a być może zrozumienia*) przez twórców Kodeksu natury metodologicznej procesu inwestycyjnego. Respektowanie jej jest bowiem warunkiem poprawnej lokalizacji, na przestrzeni procesu inwestycyjnego, poszczególnych instytucji prawa i powiązań funkcjonalnych pomiędzy nimi oraz właściwego określenia kompetencji i ról uczestników tego procesu. Z tego też powodu Kodeksu obecnie nie można uznać za projekt wprowadzający nową jakość. Jest to jedynie (*jedynie, bo późno jak na czas pracy Komisji Kodyfikacyjnej*) materiał wyjściowy do sporządzenia takiego projektu.

Pomijanie, żeby nie powiedzieć lekceważenie, natury procesu inwestycyjnego i funkcji poszczególnych jego faz oraz roli uczestników tego procesu skutkuje brakami na każdym poziomie Kodeksu. Stąd :

+ brak ogólnej systematyki procesu planowania, projektowania i realizacji inwestycji polegającej na rozróżnieniu dwóch zasadniczych sfer tego procesu :

- sfery planowania przestrzennego - tj. sfery regulacji prawnych i administracyjnych – w wypadku Kodeksu dotyczy to poziomu lokalnego – ustalającej reguły i uwarunkowania dla procesu projektowania i realizacji inwestycji, co do zasady pokrywająca całość obszaru gminy (*czy innej, podstawowej jednostki terytorialnej*).

Co do istoty charakter tej sfery jest regulacyjny, nie zawiera więc przesądających rozstrzygnięć projektowych.

Podmiotem tej sfery jest społeczność a przedmiotem szeroko rozumiane środowisko tej społeczności.



- sfery lokalizacji, projektowania i realizacji inwestycji - tj. specjalistycznego procesu, który służy realizacji inwestycji a **rozstrzyga się poprzez projektowanie urbanistyczno-architektoniczne i techniczne**.  
Podmiotem tej sfery jest inwestor a przedmiotem konkretny (*mniej lub bardziej złożony np w skali urbanistycznej lub architektonicznej*) zamiar inwestycyjny.
- + pomieszczenie polityki przestrzennej z normami regulującymi proces planowania, projektowania i realizacji inwestycji. Widać to wyraźnie w artykule 1 Kodeksu : "*Kodeks urbanistyczno-budowlany, zwany dalej „Kodeksem”, normuje sprawy: kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przygotowania terenów pod inwestycje, realizacji inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego, utrzymania obiektów budowlanych, a także organizacji i zasad działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach*", w którym nie przywołano jednocześnie **kluczowej dla procesu inwestycyjnego fazy projektowania**;
- + znaczne braki, sprzeczności i niejasności w definicjach podstawowych pojęć, głównie z zakresu lokalizacji, projektowania i realizacji inwestycji;
- + pomieszczenie i pomylenie norm ogólnych o randze ustawowej z normami techniczno-budowlanymi (*widoczne szczególnie w części dot. sytuowania obiektów budowlanych*);
- + modyfikacje obecnych przepisów techniczno-budowlanych bez należytego rozpoznania ich obecnej funkcji i działania (*znowu sytuowanie obiektów budowlanych*);
- + sprzeczność pomiędzy instytucjami Przyrzeczenia Inwestycyjnego i Zgody Budowlanej, która zakłóca metodologiczny porządek procesu inwestycyjnego i de facto stanowi demontaż tej jego części;
- + mnożenie bytów formalnych tworzonych dla każdej szczególnej sytuacji planistycznej czy inwestycyjnej; jak np. osobne nazewnictwo tożsamy co do funkcji umów do UPR i w związku z realizacją infrastruktury, czy powoływanie instytucji Miejsowych Przepisów Urbanistycznych zamiast refleksji nad zredefiniowaniem instytucji planu miejscowego poprzez :
  - definiowanie zakresu planu w oparciu o cel w jakim plan się sporządza;
  - wprowadzenie np. pojęcia Obszaru Zorganizowanego Inwestowania - plan miejscowy powinien ustalać obszary, w których zaprowadzenie porządku urbanistycznego nie jest możliwe wyłącznie poprzez regulacje prawne, ale wymaga zorganizowania i koordynacji działań jak również kształtowania kompozycji urbanistycznej na etapie przygotowania i projektowania inwestycji.
  - zrewidowania sposobu stosowania wskaźników urbanistycznych, np. wskaźnik intensywności zabudowy jest wskaźnikiem ekonomicznym, który swoją właściwą rolę pełni w stosunku do obszarów urbanistycznych a nie w stosunku do pojedynczej działki budowlanej. Nie jest on zatem - i nie powinien być - instrumentem bezpośrednio kształtującym sposób zabudowy pojedynczej działki. Przypisanie go automatycznie każdej działce obszaru, bez możliwości koordynacji działań inwestycyjnych w tym obszarze (*a plan miejscowy jako akt prawa o charakterze regulacyjnym takich możliwości nie daje*) prowadzi do niekontrolowanych skutków urbanistycznych - zastosowanie bowiem tego samego wskaźnika do działek o różnej wielkości czy też różnej geometrii (*szczególnie w obszarze zabudowanym*) daje zupełnie inny skutek i często prowadzi do absurdów przestrzennych. Podobnie rzecz się ma ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, szczególnie na obszarze zabudowanym. Na takim obszarze, a już na pewno w centrach miast, powinien być bilansowany w szerszym zakresie niż pojedyncza działka odnosząc się głównie do terenów publicznych. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być ponadto przeddefiniowany. W rzeczywistości bowiem udział w przestrzeni innych form biologicznych ma zdecydowanie większe znaczenie dla aspektu ekologicznego, rekreacyjnego, krajobrazowego i kompozycyjnego - jedno drzewo wywiera kilkadziesiąt razy większy wpływ na przestrzeń we wszystkich ww. aspektach niż powierzchnia biologicznie czynna (*wg obecnej definicji*) odpowiadająca powierzchni jego strefy korzeniowej;
- + niekonsekwencja przy likwidacji decyzji o warunkach zabudowy poprzez zachowanie *specprocedury* dla



inwestycji celu publicznego, co oznacza tworzenie osobnych ścieżek proceduralnych ze względu na status inwestora. Status ten konstytuuje się poza Kodeksem i nie może powodować wyjątkowego przebiegu procesu inwestycyjnego;

- + podtrzymywanie instytucji zgłoszenia i milczącej zgody organu wbrew dowiedzionej wielokrotnie bezużyteczności a nawet szkodliwości takiego rozwiązania i to zarówno z punktu widzenia inwestora, organu administracyjnego jak i projektanta;
- + niedostatecznie wyraźne i zdecydowane wyodrębnienie kluczowej dla procesu inwestycyjnego fazy konstytuowania się sposobu realizacji inwestycji czyli fazy urbanistyczno-architektonicznej projektowania. Znajduje to wyraz nawet w nomenklaturze Kodeksu, bowiem pojęcie architektury i architekta zostało wykluczone z Kodeksu.

Metodologiczne i proceduralne wyodrębnienie fazy urbanistyczno-architektonicznej, związane z nią decyzji administracyjnej zatwierdzającej sposób realizacji inwestycji oraz odpowiednie do tego odniesienie kompetencji i faktycznej roli architekta poprzez np. powołanie instytucji Głównego Projektanta, którym co do zasady powinien być architekt, autor projektu urbanistyczno-architektonicznego jest warunkiem koniecznym dla zaprowadzenia porządku metodologicznego w tej części procesu inwestycyjnego. Co należy zdecydowanie podkreślić, to to, że ww poprawność metodologiczna jest wprost zgodna z wymogami unijnymi dotyczącymi zawodów regulowanych i wzajemnym uznawaniu kwalifikacji (*ich implementacja wciąż ciąży na Polsce*).

Powyższe uwagi nie wyczerpują wszystkich kwestii ogólnych jak i szczegółowych, ale jak się wydaje wystarczająco charakteryzują skalę problemów związanych z tworzeniem Kodeksu jak też nasze stanowisko.

#### **PODSUMOWANIE**

Jak powiedziano na wstępie obecny projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego można potraktować jedynie jako wstępny materiał do opracowania projektu właściwego. Nie można, oczywiście, wykluczyć całkowicie, że Komisja Kodyfikacyjna zdoła w zarysowanym przez siebie harmonogramie stworzyć dokument wolny od ww wad. Jednak nie wydaje się to możliwe bez spełnienia dwóch warunków :

po pierwsze

cofnięcia się do zbudowania przejrzystego modelu funkcjonalnego procesu planowania, projektowania i realizacji inwestycji z zarysowaniem wszelkich zależności pomiędzy instytucjami tego procesu oraz kompetencji i ról jego uczestników,

po drugie

wsparcia Komisji Kodyfikacyjnej przez przedstawicieli środowiska zawodowego reprezentującego bezpośrednią i praktyczną znajomość procesu inwestycyjnego.

W załączniku zbiór uwag i wniosków wniesionych do Projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 16 kwietnia 2014 ze wszystkich szczebli Izby Architektów RP.

Przewodniczący Komisji Legislacji KRIA  
architekt IARP

Pieter Andrzejewski



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA IZBA ARCHITEKTÓW

---

## UWAGI I WNIOSKI DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO-BUDOWLANEGO z dnia 16.04.2014

---

Uwagi dotyczą zasadniczych kwestii, które decydować będą o kompletności i spójności rozwiązań Kodeksu w części dotyczącej procesu inwestycyjnego.

Nie wyczerpują one wszystkich istotnych kwestii (jak np. inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - rozdziały 1, 2 i 3 działu IV), do których IARP odniesie się odrębnie w toku dalszych konsultacji Kodeksu.

Dla lepszego zilustrowania naszych uwag uzupełniliśmy je odpowiednimi *fragmentami Kodeksu* z korektą polegającą na wpisaniu **proponowanych zapisów** kolorem niebieskim pogrubionym a ~~czterwionymi~~ ~~przekreśleniami~~ oznaczając kwestie zastępowane.

Podkreślamy przy tym, że zabieg ma na celu zilustrowanie w języku i strukturze kodeksu naszych uwag, ma więc charakter wyłącznie poglądowy.

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

**ORGANIZACJA PROCESU PROJEKTOWEGO**

**ROLE UCZESTNIKÓW PROCESU INWESTYCYJNEGO i ODPOWIEDZIALNOŚĆ W PROCESIE INWESTYCYJNYM**

**art. 29, 30, 31, 32**

Rola uczestników procesu inwestycyjnego to szczególnie istotna, systemowa kwestia prawa inwestycyjnego. Zawarte w rozdziale 3 działu II ustalenia są, z niewielkimi korektami, przeniesieniem przepisów obecnego prawa budowlanego. Przepisy te sięgają swoimi korzeniami minionej epoki polityczno gospodarczej i odwołują się do pojęcia tzw. specjalności budowlanych. Nie odpowiada to dzisiejszym wymogom, w szczególności projektowanym w Kodeksie rozwiązaniom. Szczególnie wyraźnie widać to w kontekście modelu zgody budowlanej - powołanie instytucji projektu urbanistyczno-architektonicznego wywołuje określoną odpowiedzialność a zatem i konieczność odniesienia do niej właściwych kompetencji. Pojęcie projektanta przeniesione z obecnego prawa budowlanego tu nie wystarczy. Faktyczne role, zatem i kompetencje uczestników procesu inwestycyjnego nie mogą być utożsamiane wyłącznie z uprawnieniami budowlanymi (*uprawnienia są jedynie certyfikatem wiedzy i doświadczenia w zakresie procesu budowlanego, który jest wyłącznie techniczną stroną procesu inwestycyjnego*).

Należy przy tym zauważyć, że istnieje w polskim prawie kryterium o charakterze ustrojowym, pomocne w kwestii kompetencji uczestników procesu inwestycyjnego - to art. 2 ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów, który Kodeks Urbanistyczno-Budowlany winien uwzględnić. Tym bardziej, że wciąż jeszcze stoimy w obliczu implementacji dyrektywy unijnej ws zawodów regulowanych z którą ww. przepis jest zgodny zaś Prawo Budowlane jej wymogów w tym zakresie nie spełnia (*odwołuje się do niezidentyfikowanej bliżej specjalności a nie do zawodu*).

W odniesieniu do architekta, to jego rolę w procesie inwestycyjnym można, dla lepszego zobrazowania, określić jako tłumaczenie - z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań - z języka zbiorowych i indywidualnych potrzeb egzystencjalnych, społecznych, kulturalnych, gospodarczych etc. na język materii budowlanej i odpowiednie, dla tych potrzeb i uwarunkowań, tej materii kształtowanie. Oznacza to, że rola ta rozciąga się na cały proces przygotowania i realizacji inwestycji (*od konstytuowania się zamiaru inwestycyjnego do oddania obiektu do użytku*) jak i każdy rodzaj i skalę inwestycji. Wymaga to wyodrębnienia i zlokalizowania kompetencji i odpowiedzialności za to kluczowe dla procesu inwestycyjnego "tłumaczenie" a co za tym idzie **wyodrębnienie instytucji np. Głównego Projektanta, którym co do zasady powinien być architekt - autor projektu urbanistyczno - architektonicznego** (*do określenia pozostałoby, w których przedsięwzięciach i w jakich okolicznościach Głównym Projektantem mogłaby być osoba inna niż autor projektu urbanistyczno-architektonicznego*).

Podjęcie przez architekta tej odpowiedzialności wymaga zagwarantowania mu instrumentów do jej realizacji. W zakresie procesu projektowego, powinno to zapewniać oświadczenie architekta, autora projektu urbanistyczno-architektonicznego, składane do projektu technicznego, o zgodności projektu technicznego z projektem u-a na podstawie, którego wydano zgodę budowlaną. (*w konsekwencji, bowiem omawianego modelu, mogą zachodzić wypadki rozdzielenia organizacyjnego projektu urbanistyczno-architektonicznego i technicznego, włącznie z powierzaniem tego drugiego odrębnemu zespołowi projektantów branżowych. W takiej sytuacji architekt, autor projektu urbanistyczno-architektonicznego, który wstąpił w odpowiedzialność za rozwiązania projektowe, na podstawie których wydano zgodę budowlaną musi mieć prawo i narzędzie do autoryzowania ostatecznych rozwiązań technicznych i przebiegu realizacji*).

Wobec powyższego szczególnego znaczenia nabiera zrozumienie funkcji nadzoru autorskiego (*projektowego w obecnej nomenklaturze Kodeksu*) na gruncie procesu inwestycyjnego. Nadzór ten na gruncie procesu inwestycyjnego pełni o wiele szerszą funkcję niż tylko zabezpieczenie roszczeń z tytułu Prawa Autorskiego. Jest on podstawowym elementem odpowiedzialności zawodowej, bowiem decyzje i rozstrzygnięcia w

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

procesie projektowym mają charakter autorski : podejmuje je konkretna osoba wg swojej samodzielnej oceny zawodowej. O ile w branżach ściśle budowlanych i technicznych charakter ten jest mniej widoczny - duży zakres decyzji wynika tu ze sprawdzonych "algorytmów" - to w urbanistyce (*nie planowaniu przestrzennym*) i architekturze decyzje mają zawsze charakter indywidualny i są nierozzerwalnie związane z osobą autora. Oznacza to, że odpowiedzialność zawodowa wynika bezpośrednio z autorstwa i jest z nim tożsama. Nie da się więc zastąpić nadzoru autora innym trybem.

W podejściu do problemu Nadzoru Autorskiego trzeba stanąć na gruncie następujących zasad:

- inwestor ma prawo wyboru jak i zmiany projektanta w dowolnym momencie procesu inwestycyjnego z zachowaniem zasad i uwzględnieniem konsekwencji wskazanych przez Kodeks
- **nadzór autorski (projektowy) jest elementem projektu, nie może występować jako samoistna instytucja i należy do autora projektu.**
- tylko autor projektu ma prawo upoważnić lub wyrazić zgodę na pełnienie NA przez inną osobę a powierzenie przez inwestora NA innej osobie bez wyraźnej i udokumentowanej zgody autora oznacza zmianę projektanta ze wszystkimi konsekwencjami dotyczącymi odpowiedzialności zawodowej.
- inwestor może powierzyć NA innej osobie niż autor projektu tylko w wyjątkowych okolicznościach i na warunkach ściśle określonych przez Kodeks.

Poniżej ilustracja ww uwag w formie zapisu kodeksowego

**art. 29**

- § 1. *Osobami wykonującymi samodzielne funkcje techniczne w procesie inwestycyjno-budowlanym są: **Główny Projektant**, projektant, kierownik budowy oraz inspektor nadzoru technicznego.*
- § 2. *Osoby, o których mowa w § 1, realizują swoje zadania zgodnie z zasadami etyki i wiedzy zawodowej.*
- § 3. *Zasady uzyskiwania uprawnień zawodowych oraz zasady odpowiedzialności zawodowej określają przepisy odrębne.*

**art. 30**

- § 1. *Projekt budowlany sporządza **Główny Projektant**.*
- § 2. ***Głównym Projektantem** :*
- 1) *w wypadku inwestycji obejmujących zagospodarowanie i urządzenie terenu, budynki i naziemne obiekty budowlane nie wymienione w pkt 2, jest autor projektu urbanistyczno-architektonicznego;*
  - 2) *w wypadku inwestycji obejmujących budowlane obiekty liniowe, podziemne a także obiekty inżynierskie nie zawierające aspektu funkcjonalnego może być osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;*
- § 3. *Do obowiązków **Głównego Projektanta** należy:*
- 1) *dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych inwestycji;*
  - 2) *sporządzenie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami Kodeksu, przepisami szczególnymi, w tym w zakresie ochrony środowiska, oraz zasadami wiedzy zawodowej;*
  - 3) *zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego projektantów i osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności budowlanej oraz wzajemne skoordynowanie wykonanych przez te osoby opracowań projektowych oraz czynności, w tym sprawowania nadzoru projektowego;*
  - 4) *zapewnienie sprawdzenia projektu **technicznego budowlanego**;*
  - 5) *uzgadniania dokumentacji budowlanej.*
- § 4. *Do obowiązków projektanta należy :*
- 1) *opracowania projektu budowlanego w zakresie wykonywanej specjalności w sposób zgodny z wymaganiami Kodeksu, przepisami szczególnymi, w tym w zakresie ochrony środowiska, oraz zasadami wiedzy zawodowej,*



**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

- 2) *zapewnienie sprawdzenia projektu technicznego w zakresie wykonywanej specjalności pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez sprawdzającego;*
  - 3) *sprawowanie nadzoru projektowego w zakresie wykonywanej specjalności budowlanej;*
  - 4) *uzgadniania dokumentacji technicznej w zakresie wykonywanej specjalności budowlanej.*
- § 5. *W przypadkach określonych w Kodeksie, projekt budowlany wymaga sprawdzenia przez innego projektanta.*

**art. 31**

§ 1. *Główny Projektant i projektanci mają prawo wstępu na teren budowy, dokonywania wpisów do dziennika budowy, a także żądania wstrzymania robót budowlanych prowadzonych niezgodnie z prawem lub zatwierdzonym projektem budowlanym.*

**art. 32**

§ 1. *Główny Projektant oraz projektanci w wykonywanych specjalnościach mają obowiązek sprawowania nadzoru projektowego w przypadku inwestycji wymagających pozwolenia na budowę.*

§2. *Sprawowanie nadzoru projektowego obejmuje stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie.*

§ 3. *Sprawowanie nadzoru projektowego (autorskiego) jest elementem projektu budowlanego i należy do autora projektu lub odpowiedniej jego części :*

- 1) *Inwestor nie może, bez udokumentowanej zgody autora, powierzyć go innej niż on osobie.*
- 2) *powierzenie przez inwestora nadzoru projektowego (autorskiego) innej osobie bez udokumentowanej zgody autora oznacza zmianę projektanta ze wszystkimi konsekwencjami dotyczącymi odpowiedzialności zawodowej oraz uregulowania relacji na gruncie Prawa Autorskiego.*
- 3) *inwestor może powierzyć nadzór projektowy, bez udokumentowanej zgody autora, innej osobie tylko w okolicznościach wyjątkowych, ściśle określonych przez Kodeks.*

**STRUKTURA I FUNKCJA PROJEKTU URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEGO**

**art. 238**

Projekt Urbanistyczno-Architektoniczny to merytoryczna część zgody budowlanej, sporządzana przez Inwestora (*architekta*), która rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji. Powinien być określony poprzez wskazanie tego co ma rozstrzygać tzn. w rezultacie co podlega zatwierdzeniu w zgodzie budowlanej.

Powinien obejmować bez wyjątku wszelkie inwestycje bez żadnych preklasyfikacji. Dlatego **składać się powinien z części urbanistycznej i części architektonicznej**. Wielkości, złożoności, charakterowi prywatnemu czy publicznemu inwestycji odpowiadały by, nie odrębne ścieżki proceduralne ale zakres rozstrzygnięć urbanistyczno-architektonicznych.

Automatyczne redukowanie zakresu rozstrzygnięć projektu u-a do zakresu właściwego dla danej inwestycji pozwalałoby :

- w wypadku małych i prostych inwestycji sprowadzić projekt do przysłowiowej "jednej kartki";
- uniknąć tworzenia osobnych ścieżek proceduralnych dla każdego rodzaju inwestycji, w szczególności zastępowania pozwolenia na budowę zgłoszeniami;
- ograniczyć byty formalne i zachować czytelną dla inwestora „topografię” i zaufanie do postępowania administracyjnego;
- Inwestorowi (w szczególności publicznemu) właściwie przygotować fazę techniczno-realizacyjną przedsięwzięcia a także pozyskać środki inwestycyjne na wcześniejszym etapie inwestycji;
- przy inwestycjach inżynierskich, w których brak aspektu architektonicznego (*np sieci uzbrojenia terenu, trakcje tramwajowe, drogi itp*) sprowadzić projekt u-a do zakresu związanego z gospodarką terenem i skutkami dla otoczenia (*zgoda budowlana dla takiego rodzaju inwestycji wypełniłaby w pewnym zakresie merytoryczną rolę likwidowanej decyzji o wzięt*) a poprzez to poddać kontroli krajobrazowy, urbanistyczny

## UWAG I WNIOSKI DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014

i architektoniczny aspekt inwestycji infrastrukturalnych i inżynierskich tzn. skonsolidować urbanistykę z ochroną krajobrazu (*zbędne mogłoby stać się tworzenie osobnych aktów prawnych ws ochrony krajobrazu*);

Ustalenie zakresu i formy projektu urbanistyczno-architektonicznego powinno uwzględniać, że będzie się ona kształtować indywidualnie odpowiednio do rodzaju, złożoności funkcjonalnej, technicznej i technologicznej jak też skali inwestycji w sposób pozwalający jednoznacznie przedstawić rozstrzygnięcia wskazanych przez Kodeks a występujących w danym wypadku kwestii urbanistyczno-architektonicznych oraz **odniesienie ich i porównanie do projektu technicznego**. Oznacza to, że dla ujęcia dwuwymiarowego projekt u-a powinien posługiwać się oznaczeniami graficznymi stosowanymi w urbanistyce, architekturze i budownictwie. Poza tym dopuszczać powinien dowolne formy przedstawienia jak szkice architektoniczne, modele komputerowe czy makiety.

W rezultacie organizacja Projektu Budowlanego powinna przedstawiać się następująco :

Projekt Budowlany stanowi integralną całość złożoną z trzech, wyodrębnionych ze względów metodologicznych i proceduralnych, faz :

- projektu urbanistyczno-architektonicznego
- projektu technicznego
- pełnienia nadzoru autorskiego / projektowego
  - projekt U-A to taki zakres rozstrzygnięć projektowych, który jest niezbędny do udzielenia zgody budowlanej. **Jest on wyłączną kompetencją architekta niezależnie od rodzaju czy skali inwestycji** (*analogicznie do obecnej decyzji o wzięt*) tzn. dokumentuje się tu uprawnienia architekta a nie jest konieczne (*choć jest możliwe*) dokumentowanie udziału projektantów branżowych.
  - projekt techniczny to instrukcja realizacji inwestycji zgodna z przepisami powszechnymi i techniczno-budowlanymi - jest kompetencją autora projektu U-A, Głównego Projektanta oraz projektantów poszczególnych branż we właściwym dla tych branż zakresie. Tu konieczne jest dokumentowanie udziału i uprawnień wszystkich projektantów branżowych.
  - **nadzór autorski/projektowy to ta faza projektowania, która wymaga interaktywnej relacji projektantów z procesem budowlanym** - jest, jak w projekcie technicznym, kompetencją autora projektu u-a, Głównego Projektanta oraz projektantów poszczególnych branż we właściwym dla tych branż zakresie.

### PROJEKT TECHNICZNY

### art. 238

Projekt techniczny to instrukcja realizacji inwestycji. Składać się powinien z projektu zagospodarowania terenu i projektów poszczególnych branż. Rozstrzygałby wszelkie aspekty techniczne inwestycji w tym kwestię bezpieczeństwa konstrukcji, instalacji i technologii oraz szczegółowe parametry oddziaływania na środowisko i sprawności energetycznej. Rejestracja projektu technicznego byłaby warunkiem wydania dziennika budowy i wejścia na plac budowy.

Projekt techniczny powinien zawierać następujące klauzule :

- o zgodności ze zgodą budowlaną, składaną przez architekta-autora projektu urbanistyczno-architektonicznego na podstawie którego zgodę wydano;
- o zgodności z przepisami projektów poszczególnych branż;
- o nabyciu przez Inwestora autorskich praw majątkowych do projektu;
- o dysponowaniu przez Inwestora prawem do terenu na cele budowlane. - *wynika z pierwotnego założenia IARP, że prawa do terenu inwestor może wykazywać przed zajęciem terenu na cele budowlane - kwestia do ponownego podjęcia.*



**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

Poniżej ilustracja ww uwag w formie zapisu kodeksowego

*art. 238*

*§ 1. Na projekt budowlany składa się :*

- 1) projekt urbanistyczno-architektoniczny;*
- 2) projekt techniczny;*
- 3) sprawowanie nadzoru projektowego.*

*§ 2. Projekt urbanistyczno-architektoniczny, sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych.*

*Określa i rozstrzyga :*

*a) w części urbanistycznej*

- określenie granic terenu inwestycji,*
- układ zabudowy całości zamierzenia inwestycyjnego w ujęciu dwu i trójwymiarowym,*
- w wypadku inwestycji drogowych, infrastrukturalnych i sieciowych - geometrię układu drogowego, trasy sieci i gospodarkę terenem i zielenią z nimi związaną oraz skutki krajobrazowe i urbanistyczne dla terenów przyległych,*
- istotne przekształcenia w ukształtowaniu terenu,*
- powiązania kompozycyjne z krajobrazem i istniejącą zabudową,*
- zamierzony sposób użytkowania terenu,*
- zasady obsługi komunikacyjnej i sposób włączenia do sieci dróg publicznych,*
- sposób włączenia do sieci infrastruktury technicznej,*
- inne rozstrzygnięcia wynikające z przepisów szczególnych w tym, postępowania środowiskowego czy konserwatorskiego (jeśli są konieczne) jak strefy ochronne itp oraz obszar oddziaływania inwestycji,*
- bilans powierzchni zabudowy, utwardzonej, biologicznie czynnej oraz wynikające z niego wskaźniki urbanistyczne;*

*b) w części architektonicznej*

- formę architektoniczną budynków i obiektów budowlanych w ujęciu dwu i trójwymiarowym;*
- zamierzony sposób użytkowania budynków;*
- rozwiązania materiałowe i techniczne jak też strukturę funkcjonalną w zakresie, który bezpośrednio wiąże się z ochroną krajobrazu, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury a także zdrowia i życia użytkowników oraz osób trzecich;*
- w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego*
  - rozwiązania zapewniające dostępność osobom niepełnosprawnym;*
- podstawowe parametry jak: powierzchnia zabudowy i powierzchnia całkowita, kubatura oraz zewnętrzne wymiary poziome i pionowe oraz rzędne wysokościowe określające powiązanie z terenem.*

*§ 3. Projekt techniczny, sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych.*

*Zawiera :*

- projekt zagospodarowania i urządzenia terenu,*
- szczegółowe rozwiązania funkcjonalne,*
- rozwiązania materiałowe, techniczne i funkcjonalne gwarantujące bezpieczeństwo pożarowe, dostępność dla osób niepełnosprawnych i inne aspekty architektoniczne wynikające z projektu urbanistyczno-architektonicznego,*
- konstrukcję obiektu budowlanego w zakresie gwarantującym jej bezpieczeństwo oraz jego prawidłowe funkcjonowanie,*
- instalacje i wyposażenie technologiczne w zakresie gwarantującym bezpieczeństwo użytkowania i prawidłowe funkcjonowanie obiektu budowlanego,*
- w wypadku sieci infrastruktury technicznej rozwiązania techniczne i technologiczne gwarantujące ich bezpieczeństwo oraz prawidłowe funkcjonowanie,*

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

- *charakterystykę ekologiczną,*
  - *świadcstwo charakterystyki energetycznej budynku – w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;*  
*w zależności od potrzeb*
  - *informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektu budowlanego;*
  - *wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;*
  - *wskazanie etapów budowy, po których zrealizowaniu należy dokonać odbioru robót przez sprawdzającego;*
  - *inne rozwiązania techniczne, których konieczność wynikać będzie z rozwiązań przyjętych w projekcie urbanistyczno-architektonicznym;*
- § 4. *Sprawowanie nadzoru projektowego obejmuje stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie.*
- § 5. *Projekt urbanistyczno-architektoniczny, niezależnie od skali i rodzaju inwestycji jest kompetencją architekta uprawnionego do projektowania bez ograniczeń, członka odpowiedniej izby samorządu zawodowego. W projekcie tym dokumentuje się uprawnienia budowlane architekta.*
- § 6. *Projekt techniczny jest kompetencją projektantów i osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności. W projekcie tym dokumentuje się uprawnienia budowlane wszystkich uczestników projektu budowlanego.*
- § 7. *Główny Projektant, projektant oraz projektant sprawdzający dołączają do projektu budowlanego pisemne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami wiedzy zawodowej.*
- § 8. *Autor projektu urbanistyczno-architektonicznego, dołącza do projektu technicznego oświadczenie o jego zgodności z projektem urbanistyczno-architektonicznym na podstawie którego wydano zgodę budowlaną.*

**TRYB UZYSKIWANIA ZGODY BUDOWLANEJ - ZGŁOSZENIA**

**art. 242, 255, 256, 258**

W obliczu faktycznego uproszczenia i skrócenia procesu uzyskiwania zgody budowlanej poprzez odniesienie jej do fazy urbanistyczno-architektonicznej procesu projektowego oraz wyodrębnienie projektu urbanistyczno-architektonicznego reprezentującego tą fazę, **zbędny staje się tryb zgłoszenia z projektem.** Tym bardziej, że rozwiązanie to rodzi szereg komplikacji sprzecznych z jego celami i związane jest co najmniej z trzema zasadniczymi wadami :

- wymaga kryterium wg którego można będzie przed przystąpieniem do przedsięwzięcia rozstrzygnąć którym trybem uzyskiwana będzie Zgoda Budowlana, gdy tymczasem uwarunkowania przesądzające o złożoności proceduralnej przedsięwzięcia inwestycyjnego nie są zależne wprost i bezpośrednio od rodzaju inwestycji czy parametrów ilościowych - wynikają z konkretnej sytuacji lokalizacyjnej jak i czynników często ujawnianych dopiero w trakcie procesu projektowego;
- nie ma możliwości jednoznacznego i zamkniętego określenia kryteriów dla oddziaływania obiektu na otoczenie. Zatem ograniczenie obszaru oddziaływania obiektu do granic działki nie daje gwarancji, że inwestycja, nie naruszy interesów osób trzecich;
- tryb ten niesie ryzyko niezgodności z Konstytucją, która została wykazana dla takiego rozwiązania przez Trybunał Konstytucyjny w sprawie zmian Prawa Budowlanego w 2010 roku.

IARP stoi na stanowisku, że instytucja zgłoszenia z projektem jest możliwa wyłącznie jako fakultatywna w określonych przez Kodeks warunkach i w ramach konsekwentnej i czytelnej zasady :

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

- zgoda budowlana udzielana jest w trybie decyzji administracyjnej;
- w wypadkach określonych przez Kodeks inwestor **może** wystąpić o zgodę budowlaną w trybie zgłoszenia z projektem urbanistyczno-architektonicznym.

W związku z tym postuluje się następujący sposób uregulowania tej kwestii :

- zgodę budowlaną, co do zasady, udziela się w trybie decyzji administracyjnej;
- dla przedsięwzięć z krótkiej listy (np. art. 211, § 2) ewidentnie nie wymagających decyzji administracyjnej zgody budowlanej nie wymaga się - wymagane jest zgłoszenie;
- dla przedsięwzięć spełniających następujące warunki :
  - należą do wskazanej przez Kodeks listy inwestycji o niewielkim stopniu złożoności (np. art. 255 ze wskazaną korektą);
  - uzyskano dla nich przyrzeczenie inwestycyjne;
  - nie wymagają postępowania z zakresu ochrony środowiska;
  - nie podlegają pośredniej lub bezpośredniej ochronie konserwatorskiej;
  - obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice terenu inwestycji,

inwestor **może** wystąpić o zgodę budowlaną w trybie zgłoszenia z projektem Urbanistyczno-Archiitektonicznym

W ten sposób ustawodawca zapewnia inwestorowi wszelkie możliwości uproszczenia procesu uzyskania zgody budowlanej (a więc realizuje swoje cele) wiążąc odstępstwo od zasady uzyskiwania zgody budowlanej z realnymi uwarunkowaniami, a nie arbitralnymi regulacjami prawnymi.

Wyrazem takiego uregulowania tej kwestii jest likwidacja art. 258 i następujące brzmienie art 242 i art 255 :

**art. 242**

§ 1. Zgoda budowlana udzielana jest w formie **decyzji administracyjnej ~~pozwolenia na budowę~~**, o ile przepisy Kodeksu nie stanowią inaczej.

§ 2. Dla inwestycji **spełniających wymogi art. 255, § 1**, inwestor może wystąpić z wnioskiem o wydanie **zgody budowlanej ~~pozwolenia na budowę wymagającej~~ w formie milczącej zgody organu.**

oraz korekta art. 255, § 1 do następującej postaci :

**art. 255**

§ 1. Na podstawie zgłoszenia budowlanego możliwa jest budowa:

~~1) budynków:~~

- ~~a) mieszkalnych o kubaturze do 1000 m<sup>3</sup>;~~
- ~~b) pozostałych budynków o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;~~
- 2) wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;
- 4) wolnostojących masztów;
- 5) sieci uzbrojenia terenu;
- 6) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
  - a) płyt do składowania obornika,
  - b) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25 m<sup>3</sup>,
  - c) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m<sup>3</sup> i wysokości nie większej niż 4,50 m,
  - d) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m<sup>2</sup>;
- 7) przydomowych ganków, werand i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>;
- 8) indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę;

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

- 9) obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu; nie dotyczy to obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 10) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- 11) pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:
  - a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak: łodzie, kajaki, jachty,
  - b) uprawiania wędkarstwa,
  - c) rekreacji;
- 12) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- 13) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m<sup>3</sup>, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 14) zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości ciekłych o pojemności do 10 m<sup>3</sup>;
- 15) obiektów małej architektury sytuowanych na terenach publicznych;
- 16) ogrodzeń usytuowanych od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 17) kanałów technologicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych, w pasie drogowym;

*jeżeli*

- dla przedsięwzięć tych uzyskano przyrzeczenie inwestycyjne;
- nie wymagają postępowania z zakresu ochrony środowiska;
- nie podlegają pośredniej lub bezpośredniej ochronie konserwatorskiej;
- obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice terenu inwestycji;

§ 2. Zgłoszenia budowlanego wymaga prowadzenie robót budowlanych o których mowa w art. 212 § 2-3 oraz art. 213 § 1.

W tym kontekście, jednoznaczności i spójności wymagałyby wszystkie inne zapisy dotyczące tej kwestii.

**PRZYRZECZENIE INWESTYCYJNE**

**UPRAWNIENIA**

**art. 28**

**Przyrzeczenie Inwestycyjne nie jest aktem planowania przestrzennego** a sporządzenie projektu przyrzeczenia wymaga samodzielnej i fachowej oceny kwestii urbanistycznych i architektonicznych. Odpowiadają temu kompetencje architekta. W świetle przepisów Kodeksu planista przestrzenny, takich kompetencji nie posiada, nie może być zatem uprawniony do sporządzania takich projektów. Zatem uprawnienia do sporządzania projektu przyrzeczenia inwestycyjnego należeć powinny do architekta.

**art.28**

- §1. Projekt aktu planowania przestrzennego ~~i przyrzeczenia inwestycyjnego~~ opracowuje planista przestrzenny. Planista uczestniczy w procedurze sporządzania aktu planowania przestrzennego.
- § 2. Planista przestrzenny ma obowiązek zgłoszenia zastrzeżenia, w przypadku wprowadzenia do projektu aktu planowania przestrzennego ustaleń sprzecznych z prawem lub zasadami wiedzy zawodowej, w tym negatywnie wpływających na ład przestrzenny.

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

*§ 3. Projekt przyrzeczenia inwestycyjnego opracowuje architekt uprawniony do projektowania bez ograniczeń, członek odpowiedniej izby samorządu zawodowego.*

*§ 4~~3~~ Przepisy art. 29 § 2 i 3 stosuje się odpowiednio.*

**USTALENIE FUNKCJI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WARUNKÓW i SPOSOBU JEJ ZAGOSPODAROWANIA i ZABUDOWY**  
**art. 127, 152, 154**

Ustalenie przeznaczenia i funkcji terenu oraz ogólnych (na danym obszarze) warunków zabudowy i zagospodarowania powinno następować wyłącznie w planie miejscowym albo na podstawie miejscowych przepisów urbanistycznych, a ustalenie sposobu zabudowy i zagospodarowania nieruchomości (czy też zespołu nieruchomości) w projekcie urbanistyczno-architektonicznym i w idącej za nim zgodzie budowlanej.

Przyrzeczenie inwestycyjne pełni funkcję zaświadczenia na wstępnym etapie inwestycji, o zgodności przedsięwzięcia z ogólnym i lokalnym porządkiem przestrzennym. Stronami tego postępowania są wyłącznie inwestor i właściwy organ - nie występują w tym postępowaniu osoby trzecie. Nie może zatem czynić w drodze decyzji administracyjnej ustaleń w zakresie sposobu zagospodarowania i zabudowy nieruchomości. Ponadto **przyrzeczenie jest fazą przedwczesną do podjęcia postępowań z zakresu ochrony środowiska** czy ochrony konserwatorskiej.

W konsekwencji brzmienia art. 127 tworzy się dwie, tożsame i konkurencyjne w swych uprawnieniach instytucje, które dotyczą dwóch różnych zakresów i etapów procesu inwestycyjnego.

Oznacza to zasadniczą sprzeczność jak też zakłócenie metodologicznego porządku procesu inwestycyjnego i de facto stanowi demontaż tej części procesu inwestycyjnego.

Z tego też powodu tj dla uniknięcia zamętu kompetencyjnego **statusem administracyjnym przyrzeczenia inwestycyjnego nie może być decyzja administracyjna.**

W związku z tym postuluje się następującą konstrukcję Przyrzeczenia Inwestycyjnego:

co do zasady Przyrzeczenie Inwestycyjne jest fakultatywne - z wyjątkiem Obszarów Zorganizowanego Inwestowania wskazywanych w planach miejscowych - wydawane na wniosek inwestora na podstawie wstępnych rozstrzygnięć projektowych i może dotyczyć każdego rodzaju przedsięwzięcia, niezależnie od skali, rodzaju czy lokalizacji czy też obowiązywania lub nie prawa miejscowego.

Funkcją PI jest zaświadczenie o zgodności wstępnie określonego przez inwestora przedsięwzięcia - a w wypadku OZI wskazywanych w planach miejscowych, określonego w zakresie ustalonym przez plan - z ogólnym i miejscowym porządkiem przestrzennym. Przyrzeczenie Inwestycyjne powinno wiązać organ wydający pod warunkiem, że we wniosku o wydanie zgody budowlanej okaże się ono również zgodne z wymogami postępowań szczególnych takich jak środowiskowe czy konserwatorskie.

W związku z tym do ustalenia pozostaje jego status administracyjny przy uwzględnieniu, że PI jest fakultatywne, warunkowe (*w stosunku do postępowań szczególnych*) a stronami postępowania są wyłącznie organ i inwestor.

W rezultacie artykuły 127, 151, 152 powinny otrzymać brzmienie:

**art. 127**

*§ 1. Ustalenie funkcji nieruchomości oraz sposobu ~~warunków~~ jej zagospodarowania i zabudowy, następuje w ~~przyrzeczeniu inwestycyjnym albo~~ w zgodzie budowlanej.*

*§ 2. Na obszarze, na którym obowiązują miejscowe przepisy urbanistyczne, ustalenie funkcji oraz **ogólnych** warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowych następuje w tych przepisach.*



**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

*§ 3. Na obszarze, na którym nie obowiązują plany miejscowe ani miejscowe przepisy urbanistyczne, udzielenie przyrzeczenia inwestycyjnego uważa się jest również zaświadczeniem o funkcji nieruchomości gruntowych objętych tym przyrzeczeniem.*

**art.151**

*§ 1. Przyrzeczenie inwestycyjne wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta w formie zaświadczenia ~~decyzji administracyjnej.~~*

*§ 2. Przyrzeczenie inwestycyjne wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej ~~lub urbanistycznej,~~ a także inne organy administracji publicznej **pod warunkiem, że we wniosku o wydanie zgody budowlanej przedsięwzięcie okaże się również zgodne z wymogami innych postępowań wymaganych do uzyskania zgody budowlanej, w szczególności z postępowaniem środowiskowym.***

~~*§ 3. Przepis art. 246 § 1 stosuje się odpowiednio.*~~

**art 152**

*§ 1. Przyrzeczenie inwestycyjne wygasa, jeżeli w terminie 3 lat od dnia jego wydania inwestycja nie została zrealizowana, nie zostało wszczęte postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę lub nie wniesiono zgłoszenia, będącego podstawą uzyskania zgody budowlanej albo uchwalono plan miejscowy lub miejscowe przepisy urbanistyczne dla nieruchomości objętej przyrzeczeniem.*

*§ 2. W przypadku, kiedy zamierzona inwestycja, ~~zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,~~ jest sprzeczna z ogólnym porządkiem przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ~~wydaje decyzję odmawiającą wydania przyrzeczenia inwestycyjnego, bez przeprowadzania postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.~~*

*§ 3. W przypadku, kiedy zamierzona inwestycja, zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zgodna z ogólnym porządkiem przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta **zamieszcza w przyrzeczeniu inwestycyjnym warunek uzależniający jego ważność ~~wzywa inwestora do przedłożenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko albo karty informacyjnej przedsięwzięcia, a następnie, od przeprowadzenia~~ w ramach prowadzonego postępowania w sprawie zgody budowlanej przyrzeczenia inwestycyjnego, ~~przeprowadza~~ postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko ~~i uwzględniając wyniki tego postępowania, wydaje przyrzeczenie inwestycyjne.~~***

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIEJSCOWE PRZEPISY URBANISTYCZNE**

**art . 61**  
**art . 65**

**OBSZAR ZORGANIZOWANEGO INWESTOWANIA**

Podstawową wadą a wręcz patologią obecnego prawa jest wyeliminowanie z procesu przygotowania i realizacji inwestycji kluczowej fazy tego procesu, w której konstytuuje się sposób realizacji przedsięwzięcia tj. fazy urbanistyczno-architektonicznej. W rezultacie powstała luka pomiędzy sferą regulacyjną (*planem miejscowym*) a techniczno-realizacyjną (*projektem budowlanym tj. instrukcją wykonania obiektu budowlanego*). Prowadzi to do przejmowania problematyki urbanistyczno-architektonicznej przez niewłaściwe instrumenty i niewłaściwych dla tej problematyki uczestników procesu projektowego z zakłóceniem metodologicznej kolejności poszczególnych faz przygotowania inwestycji.

Stąd przypisywanie planowi miejscowemu – a więc instrumentowi regulacyjnemu, który jako akt prawa nie rozstrzyga o sposobie realizacji indywidualnego przedsięwzięcia (*jego podmiotem jest społeczność a przedmiotem środowisko tej społeczności*) – roli projektu urbanistycznego. Prowadzi to do utraty jego regulacyjnej istoty oraz rozstrzygnięcia w zakresie urbanistycznym i architektonicznym bez niezbędnej do takich rozstrzygnięć materii. W efekcie, powszechnie mamy do czynienia z wadliwymi prawnie i merytorycznie aktami prawa miejscowego.

## UWAG I WNIOSKI DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014

Projekt Kodeksu wprowadzając instytucję projektu urbanistyczno-architektonicznego czyni krok w kierunku wypełnienia ww. luki. Jednak do pełnej konsekwencji w tym względzie niezbędne jest uwzględnienie sytuacji, w której zamiar inwestycyjny dotyczy skali urbanistycznej i wymaga koordynacji lub etapowania z udziałem różnych podmiotów co nie może mieć miejsca na gruncie planu miejscowego. Ostatecznie można sytuację tą sprowadzić do trybu sporządzania projektu urbanistyczno-architektonicznego, w którym sposób realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego konstytuuje się zarówno poprzez projekt jak i umowę inwestycyjną. W rezultacie : umowa inwestycyjna + projekt urbanistyczno-architektoniczny = urbanistyka operacyjna (*w przeciwieństwie do planu miejscowego czy miejscowych przepisów urbanistycznych, które można określić jako urbanistykę regulacyjną*).

W ślad za tym do zakresu ustaleń Planu Miejsowego I Miejscowych Przepisów Urbanistycznych należałoby wprowadzić pojęcie, które można określić jako **Obszar Zorganizowanego Inwestowania. Plan miejscowy (i MPU) powinien, oprócz obszarów scaleń i sposobu podziału terenu, ustalać obszary, w których zaprowadzenie porządku urbanistycznego nie jest możliwe wyłącznie poprzez regulacje prawne, ale wymaga zorganizowania i koordynacji działań jak również kształtowania kompozycji urbanistycznej na etapie przygotowania i projektowania inwestycji.** Dla takich obszarów sposób realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego konstytuowany byłby zarówno poprzez projekt urbanistyczno-architektoniczny jak i umowę inwestycyjną a uzyskanie Przyrzeczenia Inwestycyjnego dla całości przedsięwzięcia byłoby obowiązkowe.

### WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

Wskaźnik intensywności zabudowy jest wskaźnikiem ekonomicznym, który swoją właściwą rolę pełni w stosunku do obszarów urbanistycznych a nie w stosunku do pojedynczej działki budowlanej. Nie jest on zatem - i nie powinien być - instrumentem bezpośrednio kształtującym sposób zabudowy pojedynczej działki. Przypisanie go automatycznie każdej działce obszaru, bez możliwości koordynacji działań inwestycyjnych w tym obszarze (*a plan miejscowy jako akt prawa o charakterze regulacyjnym takich możliwości nie daje*) prowadzi do niekontrolowanych skutków urbanistycznych - zastosowanie bowiem tego samego wskaźnika do działek o różnej wielkości czy też różnej geometrii (*szczególnie w obszarze zabudowanym*) daje zupełnie inny skutek i często prowadzi do absurdów przestrzennych.

Podobnie rzecz się ma ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, szczególnie na obszarze zabudowanym. Na takim obszarze, a już na pewno w centrach miast, powinien być bilansowany w szerszym zakresie niż pojedyncza działka odnosząc się głównie do terenów publicznych. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być ponadto przededefiniowany. W rzeczywistości bowiem udział w przestrzeni innych form biologicznych ma zdecydowanie większe znaczenie dla aspektu ekologicznego, rekreacyjnego, krajobrazowego i kompozycyjnego - jedno drzewo wywiera kilkadziesiąt razy większy wpływ na przestrzeń we wszystkich ww. aspektach niż powierzchnia biologicznie czynna (*wg obecnej definicji*) odpowiadająca powierzchni jego strefy korzeniowej.

Ilustracją powyższych uwag jest następujące brzmienie artykułu 61 i 65

#### § 1. W planie miejscowym określa się:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *warunki ochrony środowiska i krajobrazu;*
- 4) *warunki zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej;*
- 5) *lokalizację infrastruktury technicznej;*
- 6) *warunki zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;*
- 7) *granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*



**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

- 8) warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, w szczególności:
  - 9) zasady usytuowania obiektów budowlanych na nieruchomości gruntowej, w tym linii zabudowy,
  - 10) **na obszarach :**
    - **rozwoju zabudowy wskazanych w Studium,**
    - **scaleń i podziałów,**
    - **zorganizowanego inwestowania,**wskaźnik intensywności zabudowy,
  - 11) **na obszarach :**
    - **rozwoju zabudowy wskazanych w Studium**
    - **scaleń i podziałów**
    - **zorganizowanego inwestowania,**
    - **przestrzeni publicznych,**wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - 12) maksymalną wysokość zabudowy,
  - 13) minimalną powierzchnię nieruchomości gruntowej i szerokość jej frontu,
  - 14) wymogi w zakresie miejsc parkingowych,
  - 15) gabaryty obiektów;
  - 16) na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego – procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni osiedlowej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni nieruchomości gruntowej oraz zakres i sposób dostępu do podstawowej infrastruktury społecznej;
  - 17) stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w granicach od 10 do 30% tego wzrostu.
- § 2. W zależności od potrzeb w planie miejscowym określa się:
- 1) projekt scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) **obszary zorganizowanego inwestowania,**
  - 3) **wskaźnik intensywności zabudowy poza obszarami wymienionymi w § 1, pkt 10,**
  - 4) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej poza obszarami wymienionymi w § 1, pkt 11,**
  - 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
  - 6) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 8) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 9) wymogi wynikające z regionalnych cech istniejącej zabudowy oraz ukształtowania terenów gminy.
- § 3. Przepis art. 57 § 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

**art. 65**

§ 1. W przepisach urbanistycznych określa się funkcje nieruchomości gruntowych spośród katalogu funkcji, określonego w dziale IV, a także warunki ich zagospodarowania i zabudowy. Nie określa się przeznaczenia terenu.

§ 2. Przepisy urbanistyczne, w odniesieniu do poszczególnych funkcji, **w zależności od potrzeb mogą stanowić** ~~stanowią~~ o:

- 1) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy;
- 2) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalnej ilości kondygnacji;
- 4) minimalnej i maksymalnej ilości miejsc parkingowych;
- 5) minimalnej wielkości działek budowlanych;
- 6) maksymalnej i minimalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków;
- 7) maksymalnym i minimalnym kącie nachylenia dachu;
- 8) maksymalnej i minimalnej wysokości kalenicy;
- 9) układzie połączenia dachowej;

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

- 10) *położeniu kalenicy w stosunku do drogi;*
- 11) *usytuowaniu obiektu budowlanego na nieruchomości gruntowej, w tym obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;*
- 12) *kolorystyce obiektów budowlanych oraz rodzaju pokrycia dachów;*
- 13) *rozwiązaniach detali architektonicznych elewacji, w tym kształtowaniu okien i drzwi;*
- 14) *innych wymogach wynikających z regionalnych cech istniejącej zabudowy oraz fizjografii gminy,*
- 15) *obszarze zorganizowanego inwestowania.*

**UMOWA INFRASTRUKTURALNA - UMOWA INWESTYCYJNA**

**rozdział 6 działu 5**

IARP stoi na stanowisku, że zachodzą przesłanki jak i potrzeba szerszego zdefiniowania umowy regulującej relacje na przestrzeni procesu przygotowania inwestycji a także konsolidacji umowy infrastrukturalnej oraz umów stosowanych w procesie rewitalizacji (*art.116, §3*) i Urbanistycznego Planu Realizacyjnego (*art.100, §2*) do jednej instytucji zwanej np. Umową Inwestycyjną.

Szersze zdefiniowanie takiej umowy mogłoby oprzeć się na następującej charakterystyce :

Umowa Inwestycyjna to pakiet uzgodnień i zobowiązań pomiędzy Inwestorem a Stroną Publiczną i / lub innymi Stronami, zawieranych gdy rozwiązania projektowe wymagają a przepisy prawa nie wystarczają do rozstrzygnięcia relacji pomiędzy nimi lub gdy zamiar inwestycyjny dotyczy skali urbanistycznej i wymaga koordynacji lub etapowania z udziałem różnych podmiotów.

Przy takim zdefiniowaniu Umowy Inwestycyjnej, to przedmiot i zakres (*nie ograniczony z góry do wybranych kwestii i podmiotów*) decydowałby czy umowa służy procesowi rewitalizacji, procedurze UPR, Obszarowi Zorganizowanego Inwestowania, realizacji infrastruktury czy regulacji stosunków (*w ramach ustalonego porządku planistycznego*) pomiędzy podmiotami i stronami procesu inwestycyjnego. Szczególnie ten ostatni wymiar Umowy Inwestycyjnej byłby polem formalizowania negocjacji szczegółowych i indywidualnych relacji w tym procesie.

W wypadku Obszarów Zorganizowanego Inwestowania Umowa inwestycyjna zawierana byłaby w związku ze sporządzaniem projektu urbanistyczno-architektonicznego i byłaby załącznikiem do niego.

**PLAN REWITALIZACJI - SCALENIA I PODZIAŁY**

**art. 112**

IARP odczytuje zapisy artykułu 112 jako wynik błędu metodologicznego. Scalanie i podział oraz ustalanie zasad podziału gruntów nie są procesem samym dla siebie. Są bezpośrednio związane ze strukturą urbanistyczną jaką generują lub jakiej służą. Dlatego też nie można przesądzać ani o potrzebie scalania czy też jej braku ani o zasadach podziału bez sprecyzowania struktury urbanistycznej, której podziały te miałyby odpowiadać. Rozstrzygnięcia co do struktury urbanistycznej zapadają zaś w procesie sporządzania planu miejscowego (*w tym wypadku planu rewitalizacji*) a więc i rozstrzygnięcia co do scaleń i podziałów powinny zapadać wewnątrz planu, a nie przed jego rozpoczęciem a tym bardziej równoległe do procesu planistycznego.

Przepis ten miałby swoje uzasadnienie tylko w jednym przypadku : gdy scalenie i podział gruntu byłby konieczny do wyznaczenia granic planu miejscowego/rewitalizacji, bez wyznaczenia których, jak wiadomo, nie można podjąć uchwały o przystąpieniu do tego planu. Jednak z brzmienia art. 112 nie wynika, że chodzi o taki właśnie przypadek.

## UWAG I WNIOSKI DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014

W związku z tym do zaakceptowania przez IARP byłby artykuł 112 w brzmieniu :

### **art. 112**

§ 1. W przypadku, kiedy wyznaczenie granic będących przedmiotem uchwały o przystąpieniu do planu rewitalizacji ~~obszar, dla którego uchwała się plan rewitalizacji~~, wymaga ukształtowania granic nieruchomości o odpowiedniej ~~dla inwestycji~~ wielkości oraz cechach geometrycznych, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie scalenia i podziału **na rzecz wyznaczenia tych granic** równocześnie z uchwałą w sprawie planu.

§ 2. Procedurę **uchwały o przystąpieniu do planu rewitalizacji** ~~i sporządzania planu rewitalizacji~~ oraz uchwały w sprawie scalenia i podziału nieruchomości **na rzecz wyznaczenia granic planu rewitalizacji** przeprowadza się równolegle. ~~Podstawą do sporządzenia projektu scalenia i podziału nieruchomości jest uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania planu rewitalizacji.~~

§ 3. Przepisy dotyczące scalenia i podziału nieruchomości stosuje się odpowiednio.

### **WNIOSEK o POZWOLENIE NA BUDOWĘ**

**art. 244**

Ponieważ załącznikiem do wniosku o zgodę budowlaną/pozwolenie na budowę jest projekt urbanistyczno-architektoniczny, który ma zawierać wszystkie rozstrzygnięcia potrzebne do wydania zgody budowlanej paragraf 1 artykułu 244 jest zbędny.

Należy również wyraźnie rozstrzygnąć jakiego ostatecznie pojęcia używa się w Kodeksie : zgoda budowlana czy pozwolenie na budowę.

### **DZIENNIK BUDOWY**

**art. 250, 259, 263, 267**

Z artykułu 263 wynika jednoznacznie, że warunkiem rozpoczęcia budowy jest przedłożenie przez inwestora projektu technicznego. Wynika to z przyjętej zasady, że zatwierdzenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego - zgoda budowlana - następuje na podstawie projektu urbanistyczno-architektonicznego a rozpoczęcie budowy po przedłożeniu projektu technicznego. Prostą konsekwencją tego wydaje się być, że dziennik budowy jest wydawany po przedłożeniu projektu technicznego.

W związku z tym wyjaśnienia oraz doprowadzenia do jednoznaczności i spójności wymagają wszystkie zapisy Kodeksu dotyczące tej kwestii.

### **ZASADY SYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

**art. od 223 do 232**

W Kodeksie przyjęto właściwą dla materii prawa inwestycyjnego zasadę regulacji poprzez ustawę i akty wykonawcze do niej. I właśnie w związku z tą zasadą należy wyraźnie stwierdzić, że spośród 10 artykułów (223-232) dotyczących sytuowania obiektów budowlanych tylko trzy artykuły kwalifikują się do zapisów rangi ustawowej t.j. art. 223, 224 i 232. Pozostałe zapisy to przypadki szczególne dotyczące różnych rodzajów obiektów budowlanych jak i innych relacji warunkujących ich sytuowanie. **Należy więc je umieścić w akcie wykonawczym.**

Przepis artykułu 232, jako przepis rangi ustawowej nie powinien ograniczać prawa do odstępstw wyłącznie w odniesieniu do przepisów ustawowych. Ustalenia aktów prawa miejscowego są również przepisem prawa wobec którego mogą zachodzić takie same przesłanki formalne, faktyczne i merytoryczne do odstępstw jak w stosunku do przepisów ustawy.

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

Ponadto : przepis artykułu 226 uzależnia w sposób sztywny odległość obiektu od granicy działki od jego wysokości. W rzeczywistości istotne są relacje pomiędzy obiektami (*nie tylko budowlanymi*), w których wysokość i odległość pomiędzy nimi są tylko elementami tej relacji. Odległość akurat od granicy działki nie decyduje zasadniczo o tych relacjach. Przepis ten zastosowany powodowałby ogromne straty terenowe, poświęcane na rzecz parametru mało istotnego dla rzeczywistych relacji urbanistycznych a na obszarze śródmiejskim byłby w dużym stopniu niewykonalny i wyłączałby znaczne ilości terenu spod zabudowy. Jest on wynikiem niezrozumienia nie tylko relacji urbanistycznych ale też obecnie funkcjonujących przepisów. Obecne przepisy dotyczące tej kwestii t.j. **§ 12 w koniunkcji z § 13 i 60 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** sprawdzają się wystarczająco dobrze aby oprzeć się na nich i zachować je w dotychczasowym brzmieniu.

W rezultacie przepisy w tym fragmencie kodeksu powinny przedstawiać się następująco :

**art. 223**

**§ 1. Obiekty budowlane należy sytuować w tak aby :**

- 1) *nie oddziaływać na inne obiekty budowlane oraz tereny sąsiednie w sposób jaki pogarsza ich cechy użytkowe ponad standardy i parametry wymagane przepisami (jakimi?)*
- 2) *zapewnić ich właściwą eksploatację techniczną*
- 3) *zapewnić wymagane przepisami warunki sanitarne i bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa p.poż i ewakuacji*

**PRZENIESIONE DO ROZPORZĄDZENIA**

~~**art. 224**~~

~~§ 1. Obiekty budowlane należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 4 m.~~

~~§ 2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki budowlanej, a także obiektów wspólnych w granicy obydwu sąsiadujących działek, pod warunkiem zachowania na obu działkach odległości określonych dla tego rodzaju obiektów przepisami rozporządzeń, o których mowa w art. 235.~~

~~§ 3. Przepisu § 1 nie stosuje do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe, znajdujących się w całości poniżej poziomu gruntu.~~

~~**art. 225**~~

~~§ 1. Budynek o wysokości do 12 m należy sytuować w odległości od granicy działki budowlanej nie mniejszej niż 1,5 m w przypadku budynku ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych od strony granicy działki albo 4 m w przypadku budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od strony tej granicy.~~

~~§ 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy działki budowlanej, jeżeli w granicy tej, na działce sąsiedniej, znajduje się budynek, przy czym ściana sytuowanego budynku od strony granicy działki nie może posiadać żadnych otworów, a jej długość nie może być większa niż 1,5 długości odpowiedniej ściany budynku istniejącego. Ściana budynku sytuowanego w granicy powinna przylegać, co najmniej w 25% do ściany budynku istniejącego w granicy.~~

~~**art. 226**~~

~~§ 1. Budynek o wysokości powyżej 12 m, nie wyższy niż 35 m, należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1/3 jego wysokości.~~

~~§ 2. Budynek o wysokości powyżej 35 m należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1/2 jego wysokości.~~

~~**art. 227**~~

~~§ 1. Wydzielone miejsca postojowe oraz otwarte garaże wielopoziomowe dla samochodów osobowych należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 6 m w przypadku obiektu od 5 do 60 stanowisk włącznie albo 16 m w przypadku obiektu o większej liczbie stanowisk.~~

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

~~art. 228~~

~~§ 1. Pokrywy i wyloty wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz podobne urządzenia sanitarno-gospodarcze należy sytuować od granicy sąsiedniej działki budowlanej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego odległości nie mniejszej niż 7,5 m.~~

~~art. 229~~

~~§ 1. Studnie dostarczające wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, niewymagające ustanowienia strefy ochronnej, należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki budowlanej, licząc od osi studni.~~

~~art. 230~~

~~§ 1. Zbiorniki z gazem płynnym należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż:~~

~~1) dla zbiornika naziemnego o nominalnej pojemności zbiornika w m<sup>3</sup>:~~

~~a) od 7 do 10 — 5 m,~~

~~b) od 10 do 40 — 10 m,~~

~~c) od 40 do 65 — 15 m,~~

~~d) od 65 do 100 — 20 m;~~

~~2) dla zbiornika podziemnego o nominalnej pojemności zbiornika w m<sup>3</sup>:~~

~~a) od 10 do 40 — 5 m,~~

~~b) od 40 do 65 — 7,5 m,~~

~~c) od 65 do 100 — 10 m.~~

~~art. 231~~

~~§ 1. Komory fermentacyjne, zbiorniki biogazu rolniczego, silosy na kiszonki oraz myjnie urządzeń ochrony roślin należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki budowlanej.~~

~~art. 232~~

~~§ 1. Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszczalne jest sytuowanie obiektu budowlanego w odległościach mniejszych niż określone w przepisach poprzedzających lub przepisach rozporządzeń, o których mowa w art. 235, za wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą właściciela nieruchomości, do granic której ma nastąpić zbliżenie, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.~~

**art. 224**

Dla nieruchomości gruntowej, na której przewidziana jest budowa obiektu budowlanego, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed zakończeniem budowy oraz zapewnić utrzymanie we właściwym stanie przez okres istnienia obiektu budowlanego.

**art. 225**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z innymi właściwymi ministrami, określi, w drodze rozporządzeń, szczegółowe przepisy techniczno-budowlane obiektów budowlanych, z uwzględnieniem rodzajowego zróżnicowania naziemnych, podziemnych oraz podwodnych obiektów budowlanych w zależności od ich przeznaczenia oraz technologii budowy i użytkowania, konieczności ich bezpiecznego usytuowania oraz geotechnicznych warunków ich posadowienia. W przepisach techniczno-budowlanych należy określić w szczególności warunki projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów: mieszkalnych, użyteczności publicznej, przemysłowych, usługowych, rolniczych, położonych na terenach wojskowych, położonych na terenach szkód, wyrobisk górniczych oraz kamieniołomów, kopalni odkrywkowych, hydrotechnicznych morskich, hydrotechnicznych śródlądowych, mostowych, transportu lotniczego, transportu rurociągowego, liniowych transportu drogowego, liniowych transportu kolejowego, liniowych telekomunikacji i liniowych energetyki - mając na uwadze dbałość o ład przestrzenny, ochronę środowiska, wymogi bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz trwałego i możliwie bezawaryjnego użytkowania obiektów budowlanych.

**UWAG I WNIOSKI**  
**DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 16. 04. 2014**

**REGULACJA RYNKU INWESTYCYJNEGO JAKO GWARANCJA REALIZACJI INTERESU PUBLICZNEGO**

W Preambule Kodeksu znajdujemy : ... "*sprawne i bezpieczne inwestowanie, oparte na dialogu i współpracy uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego*" ...

Oznacza to, że przedmiotem Kodeksu są również relacje pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego. Do podstawowych zaś relacji należą stosunki ekonomiczne i finansowe.

Zawody obsługujące proces inwestycyjny uzyskały status zawodów zaufania publicznego. Nie bez powodu. Fundamentalną cechą np. zawodu architekta jest to, że jest on reprezentantem zarówno indywidualnego interesu inwestora jak i interesu publicznego i społecznego, którego każde przedsięwzięcie inwestycyjne dotyka. Musi on zatem w swoim działaniu zawodowym równoważyć interes indywidualny z interesem publicznym. W tej sytuacji zdanie wszystkich relacji w procesie inwestycyjnym na wolną konkurencję i grę interesów poddaje architekta presji pozbawiającej go możliwości wypełniania jego właściwej roli. W szerszym wymiarze prowadzi to do załamania się podstawowych standardów metodologicznych i merytorycznych decydujących o poprawności procesu inwestycyjnego. Widać to wyraźnie w polskiej przestrzeni a w ostatnich latach głównie w obszarze stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Jednocześnie możemy doświadczać jak w wielu innych państwach europejskich regulacja rynku jest elementem prawa inwestycyjnego, daje się pogodzić z unijnym wymogiem wolnej konkurencji i jak pozytywną i niezbywalną rolę odgrywa w regulacji stosunków w procesie inwestycyjnym.

W interesie publicznym jest zatem aby Kodeks w sposób wyraźny odniósł się i dał delegację do uregulowania tej kwestii.



## **ZAŁĄCZNIK**

**DO STANOWISKA IARP ws PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO-BUDOWLANEGO  
w WERSJI z 16 KWIETNIA 2014 r.**

zbiór uwag i wniosków wniesionych do Projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego  
z 16 kwietnia 2014  
ze wszystkich szczebli Izby Architektów RP.

KOLEJNOŚĆ UWAG JEST PRZYPDKOWA  
NIE STANOWI HIERARCHI ZAMESZCZONEGO MATERIAŁU



Warszawa, 07.07.2014r

**Do**  
**Piotr Andrzejewski**  
**Przewodniczący Komisji Legislacji KRIA**

**Grzegorz Lechowicz**  
**Sekretarz Małopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów**

*Szanowni,*

W odpowiedzi na otrzymaną, od Sekretarza Małopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów (MPORIA) Kol. Grzegorza Lechowicza, imiennie skierowaną do mnie jako Przewodniczącej Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej (KKK) prośbę o przedstawienie uwag do projektu Kodeksu Urbanistyczno-Architektonicznego z dnia 16 kwietnia 2014r i po otrzymaniu uwag od członków KKK, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

1. Co do zasady zgadzam się z zastrzeżeniami Komisji Legislacji KRIA do projektu Kodeksu Urbanistyczno-Architektonicznego i z punktu widzenia działania KKK nie wnoszę do nich uwag.
2. Zwracam jednak uwagę na pewne, następujące aspekty, na które nie znalazłam odniesienia w „Uwagach i wnioskach KRIA (...)”:
  - wątpliwość budzi sama nazwa kodeksu; dlaczego urbanistyczno-budowlany, a nie tylko budowlany? Jeśli ma regulować wszystkie aspekty związane z budownictwem.
  - podobnie proponowana nazwa ministerstwa pomija „architekturę”: *ministerstwo do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa*; Izba Architektów powinna wnioskować moim zdaniem o wpisanie architektury zamiast mieszkalnictwa;
  - w Art. 1 brak w ogóle odniesienia do architektury. Artykuł ten w swoim zapisie odnosi się jedynie do gospodarki przestrzennej, inwestowania, utrzymania obiektów budowlanych;
  - użyte w pojęcia nie odpowiadają m.in. terminologii fachowej i stosowanej w kształceniu, praktyce projektowej i przygotowywaniu do samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
  - w słowniczku brak wyjaśnienia wielu pojęć i funkcji zapisanych w Kodeksie, jak np.: *zrównoważony rozwój, ład przestrzenny, rewitalizacja, projekt rewitalizacyjny i plan rewitalizacyjny, ogólny porządek przestrzenny, urbanistyczny projekt realizacyjny, milcząca zgoda organu*;
  - pojawia się nowy organ nigdzie nie zdefiniowany i unormowany, tj. *organ nadzoru urbanistycznego*; dopuszcza się tym samym niezależność urbanistyki od budownictwa co świadczy ponownie o braku znajomości przedmiotu przez przygotowujących projekt Kodeksu;
  - język Kodeksu jest nieprzejrzysty i niejednoznaczny, a wiele zapisów jest uznaniowych lub życzeniowych niedookreślonych w treści lub w słowniczku, jak np.: *nadmierna uciążliwość, ustala się, zamierzone zastosowanie* (skutkuje to zapisami takimi jak np. w art.86: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystane

w sposób dotychczasowy, o ile plan nie stanowi inaczej” – mogą więc czy nie?, taka nieprecyzyjność nie sprzyja przestrzeni);

- brak wyraźnych odniesień do architektury, dziedzictwa kulturowego i architektonicznego, przestrzeni publicznej; zdawkowe i niejednoznaczne zapisy w treści są niewystarczające, a ogólnikowe i populistyczne zapisy w uzasadnieniu potwierdzają pominięcie tych ważnych aspektów projektowania i inwestowania.

3. Zbytni nacisk został położony na udogodnienia dla inwestora i jego prawa własności jako nadrzędnych nad interesem publicznym i dobrem społecznym, na których w procesie inwestycyjnym powinien z mocy kodeksowej stać architekt jako Główny Projektant, posiadający odpowiednie wykształcenie. Widoczny jest tu również brak odniesień do wykształcenia osób odpowiedzialnych za urbanistykę i planowanie oraz tworzenie nowych „funkcji”.

Reasumując, projektowany Kodeks Urbanistyczno-Budowlany w obecnej formie dopuszcza dużą uznaniowość organów administracji i swobodę interpretacji, jest pisany „pod” inwestorów zakładając nadrzędność prawa własności i inwestowania nad interesem publicznym, powierza rozstrzygnięcia dotyczące ładu przestrzennego działalności prawniczej, pomija znaczenie i rangę zawodu architekta oraz wymogi dotyczące odpowiedniego wykształcenia tak dla projektowania urbanistycznego i planowania, jaki i do projektowania obiektów budowlanych. Projekt Kodeksu jest kompilacją przepisów nie uwzględniającą istoty projektowania architektoniczno-urbanistycznego w przestrzeni publicznej i kulturowej, jaką jest przestrzeń w ogóle, również w kontekście obowiązujących dyrektyw unijnych i międzynarodowych uregulowań dotyczących przestrzeni. W moim odczuciu należy dążyć do jego odrzucenia w całości i całkowitego przerehabilitowania z aktywnym uczestnictwem Izby Architektów, a tym samym do zmiany składu zespołu Kodyfikacyjnego.

*Z poważaniem,*

Małgorzata Włodarczyk, Architekt IARP  
Przewodnicząca Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej

Uwagi do projektu „Kodeksu urbanistyczno -budowlanego” wersja z dnia 16 04 2014 r.

1. Podstawowym problemem jest określenie priorytetów i celów proponowanych uregulowań prawnych. Trwająca od paru lat dyskusja wskazuje na dwa istotne problemy związane z zagospodarowaniem przestrzennym i procesem inwestycyjnym. Pierwszym jest narastający chaos przestrzenny o niespotykanej w Europie skali, drugim stosunkowo skomplikowane i zawile procedury administracyjne związane z procesem inwestycyjnym. Zasadniczą przyczyną obu zjawisk jest realizacja prymitywnego modelu liberalnej gospodarki, a wraz z nią zarzucenie długofalowych procedur planistycznych, wraz z propagandową tezą że liberalizacja procedur i procesów inwestycyjnych będzie istotnym czynnikiem rozwoju kraju. Przyjęcie tej błędnej diagnozy, wraz z oczywistą koniecznością przeciwdziałania postępującej degradacji przestrzennej, skutkuje hybrydowym nie spójnym wewnątrznie projektem Kodeksu. Nie jest możliwe stworzenie dobrej ustawy przy próbie pogodzenia sprzecznych celów. Widoczne w Kodeksie usytuowanie procesów planistycznych, jako służebnych dla procesu inwestycyjnego jest metodologicznie wątpliwe, wyraźnie określając „inwestycyjny” cel Kodeksu.

2. Przedstawiona wersja Kodeksu jest próbą połączenia dotychczas obowiązujących ustaw „Prawa budowlanego” i „Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Próba połączenia w jednym akcie prawnym procesów planistycznych i procedur inwestycyjnych skutkuje strywializowaniem problematyki planistycznej, sprowadzających ją w szczegółowych zapisach do wyznaczania pól inwestycyjnych z pominięciem zagadnień o charakterze ponad lokalnym, wariantowym i prognostycznym. Natomiast w zakresie procesów inwestycyjnych w niebezpieczny sposób upraszczając procedury administracyjne, zdejmując się odpowiedzialność państwa /samorządu/ za jego skutki, przerzucając je na inwestora i projektanta. Wydaje się że celem proponowanego kodeksu nie jest systemowe uporządkowanie tych dziedzin, a jak piszą autorzy w uzasadnieniu: *„Warto podkreślić, że projektowane rozwiązania idą w kierunku deregulacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Nagromadzone latami regulacje tworzą gąszcz przepisów, które z trudem można poznać i stosować. Stąd m.in. propozycja rezygnacji z regulacji tego wszystkiego co jest przedmiotem wiedzy zawodowej i jako takie nie powinno stanowić regulacji prawnej, a nadto konsekwentne dążenie do ograniczenia liczby rozstrzygnięć administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych, w tym rezygnacja z decyzji o warunkach zagospodarowania i zabudowy”*

W efekcie w Kodeksie zawarte są strategiczne cele polityki przestrzennej, obowiązki kierownika budowy, odległości budynków od granicy działki jak i opłaty adiacenckie, tworząc równie nieczytelny jak obecne przepisy melanz różnorodnych zagadnień.

3. Pomimo deklaracji Kodeks w zasadzie pozostawia obecny system planistyczny bez większych zmian. Bez zmian pozostawiono dwa akty planistyczne tj. studium uwarunkowań i kierunków rozwoju, oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nadal utrzymano niespójną zależność pomiędzy studium i miejscowymi planami.

#### **Art. 54**

**§ 1.** *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając lokalne i ponadlokalne uwarunkowania przestrzenne, społeczne i gospodarcze oraz cele rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.*

**§ 2.** *Rada gminy jest zobowiązana uchwalić studium dla całego obszaru gminy.*

*§ 3. Studium wiąże przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych przepisów urbanistycznych.*

Oznacza to że studium nie będące aktem prawa miejscowego, jest wiążące dla planu będącego prawem lokalnym. Jest to kontynuacja zaniechania systemowego zhierarchizowanego systemu planistycznego w którym gmina nie dysponuje aktem prawnym obejmującym cały jej obszar, a jedynie luźnymi plamami planów miejscowych. Dodatkowo brak w Kodeksie wymogów na etapie studium koordynacji z sąsiednimi gminami sankcjonuje obecny stan fragmentyzacji planistycznej. Wprowadzenie obowiązku infrastrukturalnego, oraz silne zaakcentowanie skutków finansowych planów pozornie słuszne może być w praktyce skutecznym elementem zniechęcającym gminy do wykonywania miejscowych planów. Kodeks pozostawiając fakultatywność wykonywania planów decyzjom gminy, wskazuje jednocześnie stosunkowo prostą ścieżkę przyrzeczenia inwestycyjnego która może okazać się skutecznym narzędziem rezygnacji przez gminy z działań planistycznych. Bardzo słabo w Kodeksie akcentowana jest partycypacja społeczna w procesie planistycznym, szczególnie na etapie wykonywania studium.

*Art. 49*

*§ 1. Organem doradczym wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna.*

*§ 2. Komisję powołuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, ustalając w drodze regulaminu jej organizację i tryb działania. W skład komisji wchodzi osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.*

Pominięcie w zapisie o komisjach rekomendacji do tych komisji przez organizacje zawodowe, jest dalszym deprecjonowaniem ich znaczenia.

4. Pomimo wielokrotnego odwoływania się zarówno w preambule jak i w dalszych rozdziałach do pojęć ładu przestrzennego i prawnej ochrony przestrzeni jednym z głównych celów kodeksu jak się wydaje jest uproszczenie procedur administracyjnych na obszarach na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co pozostaje w sprzeczności z wymienionymi w preambule deklaracjami. W chwili obecnej w Polsce brak miejscowych planów nie jest zjawiskiem incydentalnym, lecz powszechną praktyką. Dlatego też zasadniczym problemem nie są i nie będą procedury na obszarach objętych planami lecz na tych do których odnosi się Dział IV Kodeksu.

**„DZIAŁ IV. INWESTOWANIE NA OBSZARACH, NA KTÓRYCH NIE OBOWIĄDUJE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

*Art. 151*

*§ 1. Decyzję w sprawie przyrzeczenia inwestycyjnego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.*

*§ 2. Przyrzeczenie inwestycyjne wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej lub urbanistycznej, a także inne organy administracji publicznej.”*

Zastąpienie WZiZT przyrzeczeniem inwestycyjnym wprowadza dość daleką dowolność i wolną rękę wójtom, burmistrzom i prezydentom w zakresie decyzji, otwierając prawdopodobnie duże możliwości działań woluntarystycznych i korupcyjnych. Rysuje się istotne pytanie, jaki ma sens wykonywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wobec takiej alternatywy.

5. Nadal podobnie jak w obecnym Prawie budowlanym jako jedyną formę projektu wymienia się projekt budowlany z pominięciem projektów wykonawczych. Kontynuowanie tego uchybienia z Prawa budowlanego nadal pozostawia projekty wykonawcze w szarej strefie, dezintegrując proces projektowy. Jedynym

obowiązkiem projektanta zgodnie z Kodeksem jest sporządzenie projektu budowlanego i nie zdefiniowanej dokumentacji technicznej.

**Art. 30**

**§ 1. Projektant sporządza projekt budowlany.**

Wobec takiego zapisu ewentualne rozporządzenia będą mogły jedynie sankcjonować ten stan. Brak definicji wprowadzonych przez Kodeks nie stosowanych dotąd pojęć jak np. planista, nadzór projektowy, inspektor nadzoru technicznego, wprowadza dodatkowo nieład prawny i możliwość daleko idących niekorzystnych interpretacji w rozporządzeniach.

5. W uzasadnieniu zawarto następujące oczywiste sformułowanie: „*Wejście w życie Kodeksu spowoduje także konieczność wprowadzenia daleko idących zmian w obecnie obowiązujących ustawach*”. Brak jednak przynajmniej sygnalizacji o tym jakich ustaw i rozporządzeń zmiany te dotyczą. Bez znajomości przynajmniej kierunków tych zmian trudno odnieść się do założeń Kodeksu. Przykładowo Kodeks bardzo silnie akcentuje działalność planistyczną gmin wskazując w art. 28, § 1. „*Projekt aktu planowania przestrzennego i przyrzeczenia inwestycyjnego opracowuje planista przestrzenny. Planista uczestniczy w procedurze sporządzania aktu planowania przestrzennego*”. Jednocześnie prawdopodobnie zupełnie nie zależną ścieżką legislacyjną przebiegały prace nad ustawą deregulacyjną, likwidującą Izbę Urbanistów, oraz pozostawiającą wykonywanie tego zawodu, jaki i kwalifikacje urbanistów w zawieszeniu. Obecny stan prawny stawia bardzo duże wątpliwości co do całości założeń Kodeksu w zakresie planistycznym. W skrajnym przypadku może dojść do sytuacji w której nadrzędny akt prawa lokalnego jaki jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz przyrzeczenie inwestycyjne będą fizycznie wykonywany przez nieuprawnione i niekompetentne osoby Podobnie przekazanie problemów uprawnień projektantów i kierowników budów oraz urzędników do innej ustawy /zresztą nie wskazanej/ jest bardzo wątpliwe i może stwarzać bardzo poważne zagrożenia. Brak koordynacji legislacyjnej, opaźnianie rozporządzeń do ustaw, będące permanentną praktyką w Polsce, skutkować może jeszcze większym chaosem prawnym niż stan obecny.

Wnioski. Na obecnym etapie prac nie wydaje się być sensowne wskazywanie przez Izbę Architektów szczegółowych propozycji zmian lub uzupełnień, nie zmieniających założeń i istoty Kodeksu. Natomiast zgodnie z działaniami związanymi z poprzednią próbą nowelizacji Prawa Budowlanego w 2009 r. wraz z obsługą prawną zasadne jest wyprzedzające poszukiwanie przesłanek do skargi konstytucyjnej skierowanej do Trybunału Konstytucyjnego, w przypadku uchwalenia Kodeksu przez Parlament i podpisaniu przez Prezydenta R. P. Zadaniem Izby zgodnie z Ustawą nie jest ułatwianie procedur administracyjnych związanych z procesem inwestycyjnym, a dbanie o ład przestrzenny, którego kodeks nie zapewnia w możliwym do akceptacji zakresie.

Piotr Średniawa

## UWAGI DO PRZESŁANEGO PROJEKTU KODEKSU-URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEGO

1. art. 31 § 2.ust. –jaka projektant powinien przyjąć podstawę prawną dla określenia obszaru oddziaływania
2. art. 32 § 3 – co na to ustawa o prawie autorskim i odpowiedzialności w rozumieniu wprowadzania rozwiązań zamiennych – „określenie uchylanie się projektanta” czy nie rodzi niebezpieczeństwa wymuszania nadzoru nieodpłatnie , co dziś jest powszechną praktyką.
3. art. 224 § 1 i art. 225 § 1 albo jeden albo drugi , sformułowanie zaproponowane nie jest jednoznaczne
4. art. 238 § 1 ust.1) pkt b) jw. podstawa prawna, pkt c) wymóg formy trójwymiarowej wydaje się nadinterpretacją
5. art.243 – powinien znaleźć się zapis dotyczący roszczeń i zaskarżeń strony na etapie trwania procesu inwestycyjnego w tym w przypadku nieuzasadnionych roszczeń i zaskarżeń, związanych z nimi konsekwencji , jak również wprowadzenia opłat skarbowych tak jak opłaty sądowe przy składaniu pozwu do sadu – zwracane w przypadku uzasadnionym. Wielkim problemem dzisiaj są bezzasadne skargi, których skutki finansowe tak dla Inwestora jak i Projektanta są często druzgoczące ze względu na długi okres trwania ich wyjaśnień . Tymczasem skarżący , którego racja nie zostaje udowodniona , pozostaje bezkarny.
6. art. 255 § 1 ust.1) nie do zaakceptowania , bez regulacji j.w. w pkt 5.

*arch. Maria Głowacka*

*Przewodnicząca SWOIA*

### Uwagi:

1. Należy mocniej sprecyzować w preambule czemu ma służyć regulacja prawna.
  - Ma godzić poszanowanie prawa własności oraz realizację interesu publicznego ( walka z chaosem przestrzennym).
  - Ma zapobiegać rozpraszaniu zabudowy ( zmniejszanie kosztów infrastruktury i budowanie ładu przestrzennego) oraz wyznaczyć i chronić tereny wolne od zabudowy .Służyć temu mają instrumenty : prawo do określonego użytkowania i prawo określonej zabudowy.
2. Należy uzupełnić słownik definicji o kilka pojęć , tak by był kompletny ( działka, działka budowlana, ulica, przestrzeń publiczna, strona trzecia,...przrzeczenie inwestycyjne,...)
3. Należy obciążyć urzędy obowiązkiem uzgodnień międzyinstytucjonalnych czyli obowiązkiem wydawania jedynie "decyzji zintegrowanych" ( tak ,jak to robią z powodzeniem Zespoły Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w sprawach infrastruktury - w jednym pokoju z jednym szefem ) dla wszystkich projektowanych inwestycji (nie tylko dla inwestycji publicznych jak proponuje Kodeks) .Tylko taki krok zrewolucjonizuje procedury i uczyni skutecznym przepis kpk o terminach 30 i 60 dni na wydanie decyzji administracyjnych (mnożenie uzgodnień nie boli urzędników, gdy jest przerzucane na obywateli).

Pozdrawiam

## Art. 227

Wydzielone miejsca postojowe oraz otwarte garaże wielopoziomowe dla samochodów osobowych należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż: 6 m w przypadku obiektu od 5 do 60 stanowisk włącznie albo 16 m w przypadku obiektu o większej liczbie stanowisk.

Przepis całkowicie błędny i do likwidacji. Jest to kalka § 19 warunków technicznych w której usunięto parę wad i błędów, ale dołożono niestety nowe. Uciążliwość parkowania samochodem być może była problemem 30-40 lat temu, kiedy samochody zimą trzeba było trzymać na włączonym silniku przez dłuższy czas, by rozpocząć jazdę. Inny był też poziom zanieczyszczeń emitowanych przez samochody. Teraz kiedy każdy samochód wyposażony jest w katalizator, spala dużo mniej paliwa, oraz emituje dużo mniej hałasu, utrzymywanie obostrzeń co do lokalizacji miejsc postojowych wydaje się być głębokim anachronizmem, i to anachronizmem szkodliwym.

Poza bezcelowością tego artykułu posiada on błędy. Jeśli uznamy jednak że samochodem nie możemy parkować wszędzie otwartym pozostają zagadnienia:

- 1.. Skoro zapis tego art. stosuje się do garaży wielopoziomowych to czy go garaży jednopoziomowych już nie ?
- 2.. Dlaczego przepis ogranicza się tylko do samochodów osobowych ? Czy to oznacza że tirami i samochodami ciężarowymi można parkować przy granicy działki ? A co z samochodami z kratką, klasyfikowanymi jako ciężarowe ?
- 3.. Zgodnie z tym zapisem nie będzie można lokalizować miejsc postojowych przy w pasie drogowym czyli przy ulicach. W § 19. Warunków technicznych dopuszczało to pkt 4 - teraz ten zapis zniknął.
- 4.. Na terenach zabudowy przemysłowej również nie będzie można realizować miejsc postojowych przy granicy działki co należy uznać za absurdalne.
- 5.. Przepis dopuszcza realizację drogi dojazdowej do miejsc postojowych przy granicy działki, która jest bardziej uciążliwa dla działek sąsiednich niż same miejsca postojowe.
- 6.. Jak pokazuje praktyka nie wiadomo jak należy rozumieć „wydzielone miejsca postojowe”. By oszukać chybione zapisy § 19. architekci wykonywali grupę 4 miejsc postojowych oddzielali ją pasem zieleni szerokości 50 cm i robili kolejną grupę 4 miejsc postojowych. Pozwalało to obejść niektóre zapisy przepisu. Teraz będzie się stosować identyczną praktykę, tak że przepis będzie praktycznie martwy. Wszyscy będą tak kształtować parkingi by mieć grupy maksymalnie do 4 miejsc postojowych
- 7.. W proponowanym artykule zlikwidowano odległości od okien które występowały w § 19. warunków technicznych. Jeżeli by limitować lokalizację miejsc postojowych to dużo bardziej sensowne jest przestrzeganie odległości od okien i drzwi, a nie od granicy działki która nie ma kompletnie znaczenia. I to nie od każdego okien i drzwi. W zabudowie jednorodzinnej powinno być dopuszczalne parkowanie przed własnymi oknami, być może warto by chronić sąsiada. W zabudowie wielorodzinnej ochronie być może powinien podlegać zarówno mieszkaniec budynku jak i budynku znajdującego się na działce sąsiedniej. Nie ma natomiast najmniejszego sensu chronić odległości od okien i drzwi w zabudowie usługowej czy przemysłowej. Być może należy też wyłączyć działanie przepisu w zabudowie śródmiejskiej.

Jak pokazała praktyka funkcjonowania § 19 jest to zapis niezmiernie szkodliwy z bardzo wielu punktów widzenia. Należy go usunąć całkowicie, bo małe parkingi są całkowicie nieuciążliwe, a duże wymagają raportów oddziaływania na środowisko gdzie bada się ich uciążliwość dla otoczenia. Jest to istotne zwłaszcza w czasach gdzie ilość samochodów na 1 mieszkańca wzrasta, co przekłada się na



coraz większe wymagane współczynniki ilości miejsc samochodów nakładanych na inwestorów chcących realizować inwestycje.

Na temat błędów i wad § 19 polecamy artykuł w Zawód:Architekt nr 3 z 2013 roku strony 102-105 [http://www.zawod-architekt.pl/download/za\\_1303\\_k4f9/ZA\\_2013\\_03.pdf\[1\]](http://www.zawod-architekt.pl/download/za_1303_k4f9/ZA_2013_03.pdf[1])

Wojciech Gwizdak  
Bożena Nieroda

Realizacja punktów 3 i 5 art 245 rodzi ze sobą konieczność by urzędnicy dokonujący sprawdzenia posiadali uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej oraz byli członkami izby. Sprawdzenie jest przecież samodzielną funkcją techniczną w budownictwie i rozumiem że taka osoba podpisze się też pod decyzją pozwolenia na budowę.

Art. 245

§ 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza:

- 1) prawidłowość i kompletność wniosku;
- 2) kompletność projektu urbanistyczno-architektonicznego i sporządzenie go przez osobę uprawnioną;
- 3) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami planu miejscowego, albo miejscowych przepisów urbanistycznych, jeżeli obowiązują na działce budowlanej;
- 4) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przyrzeczeniem inwestycyjnym albo decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli były wydane;
- 5) prawidłowość określenia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania obiektu

Drogi Piotrze,

osobiście (i nie tylko) uważam projekt Kodeksu urbanistyczno budowlanego za nieporozumienie, delikatnie rzecz ujmując. Obawiam się, że w przypadku wejścia w życie tego kuriozum, natężenie mojej pracy - jako rzeczoznawcy budowlanego w specjalności architektonicznej do projektowania i wykonawstwa, ulegnie zwielokrotnieniu. Nie wnikając w całość zapisów tego dokumentu zgłaszam kilka, może nie najbardziej ważkich problemów:

1. Co to jest budynek a co to jest budowla ? - brak precyzyjnej definicji, a to jest poważna sprawa w postępowaniu podatkowo - fiskalnym. Czy kontener służący jako obudowa transformatora jest budowlą, czy też budynkiem - powinien zostać zakwalifikowany jako budowla – obudowa urządzenia technicznego. Czy ten sam kontener służący jako pakamera dla robotników – zaplecze socjalne na budowie, jest budynkiem, czy budowlą - jest budynkiem. Czy ten sam kontener postawiony jako obiekt tymczasowy na plaży w Świnoujściu - drink bar, lub lodziarnia, jest budowlą, czy też budynkiem ? takich kwestii zapisy kodeksu nie regulują- BRAK DEFINICJI !

2. Co to jest takiego - niewielki obiekt budowlany ??? Czy figura Chrystusa w Świebodzinie (zdjęcie w załączniku) jest niewielkim obiektem kultu religijnego, czy też nie ? Może jest pomnikiem, ale takich definicji nie zauważyłem. Czy murowana i ocieplona buda dla psa jest niewielkim obiektem, czy dacha na działce też ? A mały domek jednorodzinny jest niewielkim obiektem budowlanym ? Z pewnością Pałac Kultury w Warszawie jest obiektem wielkim ! – brak kryteriów ocennych.

3. Co to jest za kuriozum możliwość "wyłączenia nieruchomości ze względu na wartości prawnie chronione". Gdzie podana jest definicja czy zasady uznawania nieruchomości za wartość prawnie chronioną ???

4. Ważne w mojej pracy jako rzeczoznawcy: Co to jest takiego: - obiekt trwale lub nietrwale związany z gruntem ? - BRAK DEFINICJI

Czy maszt reklamowy stojący na przywieszanej wielotonowej prefabrykowanej stopie fundamentowej jest obiektem trwale związanym z gruntem ? Jeżeli ta stopa położona zostaje na zniwelowanym terenie to jest nie trwale związanie ? Jeżeli zostanie zakopana i położona na gruncie nośnym, po zdjęciu humusu - to już jest trwale związanie ? Czy kontener posadowiony na kostkach betonowych służący jako pomieszczenie biurowe stróża na parkingu ze wszystkimi przyłączami jest trwale, czy też nietrwale związany z gruntem, i czy można zakwalifikować go jako budynek, czy też budowlę ?

Tak sformułowane zapisy nowego kodeksu pozwalają na bardzo niebezpieczną "falandyzację prawa" a piszę i zwracam uwagę tylko na wybrane szczegóły - całość zapisów kodeksowych jest niestety tożsama z powyższym.

Pozdrawiam  
Jan Łukaszewski  
Szczecin

### **Uwagi dotyczące projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego**

Uwagi poniższe dotyczą głównie procedur poprzedzających uzyskanie zgody budowlanej.

Uwagi poniższe oparte są na pobieżnej, z uwagi na brak czasu – niestety, znajomości tekstu projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego, co jest przyczyną ich fragmentaryczności.

#### **1. Uwagi odnośnie modelu procesu inwestycyjnego proponowanego przez projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego**

##### **1.1. dotyczące sfery planistycznej**

Wprowadzone są tu, dotychczas nie występujące:

- Miejscowe przepisy urbanistyczne
- Przyrzeczenie inwestycyjne

Miejscowych przepisów urbanistycznych dotyczy sformułowanie zawarte w art. 65 § 1 projektu Kodeksu: „W przepisach urbanistycznych określa się funkcje nieruchomości gruntowych spośród katalogu funkcji, określonego w dziale IV, a także warunki ich zagospodarowania i zabudowy. Nie określa się przeznaczenia terenu.” Sformułowanie to nastrocza dużo wątpliwości interpretacyjnych, zwłaszcza w kontekście definicji nieruchomości gruntowej

zawartej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami – art. 4: „nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”. Proponuje się wręcz, że względu na wspomniane wątpliwości interpretacyjne i ewentualne ich konsekwencje prawne, nie używanie sformułowania, rodem z nomenklatury geodezyjnej, w akcie prawnym odnoszącym się tu do planowania przestrzennego. Miejscowe przepisy urbanistyczne w zamyśle autorów Kodeksu stanowiłyby, stosowane w indywidualnych przypadkach, uproszczony w stosunku do miejscowych planów tryb uzyskiwania podstaw prawnych do realizacji inwestycji. Obawiam się jednak, że mogą w praktyce zastąpić one miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przyrzeczenie inwestycyjne – to procedura, która zastąpi obecne warunki zabudowy i tak jak warunki zabudowy będzie stosowana bardzo często..../bez komentarzy/

1.2. studium nie będące aktem prawa miejscowego

W projekcie Kodeksu utrzymana jest zasada, że studium uwarunkowań nie jest aktem prawa miejscowego. Stanowi ono jednocześnie kilka stref o różnych zasadach postępowania, w sposób zróżnicowany ograniczający uprawnienia właścicieli. Może to być powodem kwestionowania rozstrzygnięć administracyjnych – jako że różny sposób postępowania nie będzie wynikał z aktu prawnego.

1.3. dotyczące etapu projektowania inwestycji

Jako propozycje pozytywne oceniam wprowadzenie do dokumentacji dotyczącej inwestycji projektu urbanistyczno-architektonicznego, zwłaszcza tych jego elementów, które dotyczą urbanistycznej kompozycji powiązań z otoczeniem /inne elementy dotyczące konkretnej inwestycji już obecnie występują w projekcie zagospodarowania terenu/.

Wprowadzenie do Kodeksu regulacji zagadnień dotyczących infrastruktury tak technicznej jak i społecznej jest również wartością pozytywną – jednakże szereg zapisów szczegółowych wymaga analizy i korekt.

Analogiczne uwagi można mieć do treści regulujących zawartość projektu – powinna być utrzymana zasada, że projekt będący podstawą decyzji administracyjnej rozstrzyga kwestie podstawowe dotyczące kontekstu z otoczeniem, podstawowych parametrów technicznych i przestrzennych, zasadniczych rozwiązań konstrukcyjnych, obsługą techniczną inwestycji, bezpieczeństwem użytkowników itp. Rozstrzygnięcia szczegółowe na etapie projektowania nie powinny być przedmiotem jakichkolwiek działań administracyjnych.

**2. Uwagi dotyczące propozycji opinii IARP odnoszącej się do projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego**

2.1. Obszary zorganizowanego inwestowania

Pozytywnie oceniam propozycję ich wprowadzenia, jednakże z następującym zastrzeżeniem: potrzebne są tu szczegółowe regulacje określające kiedy występuje potrzeba uzyskania takiego opracowania oraz w jakim trybie jest ono wykonywane.

2.2. Kompetencje architekta

Współcześnie w procesie projektowania inwestycji nie ma wyłączności kompetencji architekta do pewnych stadiów projektu. Architekt kieruje pracami zespołu wielobranżowego, koordynuje je i oczywiście również projektuje. Inne pozycjonowanie roli architekta może, obok słusznych zastrzeżeń, wywołać niepotrzebne reperkusje w organizacjach reprezentujących innych autorów projektu wielobranżowego.

- 2.3. Przyrzeczenie inwestycyjne  
Jeżeli rozstrzyga o przeznaczeniu terenu - to musi mieć formę decyzji administracyjnej.

Aktualne są tu również moje uwagi zawarte w p. 1 i 3.

### **3. Uwagi dotyczące niektórych zapisów i sformułowań w projekcie Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego**

- Język tekstu Kodeksu – w wielu miejscach niejednoznaczny, nasuwający wiele wątpliwości interpretacyjnych /np. p. 1.1. niniejszej opinii/.
- Definicja wskaźnika intensywności zabudowy – jw.
- Czy celowe jest wprowadzanie dwu pojęć bliskoznacznych ale nie jednoznacznych, mogących być przyczyną nieporozumień – w Kodeksie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w warunkach technicznych teren biologicznie czynny
- Oświadczenie o zgodności projektu z przepisami prawa.... – niepotrzebna czynność czysto biurokratyczna. Zapisy prawa powinny być tak sformułowane, by podpis uprawnionego projektanta był jednocześnie takim oświadczeniem.
- Kto to jest planista przestrzenny? Czy nie wystarczy użyć określenia projektant planu czy projektant studium?
- Proponuje się wprowadzić definicję inwestora – w rozumieniu niniejszego Kodeksu, prowadzący inwestycję na terenie, do którego ma tytuł prawny.
- itp., itd.

6 lipca 2014 r. Piotr Rożen

Kraków, 04.07.2014

Uwagi do projektu Kodeksu Urbanistyczno- Budowlanego w tekście przyjętym przez komisję dnia 16 kwietnia 2014.

Autor: mgr inż. arch. Jarosław Wilk, zastępca Małopolskiego Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej Izby Architektów.

Uwagi generalne:

Przedstawiony projekt kodeksu łączy kompetencję kilku ustaw m.inn. : o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo budowlane, ustawy o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami, prawo energetyczne. Uwagi i spostrzeżenia poczynione przez autora dotyczą zagadnień generalnych i zostały ograniczone do części dotyczącej planowania przestrzennego i budownictwa.

#### **1. Planowanie przestrzenne i przygotowanie terenu pod inwestycje:**

- 1.1. Nie sprecyzowano, kto może sporządzać akty planowania przestrzennego, informacja jest tylko o tym że sporządza je „planista przestrzenny” (art. 28),
- 1.2. Studium pośrednio różnicuje podmioty- na określonych w nim terenach nie można realizować inwestycji oprócz inwestycji celu publicznego (art. 60 §4). Ze względu na fakt, że studium nie jest prawem lokalnym może być podniesiony zarzut ograniczenia prawa wykonania własności na nieruchomości. Ze względu na różne traktowanie podmiotów może być podniesiony zarzut niekonstytucyjności,

- 1.3. Realizacja „infrastruktury społecznej” należy do zadań własnych gminy (art. 27). W projekcie uzależniono możliwość przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopiero po realizacji tej infrastruktury (art. 160). Może to doprowadzić do sytuacji w której prawidłowo zaprojektowany i wybudowany budynek nie będzie mógł uzyskać pozwolenia na użytkowanie z powodów niezależnych od inwestora,
- 1.4. Procedura i tryb wydawania „przyrzeczenia inwestycyjnego” są zbliżone do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, warto rozważyć pozostawienie nazwy „decyzja WZiZT” jako przyjętej i „utrwalonej” w świadomości uczestników procesu inwestycyjnego,
- 1.5. Należy uściślić, czy „plan rewitalizacji” o którym mowa w art. 107, 108, 109, 110 kodeksu jest prawem lokalnym oraz określić tryb jego uchwalania i sporządzania,

## **2. Zagadnienia budowlane i związane z realizacją inwestycji:**

- 2.1. Wprowadzono nowe pojęcia opisujące terminy znane z obowiązującej ustawy prawo budowlane:  
Projektant sprawdzający = Sprawdzający  
Inspektor nadzoru technicznego = Inspektor nadzoru inwestorskiego,  
Projekt urbanistyczno- architektoniczny = Projekt zagospodarowania terenu,  
Prawo dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne = prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane  
Powierzchnia czynna ekologicznie = powierzchnia biologicznie czynna  
Warto przeanalizować możliwość pozostawienia starych nazw z przyczyn podanych w pkt 1.4,
- 2.2. Kodeks nie reguluje sposobu i trybu uzyskiwania uprawnień budowlanych przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Nie definiują tego obecnie żadne „przepisy odrębne” w związku z powyższym nie wiadomo, kto będzie mógł pełnić samodzielne funkcje techniczne,
- 2.3. Kodeks podaje zasady lokalizacji budynku w stosunku do granicy działki w zależności od jego wysokości (art. 224, 225, 226). Należy uściślić, w jaki sposób wysokość ta ma być liczona w tym samym akcie prawnym, a nie odnosząc do definicji w rozporządzeniach wykonawczych, czy przepisach odrębnych,
- 2.4. Zapis art. 204 § 3 określający, że w przypadku niezyskania warunków zasilania od przedsiębiorstwa przesyłowego przyjąć należy uzgodnienie warunków proponowanych we wniosku nie gwarantuje możliwości zawarcia umowy przyłączeniowej. Poprawne sporządzenie takiego wniosku wymaga od inwestora wiedzy specjalistycznej odnośnie układu i wydajności sieci przesyłowej, której on nie posiada,
- 2.5. W kodeksie pojawiają się następujące pojęcia wymagające definicji: projekt techniczny (art. 263), projekt architektoniczno- budowlany (art. 248 §2), dokumentacja powykonawcza (art. 283),
- 2.6. Nałożenie na inspektorów nadzoru budowlanego obowiązku odbioru poszczególnych etapów budowy wydłuży okres realizacji inwestycji oraz spowoduje konieczność znacznego zwiększenia liczebności tego organu, jest to bowiem 500-1000 wizyt na każde wydane 100 pozwoleń na budowę (podstawowe etapy prostej inwestycji: fundamenty, roboty murowe, roboty instalacyjne, roboty wykończeniowe, roboty ziemne i drogowe),
- 2.7. Należy określić, kto jest organem „nadzoru urbanistycznego” (art. 402 pkt 2),
- 2.8. Organy samorządu zawodowego nie będą mogły sprawować kontroli nad wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (art. 419),

### *Wnioski:*

Zapisany w ustawie mechanizm weryfikowania projektu (a w zasadzie jej braku) spowoduje konieczność dochodzenia swoich roszczeń w stosunku do wadliwie zaprojektowanych obiektów na drodze sądowej już po ich realizacji.

Należy bardzo poważnie przeanalizować możliwość realizacji wielu cennych zapisów kodeksu poprzez nowelizację istniejących ustaw, zwłaszcza ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy prawo budowlane.

Wprowadzenie zupełnie nowego aktu prawnego spowoduje konieczność zmiany innych aktów prawnych celem „wyczyszczenia” ze sformułowań odnoszących się do ustaw uchylonych przez wprowadzenie kodeksu urbanistyczno- budowlanego.

Ograniczenie roli izb samorządu zawodowego sprawujących w imieniu państwa część władzy publicznej wpłynie negatywnie na szeroko pojęte bezpieczeństwo wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego.

Opracował:  
Mgr inż. arch. Jarosław Wilk

Załącznik nr 1 uwagi zgłoszone przez p. Renatę Stelmach

naczelnik Wydziału Architektoniczno-Budowlanego

- 1) pomimo zmiany nadal nie ma jednoznacznej definicji budynku
- 2) pojęcie „obiekt małej architektury” – projekt posługuje się pojęciem „niewielki”. Jakie są te granice „niewielkości”? Co to znaczy „parterowy”
- 3) definicja pojęcia „przebudowy” dalej nie uwzględnia sieci infrastruktury.
- 4) projekt wprowadza pojęcie „miejscowych przepisów urbanistycznych nie określając co należy pod tym pojęciem rozumieć.
- 5) Wprowadza się kontrolę społeczną lokalnej polityki przestrzennej bez określenia zasad na jakich będzie się ona opierała.
- 6) Art. 23 przewiduje prawo inwestora do przeniesienia uprawnień wynikających z przepisów prawa i decyzji na inny podmiot nie wskazując trudu w jakim winno się to odbyć.
- 7) Art. 28 –jak planista ma obowiązek zgłoszenia zastrzeżeń do planu, który sam opracowuje?
- 8) Art. 40 - czy jego treść oznacza, że wszelkie decyzje w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków będzie wydawał wojewódzki konserwator zabytków?
- 9) Art.127 – skoro ten sam organ daje zgodę budowlaną co ustala warunki zagospodarowania nieruchomości gruntowej – czy to oznacza, że następuje połączenie kompetencji gmin ze starostwami?
- 10) Art. 128 § 2 wprowadza pojęcie „statusu prawnego - przestrzennego” nieruchomości gruntowej. Jak należy rozumieć to pojęcie?
- 11) art. 132 – artykuł ten w ogóle nie uwzględnia faktu istnienia w granicy budynków substandardowych. Wymusza powstawanie na sąsiedniej działce zabudowy o niskich walorach użytkowych.
- 12) Art. 138 przewiduje ustalanie warunków zagospodarowania i zabudowy nieruchomości gruntowej nie wskazując w jakiej formie winno to nastąpić. Decyzja???
- 13) Art. 140- zupełnie pominięta zabudowa wielorodzinna. Co z zabudową , która wedle przepisów wcześniej obowiązujących należała do zabudowy jednorodzinnej (3-4 mieszkania) a w rozumieniu obecnych przepisów jest zabudową wielorodzinną?
- 14) Art. 144 – a co z budową stajni, obiektów sportowych, małych stadionów, basenów itp., a które jak najbardziej należą do obiektów o funkcji sportowo-rekreacyjnej?
- 15) Art. 151 § 2 stanowi, iż przyrzeczenie inwestycyjne wiąże organ właściwy do wydania zgody budowlanej lub urbanistycznej. Tymczasem art. 154 § 1 wskazuje, iż wygasa ono jeśli w ciągu 3 lat od dnia jego wydania nie zostało wszczęte postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę. Co w taki razie wydaje organ AAB? Zgodę budowlaną czy pozwolenie na budowę?

- 16) Art. 157 i 159 przewidują zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej. W jaki sposób należy interpretować istnienie dostępu? Czy infrastruktura ta ma istnieć, czy ma być dopiero planowana do wybudowania? Jak to należy oceniać?
- 17) Art. 185 § 3 - w jakim terminie gmina winna zapewnić urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla realizacji inwestycji?
- 18) Art. 191 § 2 - w jakiej formie rada gminy wprowadza wzorzec umowy infrastrukturalnej? Uchwała?
- 19) Art. 203 - skoro budowa i przebudowa przyłącza nie wymaga zgody budowlanej i prawa do terenu to czy przyłączy będzie mógł zrobić dowolny podmiot niezależnie od woli i wiedzy właściciela terenu?
- 20) Art. 206 - 207 dotyczą budowy i przebudowy zjazdu z drogi wymaga pozwolenia zarządcy drogi i jest realizowana w oparciu o pozwolenie na budowę zjazdu. Czy to znaczy, że nie jest tu wymagana zgoda budowlana? Kto będzie wydawał tę decyzję - organ AAB, czy zarządca drogi? Czy wygaśnięcie tej decyzji nastąpi z mocy prawa? Brak sformułowania analogicznego do zawartego w art. 154 § 2.
- 21) Art. 211 - jego treść oraz art. 242 sugeruje, że zgoda budowlana jest odpowiednikiem dzisiejszego pozwolenia na budowę. Skąd więc w art. 215 konstrukcja odpowiadająca dzisiejszemu postępowaniu w przypadku dokonania zgłoszenia? Czy inwestor będzie występował o udzielenie zgody budowlanej, czy będzie dokonywał „jedynie” zgłoszenia, co wprost sugeruje art. 215 § 2? Dzisiaj zgłoszenie nie powoduje wszczęcia postępowania administracyjnego i stąd nie musi kończyć się decyzją o przyjęciu zgłoszenia. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych postępowanie wszczyna się dopiero z chwilą wniesienia sprzeciwu w formie decyzji. Od czego ma zależeć wola organu, czy wydać decyzję udzielającą zgody budowlanej, czy przyjąć zgłoszenie milcząco? Co z ewentualnym wznowieniem postępowania? Co w przypadku wystąpienia inwestora w późniejszym czasie z projektem zamiennym? Również przyjmujemy go milcząco?
- 22) Art. 219 § 2 - co jeśli oświadczenie o przeniesieniu zgody budowlanej nie zostanie przedłożone organowi we wskazanym terminie? Należy uznać je za bezskuteczne? Jak będzie wyglądało przeniesienie takiej zgody w przypadku jej milczącego udzielenia?
- 23) Art. 224 § 2 pozwala na sytuowanie obiektów wspólnych w granicy sąsiadujących działek. Co to są „obiekty wspólne” i na czym ma polegać warunek zachowania na obu działkach odległości określonych dla tego rodzaju obiektów, skoro mają być lokalizowane w granicy?
- 24) Art. 239 - po raz pierwszy pojawia się pojęcie „wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę”. Jak się to ma do art. 211, z którego treści wynika, że realizacja inwestycji wymaga jedynie „zgody budowlanej” udzielanej w oparciu o „zgłoszenie budowlane”?
- 25) Art. 241 - stanowi, iż zgoda budowlana udzielana jest w formie pozwolenia na budowę. To o co występuje inwestor? O zgodę budowlaną, czy o pozwolenie na budowę. Niepotrzebne skomplikowanie przepisów.
- 26) Art. 245 § 4- jaki termin?
- 27) Art. 246 - jakich uzgodnień ma dokonać organ AAB? Obecnie wymagane uzgodnienia inwestor dołącza do projektu budowlanego. Czy chodzi tu o uzgodnienia jakie będą konieczne w przypadku konieczności ustalania przez ten organ funkcji nieruchomości i warunków jej zagospodarowania i zabudowy, o czy mowa w art. 245 § 2?
- 28) Art. 248 § 2 - w jaki sposób organ ma zatwierdzić projekt architektoniczno - budowlany skoro inwestor składa projekt urbanistyczno - architektoniczny (patrz art. 244 § 2)?
- 29) Art. 253 § 2 - czy to oznacza, że organem stwierdzającym wygaśnięcie decyzji zawsze będzie starosta niezależnie od tego jaki organ wydał decyzję?
- 30) Art. 254 – wprowadzenie zapisu o zmianie decyzji w trybie art. 155 Kpa wiąże się z pisemną zgodą stron postępowania (tak podkreśla to utrwalone orzecznictwo sądów), co stanowi niezmiernie utrudnienie dla inwestora. Co ze stronami ,których adresów nie można było ustalić i zawiadamiano ich ogłoszeniem- jak uzyskać od nich pisemną zgodę? A co w przypadkach kiedy rozpoczęto prace budowlane?
- 31) Art. 255 § 2- w związku z art. 212 i art. 242 - to jak należy rozumieć zgodę budowlaną? Czy zgoda budowlana „dzieli się” na pozwolenie na budowę i zgłoszenie?
- 32) art. 256 § 2 –dlaczego organ może żądać sporządzenia projektu budowlanego przy rozbiórcie a nie może tego zażądać przy skomplikowanych nowych inwestycjach (w wodzie, na skarpie, przy budynkach o złym stanie technicznym itp.)? Jak należy rozumieć § 6, skoro art. 245 dotyczy postępowania kończącego się wydaniem decyzji?
- 33) Art. 257 – czy inwestor musi czekać te 21 dni , czy może już przystąpić do robót?  
§ 2 dotyczy już czynności wykonywanych, więc jak ma to organ arch-bud. sprawdzić? Tego typu działania należą do inspektora nadzoru budowlanego.



- 34) Art. 259 § 2 - niezwłoczne wydanie dziennika. A skąd organ AAB ma wiedzieć, czy w danym przypadku RDOŚ nie wniósł sprzeciwu? Czy wyłącznie z analizy dokumentacji powinien oczekiwać, iż inwestor dokonał zgłoszenia również RDOŚ? Czy organ AAB winien (jeśli tak to na jakiej podstawie) żądać od inwestora potwierdzenia dokonania zgłoszenia RDOŚ?
- 35) Art. 260 § 3 - skoro organem AAB pierwszej instancji jest starosta i to do niego dokonuje się zgłoszenia, to dlaczego we wskazanym, przepisie jest mowa o odwołaniu od sprzeciwu wniesionego przez wójta, burmistrza lub prezydenta? Kto rozpatruje wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy?
- 36) Art. 263 - jaki jest cel przedkładania organowi AAB projektu technicznego przed rozpoczęciem robót? Skąd organ AAB ma wiedzieć, że nastąpiło to faktycznie przed rozpoczęciem robót? Czy projekt ten ma być tylko przedłożony do wglądu, czy może zostaje w aktach sprawy?
- 37) Art. 265 § 2 - znów jest mowa wyłącznie o staroście. A co w przypadku gdy organem I instancji będzie wojewoda?
- 38) Art. 266 – brak informacji, która budowa wymaga projektu budowlanego.
- 39) Art. 267 § 2 – sprzeczność z art.250§ 23
- 40) Art. 272 - o jakiej zmianie pozwolenia na budowę jest tu mowa skoro w myśli art. 215 zgoda budowlana (mająca formę pozwolenia na budowę) może być udzielona milczącą zgodą? Co w takim przypadku zmieniać i jak? Ponadto art. 254 mówi, że zmiana możliwa jest tylko przed rozpoczęciem robót budowlanych.
- 41) art. 278 – 280 brak jasno określonego katalogu obiektów, które podlegają pozwoleniu na użytkowanie
- 42) Art. 402 - ustawa wymienia tylko organy AAB i nadzoru budowlanego. Skąd w takim razie nadzór urbanistyczny i kto go sprawuje?
- 43) W treści projektu brak jest regulacji o obowiązku wydania pozwolenia na budowę w określonym terminie od złożenia wniosku/zgłoszenia. Czy to oznacza, że organ będzie miał wydać decyzję w terminach wynikających z KPA i nie będzie płacił kar za ich przekroczenie?
- 44) Projekt nie zawiera odpowiednika dzisiejszego art. 37 ust. 2. Czy to oznacza, że w każdym przypadku wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji, o możliwości kontynuowania robót, niezależnie od stopnia ich zaawansowania będzie decydował starosta?
- 45) brak jasnego określenia co do kogo należy (zakres kompetencji) – raz się mówi o staroście, innym razem wójt, prezydent itp.

Załącznik nr 2

arch. Paweł Pożoga

Wydzielone miejsca postojowe oraz otwarte garaże wielopiętrowe dla samochodów osobowych należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż: 6 m w przypadku obiektu od 5 do 60 stanowisk włącznie albo 16 m w przypadku obiektu o większej liczbie stanowisk."

W stosunku do aktualnych Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zmienia się dopuszczalna odległość miejsc postojowych od granicy działki dla 1-4 samochodów: z 3 m do braku ograniczeń.

Podobny zapis powinien się pojawić dla odległości do okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi - przynajmniej dla zabudowy jednorodzinnej. Obecne zapisy uniemożliwiają budowę domu jednorodzinnego na małej działce, gdzie nie jest możliwe usytuowanie miejsca postojowego min. 7 m od okien przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Co oznacza że nie jest możliwe oficjalne parkowanie samochodu przy oknie własnego domu.

Obecne zapisy uniemożliwiają także sytuowanie zabudowy szeregowej, ponieważ w takiej zabudowie niemal niemożliwe jest usytuowanie miejsca postojowego na posesji, które nie byłoby oddalone min. 3 m od granicy działek sąsiednich i 7 m od okien pomieszczeń mieszkalnych. Nowe zapisy Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego umożliwią parkowanie samochodu przy granicy działki sąsiedniej, ale wciąż nie pozwalają zbliżyć się do okien.

Załącznik nr 3

arch. Paweł Pławski

Pobieżne przeczytanie treści ustawy sprawia wrażenie, że twórcy chyba sami jej nie przeczytali i nie do końca wiedzą czemu mają służyć niektóre jej zapisy - prosty przykład: art. 30 par. 3 - po raz kolejny uparcie wciska się oświadczenie, które niczemu nie służy poza zadrukowaniem w skali kraju wagonu papieru. Składając podpis pod dokumentacją projektant i tak bierze pełną odpowiedzialność za zawartość. Kierownik budowy w art. 33 ma podobny obowiązek ale nie składa dodatkowego oświadczenia na piśmie. Co ciekawe art. 220 nakłada na projektanta taki sam obowiązek a skoro tak co tu jeszcze oświadczać jeżeli projektant zobligowany jest przepisem prawa ??????. I kolejna ciekawostka - to samo w art. 29 par. 2 (dorożumiany obowiązek projektanta). Kuriozum to już ponowne wspomnianie w art. 237 par. 2 (ileż razy można zobligować do czegoś????) a skandal to **art. 238 par. 2**, gdzie treść jest inna niż w art. 30 - to w końcu jakie ma być to oświadczenie? zgodne z zasadami wiedzy technicznej?, zawodowej? jakiej?. Znając nadgorliwość urzędniczą po raz kolejny spotkamy się z idiotyzmem działań "właściwego organu". Kolejne zbędne przepisy powodujące, że ustawa "puchnie" w swej treści zapisami o niczym.

Takich zapisów jest w treści więcej - wyżej to tylko przykład jak nedorobiona jest ta ustawa, pisana "na kolanie" chyba.

Załącznik nr 4

arch. Rafał Janowicz

Opiniując przedmiotowy dokument należy podnieść kilka kwestii:

1. Proponowany kodeks budowlany nie reguluje problematyki konieczności lub jej braku uzyskiwania przez Inwestora zgody projektanta projektu pierwotnego budynku na wprowadzanie zmian – przebudowę budynku przez innego projektanta.
2. Definicja przebudowy powoduje podobny problem jaki generują obecnie obowiązujące przepisy.

Nie pozwala zawęzić zakresu opracowania do zakresu przebudowy, konieczność analizy całej strefy pożarowej powoduje znaczące problemy. Przebudowa małej części budynku w którym zlokalizowanych jest wielu najemców, powoduje konieczność wydzielenia małych stref pożarowych nie wpływających znacząco na bezpieczeństwo całego budynku i użytkowników. Rozwiązanie takie stanowi spełnienie przepisu ale nie jest racjonalne z punktu widzenia celu jakim powinno być bezpieczeństwo użytkowników.

Propozycja przebudowa obejmuje wyłącznie zakres opracowania, z koniecznością odniesienia się do pozostałych części budynku ale tylko w pod kontem sprawdzenia czy nie zagrażają one zdrowiu i życiu użytkowników.

3. Art. 238 nakłada na projektanta konieczność wykonywania aksonometrii jako niezbędnego elementu projektu- dla każdego projektu. Rozwiązanie takie pomija projekty przebudowy np. wnętrza budynku i nie odpowiada na pytanie co powinno być przedstawiane w układzie trójwymiarowym przy przebudowie wewnątrz istniejących budynków.
4. Art. 238 nakłada na projektanta konieczność przygotowania charakterystyki ekologicznej – jest to pojęcie niezdefiniowane w kodeksie i w odróżnieniu do energooszczędności oraz brak jednoznacznych kryteriów takiej oceny.
5. Art. 238 nakłada na projektanta konieczność wykonania instrukcji budynku – wymóg taki powinien dotyczyć tylko budynków nowych.
6. Art. 238. Punkt 2 g) używa sformułowania sprawdzający w kontekście projektu inna jest rola architekta sprawdzającego projekt, a inna projektanta pełniącego nadzór nad budową. Wydaje się że w sposób niezamierzony dochodzi do zamiennego stosowania tych pojęć.

7. Art244 zakłada wykonywanie jednej kopii dokumentacji w wersji papierowej powoduje to konieczność skrupulatnego porównywania dokumentów cyfrowych z papierowymi mogą być różne co do treści i kompletności

Załącznik nr 5

Arch. Monika Lubińska-Piórek

Jestem architektem pracującym w starostwie i codziennie spotykam się z dualizmem przepisów oraz nadmiernym rozrastaniem się procedur przygotowawczych do inwestycji. Ogromnie boli mnie coraz większa "bezczelność" inżynierów różnych specjalności, którzy podążają za trendem izby inżynierów i spychają rolę architekta do wykonania rysunków elewacji i "kolorków" na budynku. Według większości z nich architekt jest takim śmiesznym człowieczkiem w berecie z antenką... Przecież architekci studiowali architekturę na politechnikach i ukończyli uczelnię z tytułem magistra inżyniera a nie pani lub pana od rysunku. Proszę zwrócić uwagę na fakt, że konstruktorom nadawane są uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjnej łącznie z projektami zagospodarowania działki w zakresie tej specjalności oraz do kierowania budową w zakresie konstrukcji i architektury obiektu. Tymczasem architekt może projektować jedynie architekturę i nawet prostego budynku gospodarczego lub garażu nie jest w stanie zaprojektować bez konstruktora (lub tylko ale jednak - jego podpisu). Natomiast czym są uprawnienia do kierowania budowa w zakresie architektury budynku? Jak można rozdzielić architekturę od konstrukcji przy kierowaniu budową?

Na studiach miałam m.in. projektowanie konstrukcji, mechanikę budowli, materiałoznawstwo i wiele innych przedmiotów technicznych a konstruktorzy po budownictwie nie mieli ani godziny zajęć z zasad projektowania architektonicznego czy urbanistyki. W praktyce wygląda jednak, że to oni są najbardziej namaszczeni do wszystkich inwestycji a architektki to przeżytek i pozostałość minionej epoki - przecież w Polsce każdy umie zaprojektować architekturę (!). I to jest źródło zalewającej nas fali ohydztwa i bylejakości przestrzeni - takie są kulisy z punktu widzenia osoby po drugiej stronie stołu - urzędnika. Co z tego, że człowiek z przygotowaniem i wrażliwością siedzi w urzędzie, skoro nie ma narzędzia mogącego powstrzymać gargamele? Puenta jest jednak taka, że tzw. zwykli ludzie widząc powstające realizacje bardzo słabej architektury zadają tylko jedno pytanie: kto wydał na takie coś pozwolenie?

Przepraszam za wynurzenia, zbyt osobiste być może.

Popieram w całej rozciągłości postulat z listu arch. Janusza Hływy-Giedrojcia.

Być może uratowałby nas powrót do prawa budowlanego sprzed 1994r. - krótkiego ale jakże uniwersalnego i czytelnego.

Załącznik nr 6.

Janusz Hływa-Giedrojć, architekt EPFL

Vevey, dnia 24 czerwca 2014 roku

Szanowna Komisjo, Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na zaproszenie na stronie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju do kierowania opinii, uwag i propozycji do projektu „Kodeksu urbanistyczno-budowlanego”, kieruję poniższe uwagi i propozycje.

Jako architekta, niepokojem napawa mnie podejmowanie kolejnej próby reformy systemu polskiego

prawa budowlanego, której autorzy usilnie próbują przebudować zdegenerowany system na dokładnie taki sam, tylko przebrany w inną, „nową” formę i proponują „nowe” rozwiązania, które dotyczą jednak wyłącznie szczegółów. W systemie polskiego prawa budowlanego dokonano dotąd tylko jednej istotnej reformy systemowej, gdy po 1989 r. uwzględniono „własność prywatną”, lecz w pozostałym zakresie nic więcej dotąd nie zreformowano, przenosząc mechanicznie w nowe realia gospodarki rynkowej i demokracji, wszystkie wadliwe rozwiązania starego systemu, które nawet w poprzednim systemie się nie sprawdziły .

Stan taki utrzymywany od lat trwa do dziś.

Nie zmieniły go ani kolejne nowelizacje prawa budowlanego, ani zmiany prawa po hasłami integracji przed wejściem Polski do Unii Europejskiej w 2004 r.

Jeszcze przed wojną sami mieliśmy w Polsce wystarczająco dobry system prawa budowlanego, czego dowodzi jakość polskiej architektury z tamtego okresu na najwyższym poziomie europejskim.

Po lekturze projektu Kodeksu nasuwa się szereg nurtujących, zasadniczych pytań, np.:

1) Dlaczego polskie prawo systemowo utrzymuje niczym nieuzasadniony doktrynalny podział zawodu na architektów i urbanistów ? skoro tzw. "urbanista" zajmuje się tylko niewielkim fragmentem zawodu architekta, sztucznie wydzielonym w Polsce ustawowym przywilejem z wolnego zawodu architekta pod pretekstem dawno już zdyskredytowanych specjalizacji.

2) Dlaczego polskie prawo budowlane systemowo forsuje dodatkowe sztuczne podziały zawodu architekta na oddzielne funkcje jak projektant, kierownik budowy, inspektor ?

Skutkuje to fragmentacją zawodu i prowadzi w efekcie do jego likwidacji jako zawodu ARCHITEKTA który to zawód obejmuje cały zespół procesów i kompetencji.

3) Dlaczego polskie prawo budowlane wciąż nie uznaje zawodu ARCHITEKTA i utrudnia wszelkimi sposobami praktykę tego zawodu ?

Wprowadzie polskie prawo budowlane literalnie nie zabrania praktyki zawodu, lecz stawia już tyle niedorzecznych barier, które w praktyce wykluczają w Polsce wykonywanie zawodu architekta, jako zawodu odpowiedzialnego za prowadzenie inwestycji na rzecz inwestora, gdyż w rezultacie nikogo nie jest stać na obligatoryjną przynależność do 3 izb naraz, płacenie dodatkowych podatków na ich utrzymanie i pokonywanie szeregu formalnych przeszkód pozbawionych racjonalnego uzasadnienia w postaci obligatoryjnych, choć fikcyjnych praktyk, egzaminów, ubezpieczeń itd. Wszystko to tworzy razem restrykcyjny system barier nie do pokonania dla większości absolwentów opuszczających wydziały architektury z dyplomami architektów, którzy są skazywani na poszukiwanie źródeł utrzymania innych, niż zawód, któremu poświęcili własną młodość i pasję - w imię czego państwo polskie podejmuje takie działania przeciw własnemu społeczeństwu ?

#### **Propozycja**

Idąc za najbardziej znanym mi przykładem, który przynosi rezultaty powszechnie uznawane na świecie, a jest przykładem jednego z najbardziej demokratycznych krajów w Europie wartym niewątpliwie naśladowania, to cały Dział II w projekcie Kodeksu, którym państwo polskie usiłuje narzucić inwestorom zupełnie niewiarygodny system organizacji inwestycji, należałoby wykreślić dla uproszczenia system i zastąpić kilkoma minimalnie prostymi zapisami w prawie budowlanym, a mianowicie - dla przykładu:

*Art. 5a Opracowanie planów zagospodarowania 8*

*1 Plany kierunkowe, plany przeznaczenia i plany kwartałów będące w kompetencji samorządów, za wyjątkiem planów*

*o minimalnym znaczeniu, są opracowywane przez osoby wykwalifikowane. Art. 106 na zastosowanie.*

*Art. 106 Opracowanie projektów budowlanych*

*1 Plany wszelkich obiektów poddane badaniu publicznemu, za wyjątkiem obiektów o minimalnym znaczeniu, muszą być*

*sporządzone i podpisane bądź przez architekta, bądź przez inżyniera odnośnie planów z zakresu jego specjalności.*

*Art. 107 Architektki 1, 8*

*1 Jako architektów uznaje się:*

*- posiadaczy dyplomu Politechniki feralnej w Lozannie i w Zurichu lub Szkoły architektury w Genewie, jak również*

*dyplomów o różnoważnych kwalifikacjach stwierdzonych przez departament;*

*- posiadaczy dyplomu Wyższych Szkół technicznych ETS;*

*- osoby wpisane do Rejestru architektów A lub B (szwajcarskiej fundacji inżynierów, architektów i techników REG)*

*Art. 107a Inżynierowie 8*

*1 Jako inżynierów uznaje się:*

*- posiadaczy dyplomu Politechniki feralnej w Lozannie i w Zurichu, jak również dyplomów o różnoważnych*

*kwalifikacjach stwierdzonych przez departament;*

*- posiadaczy dyplomu Wyższych Szkół technicznych ETS;*

*- osoby wpisane do Rejestru inżynierów A lub B (szwajcarskiej fundacji inżynierów, architektów i techników REG).*

*2 Jako inżynierów geodetów uznaje się osoby posiadające federalne świadectwo inżyniera geodety.*

i od wprowadzenia m.in. właśnie takich podstawowych rozwiązań proponuję budowanie reformy polskiego Kodeksu budowlanego.

**Należy może dodać, że w Szwajcarii sprawa jest prosta – ten, kto ma dyplom architekta, ma prawo do wykonywania zawodu architekta, nie musi mieć żadnych kolejnych uprawnień! Nawet nie musi należeć do żadnej izby czy związku architektów! I wykonuje zawód architekta, tzn. projektuje, nadzoruje budowę, odbiera obiekt wykończony i jakoś nikt na tym nie cierpi, wręcz przeciwnie. I jako architekt odpowiada za jakość tego co robi, respektując oczywiście lokalne prawa zagospodarowania czy inne przepisy szczegółowe i normy. Oczywiście istnieją specjalności, ale to w celu wykonywania ekspertyz bardziej specyficznych.**

**Dlaczego ciągle trzeba tracić w Polsce energie na robienie kolejnych rewolucji zamiast brać pod uwagę dobre przykłady? /vide Polska przedwojenna /.**

Nic więcej w prawie budowlanym nie jest potrzebne dla właściwego dostosowania organizacji każdej inwestycji do jej indywidualnych warunków, bo żaden inwestor co do zasady nigdy celowo nie działa wbrew własnym interesom ani na własną krzywdę lub szkodę, ani wbrew własnej społeczności, do której przynależy, stąd też nie ma żadnej racjonalnej potrzeby, by mu przesadnie dyktować szczegółowo i narzucać odgórnie z jakich środków i narzędzi ma korzystać, aby mógł jego cel inwestycji osiągnąć. On sam wie na ogół znacznie lepiej, niż jakikolwiek polityk czy urzędnik oderwany zupełnie od realiów, a przecież i tak podlega kontroli społeczności lokalnej oraz administracji publicznej, bez których zgody i tak żadnej inwestycji nie może zrealizować - lecz jak wspomniałem, przykłady z innych krajów nie są konieczne, gdyż we własnym polskim dorobku prawa budowlanego mamy własne, równie dobre przykłady i nic dziś już nie stoi na przeszkodzie, by można było je wykorzystać. W demokracji państwo nie musi i nie może doktrynalnie dyktować obywatelom wszystkiego w szczegółach i na każdym kroku, jak mają organizować ich inwestycje i narzucać co, jak i komu jaką odpowiedzialność mają powierzać, bo w rezultacie takiego podejścia wszyscy tracą kontrolę nad realizacją własnych celów i ponoszą niepowetowane straty w skali całej gospodarki. Sprowadzenie wszystkich inwestycji do jednego, narzuconego doktrynalnie z góry modelu organizacji inwestycji pomija przecież zarówno kwestie najprostszych inwestycji, które nadmiernie obciąża zbędnymi wymaganiami, jak i kwestie skomplikowanych

inwestycji, którym ogranicza wykorzystanie ich pełnego potencjału, a poza tym, nieuchronnie prowadzi do ignorowania bądź wręcz unicestwienia indywidualnych zalet i wartości lokalnych oraz dorobku lokalnego rzemiosła, których prawo na poziomie centralnym nie ma żadnych szans uwzględniać, a które są przecież nośnikami najbardziej podstawowych wartości w architekturze.

Jeśli zaś autorzy takich pomysłów wychodzą z założenia, że każdemu wszystko należy odgórnie dyktować i narzucać pod przymusem przepisów prawa, bo mają wszystkich za idiotów, bądź za oszustów i złodziei, to świadczyć może tylko o tym, że innych mierzą własną miarą i w takiej sytuacji nie powinni zajmować się tworzeniem prawa, którego fatalnym skutkiem i bezsprzecznym dowodem jest zdewastowany przez ostatnie 25 lat, dzisiejszy obraz Polski. W konkluzji, nie podważając intencji naprawy systemu i dążenia do ograniczenia fatalnego rozpraszania zabudowy, stwierdzić mogą jedynie, że po raz kolejny mamy jednak do czynienia z próbą dokonania reformy pozornej, która systemowo niczego istotnie nie naprawia, a jedynie pod hasłami szczytnych założeń i celów próbuje utrzymać na siłę stary system, spreczny nie tylko z wolnym rynkiem i demokracją, lecz wprost z interesami obywateli zainteresowanych inwestycjami i rozwojem budownictwa w Polsce, godzący przez to w ogólny interes całego polskiego społeczeństwa.

Po raz kolejny pod hasłami deregulacji i uproszczenia prawa mamy do czynienia z próbą utrzymania tych samych wadliwych rozwiązań tylko inaczej nazywanych i nic tego uproszczenia nie zapowiada.

Przykład z „decyzją zintegrowaną” nie wskazuje na eliminację zbędnych postępowań, tylko scala je pod jedną decyzją, co nie daje uproszczeń inwestorom już i tak obciążanych ponad wszelką miarę i racjonalną wyobraźnię szeregiem zupełnie zbędnych biurokratycznych postępowań.

Nic też nie zapowiada zmniejszenia nadmiaru polskiego prawa budowlanego przesadnie rozbudowanego już do kilkuset stron, bo ważniejsza lektura projektu Kodeksu wskazuje, że nie mamy do czynienia z redukcją, a z przebudową polegającą głównie na zmianie brzmienia i miejsca dotychczasowych rozwiązań między ustawą, a powiązanych z nią rozporządzeniami wykonawczymi i nic nawet nie sugeruje, by to prowadziło do skrócenia polskiego prawa budowlanego, które gdyby ponownie porównać je do przykładu szwajcarskiego, należałoby radykalnie uprościć i skrócić co najmniej 5-krotnie. Jako architekt żywotnie zainteresowany inwestycjami w Polsce, lecz skutecznie odstrasżony dotąd masa patologii polskiego prawa budowlanego, na które już wielokrotnie zwracałem uwagę kolegom i koleżankom architektom w Polsce, kieruję niniejszy apel o **podjęcie przez Komisję rzeczywistej, a nie tylko pozornej reformy nad naprawą polskiego systemu prawa budowlanego.**

Załącznik nr 7

#### **UWAGI**

**do projektu Kodeksu urbanistyczno – budowlanego  
opracowany przez KOMISJĘ KODYFIKACYJNĄ PRAWA BUDOWLANEGO  
wersja podstawowa przyjęty przez Komisję w dniu 16 kwietnia 2014 r.**

Z przykrością należy stwierdzić na wstępie, że opracowanie projektu Kodeksu przez tak znakomity zespół fachowców dał w efekcie dokument mierny i zawierający wiele błędów i nieścisłości a **przede wszystkim braków.**

1. W całym dokumencie, dotyczącym wszak u podstaw, sfery planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego nie określono – kto ma wykonywać tak ważne opracowania projektowe w sferze aktów planistycznych – sformułowanie planista przestrzenny jest enigmatyczne i niekonkretne.
2. Nie określono jakie wykształcenie i uprawnienia powinni posiadać projektanci i wykonawcy w procesie planistyczno – urbanistyczno – inwestycyjnym.
3. Projekt Kodeksu nie zawiera w ogóle problematyki nadzorów autorskich i nie zauważa

istnienia Prawa Autorskiego.

A przechodząc do szczegółów należy stwierdzić następujące braki i niekonsekwencje:

## 1. DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

### a) ROZDZIAŁ 1. PRZEDMIOT REGULACJI ORAZ OBJAŚNIENIE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

- art.3. 11) obszar oddziaływania inwestycji – nieruchomości gruntową (**należy dodać – lub jej część**), na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z Kodeksu;
- Art.3. 13) obszar zabudowany (**w całym dokumencie należałoby zastąpić określeniem – obszar zabudowy**) – obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy;

### b) ROZDZIAŁ 2. ZASADY OGÓLNE

- Art. 4 Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny (**brak definicji na czym polega zrównoważony rozwój i ład przestrzenny – są to takie pozytywnie brzmiące i ładne sformułowania, które nic nie mówią, a z którymi trudno dyskutować**) stanowią podstawę kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenia procesu inwestycyjno – budowlanego .
- Art. 7
  - § 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno – budowlanego następują na podstawie i w granicach ustaw oraz aktów planowania przestrzennego (**należy wymienić wszystkie akty**), określających status prawno - przestrzenny nieruchomości.
  - § 2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowych przepisów urbanistycznych (**a gdzie podziały się wyżej wymienione akty planowania przestrzennego?**) wraz z przepisami Kodeksu i przepisami odrębnymi kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
- Art.8
  - § 3. Na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo miejscowe przepisy urbanistyczne, określenie istniejącej funkcji terenu, warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje na zasadach i w trybie określonym w dziale IV. (**jest to sprzeczne z zapisami § 1. Przeznaczenie terenu oraz określenie warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, i § 2. Określenie istniejącej funkcji oraz warunków zagospodarowania i zabudowy terenu może nastąpić w miejscowych przepisach urbanistycznych.**)

### b) ROZDZIAŁ 3. OCHRONA WARTOŚCI PRAWNIE CHRONIONYCH

(**sformułowania są niejasne i brak wyraźnego określenia obowiązku ochrony praw autorskich i praw pokrewnych oraz innych praw obowiązujących – sprowadzenie problemu do ochrony praw własności jest splycieniem całego zagadnienia**).

## 2. DZIAŁ II. UCZESTNICZY PROCESU INWESTYCYJNO - BUDOWLANEGO

(**w całym Dziale nie uwzględniono nadzoru autorskiego**)

### a) ROZDZIAŁ 2. GMINA

- Art. 28
  - § 1. Projekt aktu planowania przestrzennego i przyrządzenia inwestycyjnego opracowuje planista przestrzenny (**użyte określenie jest niekonkretne i nie mówi kto może wykonywać opracowania planistyczne, powinno być – osoba posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe do sporządzania opracowań w planowaniu przestrzennym**). Planista uczestniczy w procedurze sporządzania aktu planowania przestrzennego.
  - § 2. Planista przestrzenny ma obowiązek zgłoszenia zastrzeżenia, w przypadku wprowadzenia do projektu aktu planowania przestrzennego ustaleń sprzecznych z prawem lub zasadami wiedzy zawodowej, w tym negatywnie wpływających na ład przestrzenny (**zapis ten jest zupełnie niezrozumiały i sugerujący że jednostka opracowująca akt planistyczny albo nie ma wymaganego wykształcenia i przygotowania zawodowego i nie ma pojęcia o przepisach albo działa wbrew tym przepisom**).

b) ROZDZIAŁ 3. OSOBY WYKONUJĄCE SAMODZIELNE FUNKCJE TECHNICZNE W PROCESIE INWESTYCYJNO-BUDOWLANYM

- Art. 31
  - § 1. Projektant (**należy dodać – w ramach nadzoru autorskiego**) ma prawo wstępu na teren budowy, dokonywania wpisów do dziennika budowy, a także żądania wstrzymania robót budowlanych prowadzonych niezgodnie z prawem lub zatwierdzonym projektem budowlanym.
- Art. 32
  - § 1. Projektant ma obowiązek sprawowania nadzoru (**autorskiego a nie projektowego**) projektowego w przypadku inwestycji wymagających pozwolenia na budowę.
  - § 2. Sprawowanie nadzoru (**autorskiego a nie projektowego**) projektowego obejmuje stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie.
  - § 3. W przypadku uchylania się przez projektanta, będącego autorem projektu budowlanego, od sprawowania nadzoru projektowego, inwestor może powierzyć jego sprawowanie innemu projektantowi. (**zapis ten jest niezgodny z Prawem autorskim i powinien być usunięty**)

3. DZIAŁ III. PLANOWE GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIĄ

a) ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(w całym Rozdziale nie określono rodzajów aktów planowania przestrzennego ich ważności oraz hierarchii i zależności)

- Art. 48
  - § 1. Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga sporządzenia prognozy skutków finansowych. (**należy stwierdzić, że jeśli Studium nie stanowi prawa miejscowego a jest jedynie aktem polityki przestrzennej, który daje możliwość wykonania innych aktów planowania przestrzennego w zgodzie z tym Studium, to sporządzenia prognozy skutków finansowych na tym etapie jest bez sensu bowiem perspektywa czasowa realizacji tego aktu jest tak odległa, że opracowana prognoza wkrótce może być nieaktualna i trzeba by sporządzać kolejną co jest ewidentnym marnotrawieniem środków. Sporządzenie prognozy ma sens i to też problematyczny na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub urbanistycznego projektu**)



### realizacyjnego)

- art.49
    - § 2. Komisję powołuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, ustalając w drodze regulaminu jej organizację i tryb działania. W skład komisji wchodzi osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. (**kto to są osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a powinno być – osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe do sporządzania opracowań w planowaniu przestrzennym**)
  - art.55
    - § 2. Obszary zabudowane obejmują tereny charakteryzujące się zwartą zabudową (**jak scharakteryzować i ocenić czy mamy do czynienia ze zwartą zabudową i co w przypadku gdy na obszarze występuje zabudowa rozproszona?**) oraz posiadające dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.
- a) ROZDZIAŁ 4. MIEJSCOWE PRZEPISY URBANISTYCZNE

( w całym Rozdziale nie określono czemu mają służyć miejscowe przepisy urbanistyczne, jaki jest ich status, charakter i ranga a odnosi się wrażenie , że mają zastąpić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego co należałoby traktować jako niezgodne z zasadami głównymi Kodeksu ).

- b) ROZDZIAŁ 5. TRYB UCHWALENIA I ZMIANY AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
- Art. 69
    - § 1. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania aktu planistycznego ( **czy akt planistyczny to samo co akt planowania przestrzennego?**) rada gminy określa granice obszaru objętego projektem aktu.
  - Art. 71 Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego ( **a co z Miejscowymi przepisami urbanistycznymi, czyżby nie były aktami planowania przestrzennego i nie dotyczy ich procedura?**) , wójt, burmistrz albo prezydent miasta, bez zbędnej zwłoki, kolejno:....

- a) ROZDZIAŁ 8. WSPÓŁPRACA INWESTORA Z GMINĄ – URBANISTYCZNY PROJEKT REALIZACYJNY

- Art. 101
  - § 1. W umowie wójt, burmistrz albo prezydent miasta zobowiązuje się do sporządzenia projektu planu miejscowego umożliwiającego realizację proponowanego przez inwestora zamierzenia inwestycyjnego, zaś inwestor zobowiązuje się do poniesienia całości lub części kosztów sporządzenia projektu planu miejscowego ( **czy na pewno chodzi o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a nie o urbanistyczny projekt realizacyjny?**), a także kosztów infrastruktury technicznej i społecznej niezbędnej dla realizacji zamierzenia.
  - § 4. Strony mogą ustalić, że projekt planu miejscowego sporządzi inwestor. ( **czy aby na pewno chodzi o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a nie o urbanistyczny projekt realizacyjny?**)

- a) ROZDZIAŁ 9. POLITYKA PRZESTRZENNA I JEJ REALIZACJA NA OBSZARACH REWITALIZACJI

- Art. 117 Dla całości lub części obszaru rewitalizacji, plan rewitalizacji może być uchwalony na zasadach określonych dla urbanistycznego projektu realizacyjnego. ( **jest to niezgodne z zapisami Art. 110 § 1. Działania na obszarach wymagających rewitalizacji prowadzi się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji, zwanego w**

**niniejszym rozdziale "planem rewitalizacji". i § 2. Do planu rewitalizacji, w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, stosuje się przepisy dotyczącego planu miejscowego.)**

**2. DZIAŁ IV. INWESTOWANIE NA OBSZARACH, NA KTÓRYCH NIE OBOWIĄDUJE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**( zapisy i sformułowania artykułów i paragrafów całego Działu IV są absurdalne i niedopuszczalne bo zaprzeczają głównym ideom Kodeksu. Cały dział jest śliski i zawiera ustalenia wyraźnie mające charakter nie nazwanych z imienia Decyzji o warunkach zabudowy, których na niby się pozbyto. Sformułowania sugerujące, że niby dotyczą technicznego problemu inwestowania tak naprawdę określają zasady i warunki lokalizacji inwestycji co jest niezgodne z ustaleniami wcześniej sformułowanymi).**

**3. DZIAŁ V. PRZYGOTOWANIE TERENÓW POD INWESTYCJE**

**a) ROZDZIAŁ 2. SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI**

- Art. 163
  - § 1. Właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymuje za nieruchomość objętą scaleniem i podziałem nowo wydzieloną nieruchomość **( należy dodać o parametrach i wartości nie mniejszej od dotychczasowej).**

**4. DZIAŁ VI. REALIZACJA INWESTYCJI**

**a) ROZDZIAŁ 2. PROJEKTOWANIE INWESTYCJI. WYMOGI STAWIANE OBIEKTOM BUDOWLANYM**

- art.225
  - § 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy działki budowlanej, jeżeli w granicy tej, na działce sąsiedniej, znajduje się budynek, przy czym ściana sytuowanego budynku od strony granicy działki nie może posiadać żadnych otworów, a jej długość nie może być większa niż 1,5 długości odpowiedniej ściany budynku istniejącego. Ściana budynku sytuowanego w granicy powinna przylegać, co najmniej w 25% **( należałoby przyjąć 50%)** do ściany budynku istniejącego w granicy.
- Art. 232 Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszczalne jest sytuowanie obiektu budowlanego w odległościach mniejszych niż określone w przepisach poprzedzających lub przepisach rozporządzeń, o których mowa w art. 235, za wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą właściciela nieruchomości, do granic której ma nastąpić zbliżenie, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.**( zawarte ustalenia nie do przyjęcia)**
- Art. 235 Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z innymi właściwymi ministrami, określi, w drodze rozporządzeń, szczegółowe przepisy techniczno-budowlane obiektów budowlanych,**...( powinno być opracowane i przyjęte równocześnie z Kodeksem)**
- Art. 236 Właściwi ministrowie mogą wydawać i rozpowszechniać wzorce i przykłady oraz wybrane normy techniczne zalecane do wykorzystania lub przestrzegania przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych.**( jakie będzie ich znaczenie, ranga i zakres obowiązywania – czyżby miało wrócić prawo powielaczowe?)**
- Art. 241
  - § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego oraz etapy budowy,**...( powinno być opracowane i przyjęte równocześnie z Kodeksem)**

b) ROZDZIAŁ 3. ZGODA BUDOWLANA

- Art. 242
  - § 1. Zgoda budowlana udzielana jest w formie pozwolenia na budowę, o ile przepisy Kodeksu nie stanowią inaczej. **( należy uściślić i dokładnie określić jaki charakter ma Zgoda budowlana i czy jest tożsama z decyzją pozwolenia na budowę i czy dotyczy jej ten sam tryb procedury lub czym się różnią)**
- Art. 245
  - § 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza:... **( należy ustalić jednoznacznie czy chodzi o wydanie decyzji pozwolenia na budowę czy zgody budowlanej i jakie są różnice?)**
  - § 2. Jeżeli na działce budowlanej nie obowiązuje plan miejscowy ani miejscowe przepisy urbanistyczne, a dla planowanej inwestycji nie wydano przyrzeczenia inwestycyjnego, organ administracji architektoniczno-budowlanej ustala funkcję nieruchomości oraz warunki jej zagospodarowania i zabudowy, w sposób określony w dziale IV. **( jak organ nie mający żadnego doświadczenia ani umiejętności w zakresie planowania przestrzennego może ustalać funkcję i jak należy rozumieć lokalizację inwestycji w terenie – zapis ten stawia na głowie istotę Kodeksu i sprowadza go do absurdu!)**
- Art. 256
  - § 5. Do zgłoszenia budowlanego, dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 255 § 1 pkt 6-19 należy dołączyć, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki. **(kto ma określić potrzeby i kto decyduje o potrzebach jakie szkice i rysunki mają być dołączone do zgłoszenia?)**

b) ROZDZIAŁ 4. WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

- Art. 263
  - § 1. Przed rozpoczęciem budowy wymagającej projektu budowlanego, inwestor zobowiązany jest przedłożyć organowi administracji architektoniczno-budowlanej jeden egzemplarz projektu technicznego. **( co to jest projekt techniczny bo dotąd w Kodeksie była mowa o projekcie budowlanym)**
  - § 2. Rozpoczęcie budowy bez przedłożenia projektu technicznego traktuje się jak budowę prowadzoną bez wymaganej zgody budowlanej. **( o jaki projekt techniczny chodzi?)**
- Art. 266
  - § 1. Budowa, dla której istnieje obowiązek sporządzenia projektu budowlanego, wymaga prowadzenia dziennika budowy oraz ustanowienia kierownika budowy. **( kto decyduje czy istnieje obowiązek sporządzenia projektu budowlanego ?)**
- Art. 268 Ustanowienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy wymaga wykonywanie robót budowlanych, co do których nie ma obowiązku uzyskania zgody budowlanej,... **( a co jest wymagane zamiast Zgody budowlanej?)**

Załącznik nr 8

arch. Maciej Rosa

Przesyłam moje wątpliwości dot. projektu ustawy

Wszystkie, w mojej ocenie, wymagają przemyślenia i stosownych zmian bądź uściśleń.

Art. 28 § 1 - Kim jest planista? Kto może pełnić tę funkcję? Czy planistę można (należy) zaliczyć do osób wykonujących samodzielne funkcje (techniczne) w procesie inwestycyjno-budowlanym?

Art. 30 § 3

Art. 238 § 2 - Do czego służy oświadczenie, którego treść wynika z określonych przez ustawę obowiązków projektanta? Dla przykładu – wsiadający do pojazdu kierowca nie musi składać oświadczenia, że będzie przestrzegał przepisy Kodeksu drogowego

Art. 32 § 1 i 3 - § 3 przesądza o prawie a nie obowiązku projektanta do sprawowania nadzoru (§ 3). Generowanie nie egzekwowalnych zapisów o obowiązku osłabia rangę stanowionego prawa i z założenia jest szkodliwe

Art. 101 § 1 - Jak to się przekłada na ustawę o zamówieniach publicznych? Czy w przypadku pokrycia wszystkich kosztów opracowania planu miejscowego nie należy wyłączyć procedurę z pojęcia „zamówienia publiczne”?

Art. 158 § 1 i 2 - Warunkowanie możliwości użytkowania budynku niezależnie od jego funkcji od dostępności do sieci telekomunikacyjnej (nawet w okresie 3 lat od rozpoczęcia użytkowania) jest bezsensowne. Ogranicza bowiem prawa osób nie zainteresowanych jakkolwiek formą mediów – tym samym jest niezgodna z konstytucją. Rozwój sieci teleinformatycznych skutecznie zapewnia Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Art. 180 § 1 - Co ma przyłączenie do np. sieci wod-kan do szerokości działki (przy opłacie użytkowników z przeciwległej strony pasa drogowego łączna opłata będzie mniej więcej podwójna). Udział oznacza udział – określona ilość nieruchomości jest obsługiwana przez sieć, nie zaś metry bieżące ogrodzeń. Generalnie należy zadać pytanie, czy tego typu zasady powinna określać ustawa.

Art. 224 – 231 - Nierozsądne jest regulowanie parametrów odległościowych przez ustawę. Zdążają się przypadki szczególne, których nie sposób z góry przewidzieć, stąd konieczność zachowania możliwości odstępstwa. W przypadku regulacji przez przepisy szczególne taka możliwość występuje i aktualnie jest używana.

Art. 238 § 1 pkt b)

Art. 245 § 1 pkt 5)- Pojęcie „określenie obszaru oddziaływania inwestycji” jest nieprecyzyjne i stwarza możliwość nadinterpretacji organu wydającego pozwolenie na budowę – każdy temat można będzie bez potrzeby uzasadniania zdemontować wykorzystując ten punkt. Kto decyduje o tzw. „prawidłowości określenia w projekcie obszaru oddziaływania obiektu” ten ma nieograniczoną władzę w kontekście wydawania bądź nie wydawania pozwolenia na budowę zależnie od swojego mniemania – taki stan prawny jest niedopuszczalny, niezależnie od ustanowionych przepisów szczególnych w tej materii.

Art. 244 § 1 - Do czego służy urzędowi określenie zamierzonego terminu rozpoczęcia budowy, skoro ustawa określa dopuszczalny termin jej rozpoczęcia (art. 253)? Przepis nieegzekwowalny, tym samym nie służący niczemu i na dodatek bardzo słaby.

Art. 245 § 2 - Niebezpieczny zapis dający Staroście prawo do decydowania o kształtowaniu przestrzeni w gminie de facto z pominięciem organów gminy. Bardzo dziwne i chyba niebezpieczne.

Art. 245 § 3 - Cyt. „w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia” – powinno być „w nieprzekraczalnym terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia” – z oczywistych względów.

Art. 248 § 1 i 2 - Tragiczny zapis o „podstawowej” funkcji organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nie do przyjęcia, ponieważ wszystkie ustalenia o zakresie dopuszczalnej działalności (ingerencji w proces) tego organu tracą swoją moc. Powołując się na art. 248 § 1 można położyć każdą inwestycję z powodu „wycieraczki” nie bacząc na zdefiniowany zakres działalności kontrolnej organu. Ponadto społecznie szkodliwe jest ujmowanie w ustawie zapisów, że generalnie „NIE” a w pozostałych przypadkach „tak”. Mentalnie porażka, wykazująca jedynie frustrację autora przepisu.

To najbardziej skandaliczny zapis tej ustawy.

Art. 268 pkt 1)

Ustanowienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy wymaga wykonywanie robót budowlanych, co do których nie ma obowiązku uzyskania zgody budowlanej, polegających na:

1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga uzyskania zgody budowlanej i sporządzenia projektu budowlanego;

Wnioskować należy, że zdefiniowane są dwa katalogi – robót budowlanych wymagających zgody oraz budów wymagających zgody – jest to zapis chyba pozbawiony logiki, a z pewnością niejasny.

Załączniki nr 9

Dr inż. arch. J. Wieczorkiewicz

Przejrzałem nadesłany tekst Kodeksu Urbanistyczno- Budowlanego opracowanego przez komisję pod przewodnictwem prof. Z. Niewiadomskiego.

Pierwsze pytanie - dlaczego tekst miał formę tylko do odczytu? Czy po to, aby osłabić w odbiorcy chęć do nanoszenia uwag?

W tekście znalazłem wiele irytujących zapisów zatem przetworzyłem go w formę, która pozwala na wprowadzanie uwag kolorem czerwonym.

Próba połączenia głównych ustaw planistycznych i budowlanych w jeden zbiór praw jest uzasadniona, sami zresztą o tym na swoich spotkaniach mówiliśmy.

Mimo oświadczenia komisji o ostatecznym kształcie projektu nie mogę tego tekstu uznać za pełny i skończony. Kompilacja różnych zapisów z obowiązujących ustaw nie jest w pełni zakończona ani doskonała. Widoczne są różnice w sposobie opisu w różnych częściach tekstu, czasem wkłada się język potoczny, są też zwykłe błędy językowe i wadliwe konstrukcje zdań, nie ma też jednolitości, dyscypliny i konsekwencji w terminologii. Próbowałem się z tym zmierzyć, jakby od dołu i od szczegółów, wprowadzając swoje uwagi i uzupełnienia ale rychło się okazało, że to praca ponad miarę.

Szczególnym kuriozum jest Art. 238, w którym jest mowa o projekcie budowlanym, tj. najbardziej nas interesującym zakresie całego zagadnienia. Zapis tego artykułu jest pomieszaniem treści obecnego rozporządzenia o projekcie budowlanym i włączenie do tego projektu technicznego. Nie widać przy tym znajomości stałych powiązań i zależności istniejących między wielobranżowym projektowaniem inwestycji a jej też wielobranżową realizacją .

W zakresie zasadniczym natomiast nie widzę w kodeksie mechanizmów, które zapewniłyby realizację tych celów i zadań, o których jest mowa na końcu tekstu w uzasadnieniu. Rozwiązania prawno - administracyjne, jakie są przedstawiane jako usprawnienia, istnieją i są stosowane w obecnym stanie prawnym. Niczego obecnie nie usprawniają i są powszechnie krytykowane, choć nie za swoje winy. Główną przyczyną bieżącego stanu jest - o czym uporczywie mówię - niewydolność inwestycyjna gmin wiejskich i miejskich oraz dostawców czynników sieciowych. Wszelkie próby naprawiania tego stanu w drodze legislacyjnej są jedynie niewiele znacząca kosmetyką. Ponadto przy czytaniu tekstu nie można oprzeć się wrażeniu, że jest to próba stworzenia dogodnych warunków działania przede wszystkim inwestorom - społeczeństwo, ład przestrzenny i architektki pojawiają się gdzieś w tle. Nie ma też mowy o procesie twórczym poprzedzającym właściwe projektowanie, nie ma mowy też o konkursach i przetargach, mimo, że są one uciążliwą ale najlepszą drogą do naprawy naszego krajobrazu urbanistycznego i naturalnego.

Konkluzja: projekt nie jest gotowy do przedstawienia go w ministerstwie.

W załączeniu plik kodeksu z naniesionymi uwagami.

Załącznik nr 10  
Arch. Małgorzata Zmysłowska, Architekt

Warszawa-Berlin, 25 czerwca 2014

**Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju Departament Polityki Przestrzennej** ul. Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa

**Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego** ul. Wspólna 2/4 pok. 2078, 00-926 Warszawa

Szanowni Państwo,

przesyłam uwagi do *Kodeksu urbanistyczno-budowlanego*, który niestety w tej formie miałby bardzo negatywny wpływ na sposób pracy architektów , urbanistów i inżynierów podważa ich rolę w procesie planowania i realizacji budynków i przestrzeni publicznych, a co za tym idzie obniża jakość powstających budynków i krajobrazu pozbawiając ich architektonicznych i technicznych wartości.

*Kodeks* wprowadza pojęcia nie do końca zdefiniowane i o wątpliwej korzyści dla wszystkich uczestników procesu budowlanego i planowania, na przykład *projektant* czyli rola ułomna w stosunku do architekta, inżyniera i urbanisty, zajmująca się jedynie przygotowaniem dokumentacji, w przypadku realizacji budynku jedynie projektu budowlanego. Autorzy *Kodeksu* sugerują się zapewne tradycyjnym pojęciem zespołu projektowego, który na niektórych etapach prac tworzą profesjonaliści z dziedzin architektury, urbanistyki i inżynierii, wspierając proces projektowania i budowy od pierwszych rozmów, idei i koncepcji na temat miejsc w mieście i krajobrazie, przygotowanie informacji do pozwolenia na budowę, projekty przetargowe i wykonawcze wraz z kosztorysami po nadzór autorski nad realizacją, wykonanie dokumentacji powykonawczej, odbiory techniczne i czasem nadzory w czasie eksploatacji. *Kodeks* całkowicie pomija skomplikowany proces powstawania budynków i fragmentów miast odbiera zamiast chronić ciągłość prac w szczególności architektów i inżynierów, nikt nie ponosi więc odpowiedzialności za powstałe miejsca i budynki. Zamiast tego *Kodeks* wprowadza bliżej nieokreślone pojęcie *nadzoru projektowego*, które wydaje się pozbawione sensu, czy chodzi o to żeby architekt i inżynier nadzorował się sam, ale w żaden sposób nie uczestniczył w realizacji ?

Co więcej *Kodeks* dopuszcza nawet realizację obiektów bez jakiegokolwiek kontroli i bez kierownika budowy nie określając nawet dlaczego i w jakich wypadkach taka sytuacja może zaistnieć.

Ponadto *Kodeks* podważa jednoznaczność decyzji o pozwoleniu na budowę, dopuszcza jej wycofanie więc nie chroni nawet interesów inwestorów.

W przypadku *inwestycji pożytku publicznego* *Kodeks* daje urzędnikom i inwestorom prawo do działania niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który jako procedura uwzględniająca głosy zainteresowanych mieszkańców powinna być prawem nadrzędnym wobec jednostkowych decyzji urzędników miejskich i wojewódzkich z inicjatywy pojedynczych inwestorów.

W świetle problemów, które stwarza przedstawiony do konsultacji projekt prawa, sygnalizuję konieczność dogłębnej analizy proponowanych przepisów przez Główną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego oraz podjęcie działań przeciw stanowieniu błędnego prawa dotyczącego urbanistyki i architektury, odpowiedniego przygotowania i sformułowania nowych przepisów.

Poniżej zamieszczam uwagi dotyczące niektórych zapisów *Kodeksu*, które wzbudzają moje największe wątpliwości i zaniepokojenie.

## **2.Preambuła**

Preambuła *Kodeksu* formułuje niewłaściwą intencję. Celem i troską dobrej architektury, urbanistyki i budowania (o której autorzy nawet nie wspominają ani jednym słowem w proponowanym akcie prawnym) nie jest sprawna i bezpieczna inwestycja. Planowanie przestrzenne i budynki mają służyć ludziom, tworzyć miejsca, w których społeczeństwa i pojedyncze osoby mogą się prawidłowo i w zdrowiu rozwijać. Miasta i architektura są środowiskiem życia ludzi, to dla ich dobra powinny być zrównoważone, dlatego są dobrem wspólnym, a nie dla modnego marketingowego wizerunku inwestycji.

To coś więcej niż wartość ekonomiczna, wartość inwestycji. Oczywiście nie musi być nic złego w związkach między budowaniem a biznesem, ale nie można sprowadzać urbanistyki i architektury do kategorii wyłącznie finansowych, własności i ceny gruntu lub nieruchomości.

Właśnie takie podejście do architektury i urbanistyki niszczy je, zmieniając miasta, miejsca i architekturę w przedmiot finansowej gry i spekulacji, wywołując kryzysy i przestrzenne i finansowe.

Nie znaczy to, że miasta i krajobraz nie mogą w wyznaczonych przez odpowiednie prawo ramach stanowić pola gry rynkowej i rywalizacji inwestorów, miasta i krajobraz nie mogą być jednak wyłącznie przedmiotem tej gry.

Zapomniano o roli wolnego zawodu, wolnego od zmieniających się systemów politycznych i ekonomicznych. Dzisiaj zawodu wolnego od podejścia inwestorskiego nastawionego wyłącznie na własny zysk z inwestycji.

Niewłaściwa intencja przepisów podważa słuszność i potrzebę ich wprowadzania.

### **Ad. Dział I. Rozdział I**

#### **Art.3**

13) są obszary zabudowane gdzie nie uzupełnia się zabudowy tylko ochrania tę historycznie i kulturowo wartościową sytuację, która jest również w "aktach planowania przestrzennego", podana definicja wyklucza ochronę zabytkowych zespołów.

Ponadto podane w artykule 3 definicje nie wyczerpują pojęć, które pojawiają się w dalszych zapisach i budzą wątpliwości zarówno co do sensu jak i słuszności ich wprowadzania, przykładowo:

*zgoda budowlana, przyrzeczenie inwestycyjne, projektant, nadzór projektowy, decyzja zintegrowana*

### **Ad. Dział II. Rozdział I**

#### **Art. 32**

Po co wprowadza się pojęcie *projektanta i nadzorów projektowych*, nie ma się ono nijak do roli architektów i inżynierów, projektant przerywa pracę w kluczowym momencie procesu budowlanego, na wykonaniu czysto informacyjnej procedury przygotowania projektu budowlanego, na podstawie którego odpowiedni urząd ma za zadanie prawnie i proceduralnie wspierać realizację budynku.

Projekt budowlany w praktyce i przy współczesnych technologiach jest zazwyczaj niewystarczającą podstawą do realizacji. Bardzo rzadko również zdarza się, że architekt lub inżynier odmawia współpracy nad dalszymi fazami projektu i realizacji, mamy w Polsce raczej do czynienia z niedoinformowaniem i niewłaściwym przygotowaniem finansowym inwestorów do realizacji wysokiej jakości budynków, pomysł, żeby ulżyć inwestorom finansowo ograniczając rolę profesjonalistów do przygotowania projektu budowlanego, przypomina ograniczenie roli lekarza do postawienia diagnozy bez możliwości prowadzenia leczenia, nie wyjdzie na zdrowie ani inwestorom ani społecznościom, w których powstaje obiekt.

### **3. Art. 34**

W konsekwencji powyższego pomysłu kierownik budowy nie ma obowiązku współpracy z architektem, ani pośredniej lub bezpośredniej z inżynierami. Architekt jest wykluczony z fazy realizacyjnej, nie prowadzi ani nadzorów autorskich ani wpisów do książki budowy. Czyli *de facto* nie jest architektem.

#### **Art. 36**

Wątpliwe jest nakładanie na Inspektora nadzoru budowlanego roli koordynatora, nie powinien on przejmować części obowiązków architekta i inwestora.

### **Dział III. Rozdział 1.**

#### **Art.53**

Dlaczego Minister miałby ustalać zapisy, które powinny się znaleźć w odpowiednim Studium i Planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego ? Proponowany zapis nakłada na Ministra rolę urbanisty, chociaż nie musi on być profesjonalistą w tej dziedzinie. Lepiej gdy tego rodzaju funkcje zawodowe nie są centralizowane w urzędach państwowych.

### **Dział III. Rozdział 1.**

Art.60

Używa niezdefiniowanego pojęcia zgody budowlanej. Dlaczego inwestycje celu publicznego można realizować bez planów miejscowych ? Wydawałoby się, że lepiej usprawnić i zapewnić społeczny udział w tej procedurze niż realizować budynki z nazwy publiczne bez zgody i udziału społeczeństwa i ponad miejscowym prawem.

### **Dział IV. Rozdział 1.**

Art. 145

Wprowadza różne z góry narzucone ograniczenia bez uzasadnienia, dlaczego ograniczać coś co należy ustalić na poziomie studium i planu miejscowego.

### **Dział V. Rozdział 4.**

Art. 150

Jaka jest podstawa wprowadzania *przysiężeń inwestycyjnych* ? Jeśli miałyby to być forma funkcjonującego w Wielkiej Brytanii *planning application* konieczne byłoby określenie architektury i parametrów planowanej inwestycji, tak żeby podejmowana decyzja odpowiedniego urzędu mogła mieć jakikolwiek sens w świetle lokalnego prawa i warunków urbanistycznych.

Art. 151

Dlaczego decyzja o *przysiężeniu inwestycyjnym* miałaby być podejmowana jednoosobowo przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ? To sprzeczne z ideą demokracji, dlaczego społeczność, która powinna mieć prawo do współudziału w procesie planowania (poprzez konsultowany społecznie plan miejscowy) ma nagle zostać wykluczona z decyzji o takich inwestycjach ?

### **Dział VI. Rozdział 3.**

Art. 248

To organy administracji państwowej i właściwe urzędy mają informować o wymogach i przepisach, które należy spełnić aby otrzymać pozwolenie na budowę. Te organy nie powinny mieć celu odmawiania pozwoleń na budowę i powstrzymać inwestorów tylko odpowiednio prowadzić proces przygotowania projektu od strony prawa budowlanego i lokalnego prawa urbanistycznego tak, żeby planowana inwestycja budowlana mogła zakończyć się sukcesem.

1. Art. 250 i 251

Kodeks dopuszcza niebezpieczne dla inwestorów nieodpowiedzialne wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Taka decyzja musi być zgodna z prawem i przez odpowiedzialne urzędy właśnie po to, żeby nie dochodziło do precedensu w postaci *wstrzymania wykonania decyzji o pozwoleniu na budowę*. Jeśli odpowiedni organ administracji wyda decyzję niezgodną z prawem to nie inwestor powinien być za nią karany. Taka decyzja w ogóle nie powinna mieć miejsca, nie należy jej sankcjonować prawnie.

### **Dział VI. Rozdział 4.**

Art. 266

Na jakiej podstawie, po co, dlaczego i w jakich przypadkach organ administracyjny miałby wyłączać kierownika budowy z procesu budowlanego. Kto w takim razie ma kontrolować przebieg budowy jeśli wyłączone i architektka i kierownika budowy ?

### **Dział VII. Rozdział 2.**

Art. 297

Dlaczego wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej warunkuje się jedynie negocjacjami między in-westorem, wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Dlaczego decyzje mające wpływ na lokalną społeczność, miejscowe prawo zagospodarowania przestrzennego i środowisko naturalne miałyby być podejmowane przez osoby nie mające żadnej wiedzy specjalistycznej i bez udziału społeczeństwa ?

### **Dział VII. Rozdział 3.**

Art. 313

Wbrew wyrażonej w preambule ochronę własności prywatną uchyla prawo do tej ochrony w przypadku sieci przesyłowych działalności górniczej. Tak drastyczne ograniczenie praw nie może mieć miejsca bez żadnej możliwości negocjacji ze strony właściciela danego gruntu, chociażby poprzez głos w procesie przygotowywania prawa miejscowego.

### **Uzasadnienie**

*...projektowane rozwiązania idą w kierunku deregulacji procesu inwestycyjno-budowlanego...*

Rzeczywiście chociażby powyższe uwagi wskazują na to, że Kodeks deregulowałby procesy budowlane i planowanie przestrzenne. Zadaniem prawa powinna być raczej właściwa regulacja równoważąca potrzeby i prawa różnych stron tych procesów.

Podsumowując postuluję konieczność ponownego przeanalizowania, przemyślenia i poprawienia proponowanej regulacji pod względem ideowym, prawnym i formalnym z uwzględnieniem głosów środowisk profesjonalistów.



Załącznik nr 11

arch. Mateusz Osicki

Zastanawiają mnie zapisy, które określone są równolegle - lecz w innym brzmieniu - w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Czy to oznacza, że równolegle te zapisy ulegną zmianie w w/w rozporządzeniu, czy też będą sprzeczne zapisy w tych dwóch dokumentach?

Przykłady to m.in:

Rozdz.2:

Art 225, 226, 227, 228

Ponadto uważam, że Kodeks w swoich zapisach maksymalnie powinien ograniczać ilość potencjalnych sytuacji, trudnych do spełnienia na etapie opracowywania dokumentacji projektowej (czyt. przymusu występowania o odstępstwa).

W tym kontekście, stwierdzam iż niektóre zapisy zmieniono pozytywnie (np odległości miejsc postojowych od granic działki). Natomiast bardzo trudny do spełnienia będzie zapis Art 228 zmieniający odległość dla wszystkich zbiorników szczelnych (bez względu na ich objętość) do 7,5m od granicy działki. Moim zdaniem w większości przypadków projektu domków jednorodzinnych ten zapis będzie bardzo kłopotliwy do spełnienia.

Czy Art. 227 i 228 powoduje iż nie będą wymagane odległości miejsc postojowych i zbiorników na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych, pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi?

Załącznik nr 12

Arch. Leszek Kurz

Bardzo dziękuję za nowy tekst Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego, który mam nadzieję ułatwi nam projektowanie a inwestorom podejmowanie szybkich decyzji inwestycyjnych.

Miałem okazję projektować i budować w innych krajach i porównać ich struktury i prawa budowlane z polskimi.

W przesłanym projekcie chętnie zwróciłbym uwagę na rozpowszechnione w Niemczech pojęcie "Staffelgeschoss" czyli niepełnej kondygnacji (poddasze).

Dotyczy to zapisów Art. 225-226 (min. odległości budynków od granic działek budowlanych)

Idea niepełnej kondygnacji (jest to ostatnia kondygnacja budynku o pow. mniejszej niż 2/3 pełnej kondygnacji znajdującej się poniżej) Założenie niepełnej kondygnacji doskonale wykorzystuje przestrzeń budynku (jako poddasze). Nie jest wliczana do intensywności zabudowy przez co jest zawsze dodatkowym impulsem zachęcającym do budowy. (przy obliczaniu intensywności zabudowy bierze się pod uwagę powierzchnię pełnych kondygnacji...bez poddasza.) Np. jeżeli w MPZP jest zapis: II kondygnacje i I<sub>z</sub>= 0,4.

Dla działki 1000 m<sup>2</sup> dozwolone jest 400 m<sup>2</sup> na 2 kondygnacjach. Przy kondygnacji 200 m<sup>2</sup> można dodatkowo wybudować  $200 \times \frac{2}{3} = 133$  m<sup>2</sup> a to oznacza że bez łamania zapisów Planu można wybudować budynek o pow. 533 m<sup>2</sup>.

Geometrycznie, pomniejszona niepełna kondygnacja nie stwarza żadnego zagrożenia dotyczącego odległości krawędzi budynku od granic działki, ponieważ cofnięta ostatnia kondygnacja zawsze mieści się w ogólnych ograniczeniach związanych z min. odległościami.

W miastach niemieckich można sprawdzić, jak w praktyce funkcjonuje ten przepis. Moim zdaniem architektki, administracja lokalna jak również inwestorzy świetnie wykorzystują możliwości tego zapisu. Polecam.

## **Jakie planowane zmiany prawa budowlanego naruszają prawo i wartości prawnie chronione? Czyli Kodeks Budowlany Komisji Prawa Budowlanego.**

Od 2012 roku toczą się prace nad "nowym prawem budowlanym" pt. Kodeks Budowlany. Obecnie prace są na etapie uwag, opinii i propozycji.

Kodeks Budowlany ma stać się ustawą, która wchłonie prawo budowlane, ustawę o planowaniu przestrzennym, ustawę o gospodarce nieruchomościami i wszystkie inne rozporządzenia które są związane z nieokreśloną definicją "inwestycyjno-budowlaną". Niestety z żalem widzę, że Komisja "wprost" połączyła wszystkie ustawy, czego skutkiem jest wersja robocza z 456 artykułami prawa. Planowany Kodeks nie zwiera rozwiązań fundamentalnych, które stanowiłyby nowy kierunek zgodny z nową Konstytucją Rzeczypospolitej.

Planowany kształt to kontynuacja "opieki państwa", polityki lokalnej oraz wyjątkowe powiązanie Inwestora z urzędem. Więc zapomnij o swobodnym budowaniu, ograniczeniu formalności, jasnych przepisach, czy ograniczeniu roli urzędników.

Kodeks budowlany w obecnym kształcie to "polityka lokalna", planowanie i regulacja budowlana oraz przeniesienie decyzji o finansach budowy na projektanta.

**Wolność budowania to swobodna zabudowa działki na cele mieszkalne jednorodzinne i to winno stać się podstawą nowego Kodeksu Budowlanego.**

**Niestety Kodeks to kontynuacja przepisów sprzed wprowadzenia konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z roku 1997.**

Planowany Kodeks Budowlany ma problem z urzeczywistnieniem Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i Ratyfikowanych Umów międzynarodowych na następujących polach:

- wolność zabudowy to wolność człowieka - Art.31. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- decyzje Inwestora o inwestycji to ochrona własności - Art.21. i Art. 64. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- gwarancje zapłaty dla uczestników procesu budowlanego to ochrona warunków pracy - Art.24. Rzeczypospolitej Polskiej,
- ochrona prawna budowy dzieła architektonicznego z powodu umów międzynarodowych - Art.2.[3] i Art.4.[4] Konwencji Berneńskiej ratyfikowanej w roku 1934 art.1. Art.3.3. Art.4.b) Akt Paryski ratyfikowany Traktatem WIPO o Prawie Autorskim z 1996
- regulacje dotyczące budowania dzieł architektonicznych to wolność twórcza - Art.73. Konstytucji R.P.

### **Opinie, uwagi oraz propozycje zmian do Kodeksu Budowlanego**

Wnoszę swoją opinię z propozycją zmian i uwag do przygotowywanego Kodeksu Budowlanego. Wg mojej oceny treść Kodeksu Budowlanego zawiera kilka zasadniczych błędów, które naruszają przepisy prawa : Ustawę o prawie autorskim, Konstytucję

Rzeczypospolitej Polskiej, Ratyfikowaną Konwencję Berneńską oraz Ratyfikowany Akt Paryski w Traktacie WIPO.

### **Opinia i propozycje zmian w zakresie naruszeń wartości prawnie chronionych:**

**1. "Budynek to wybudowane dzieło architektoniczne"** Budynek to nie tylko ściany i fundamenty z dachem, ale to także dzieło autora. W Polsce od roku 1935 obowiązują Konwencja berneńska gwarantująca prawa autora do dzieła jakim jest budynek. Taka definicja narusza ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz prawo autorskie. Wszystkie budynki bez względu na ich wartość są dziełami architektonicznymi. Dotychczasowe rozwiązania prawne w sposób jawny ignorują autorów i są rozwiązaniami z czasów państwa ludowego. Prawo autorskie reguluje sprawę nadzorów autorskich, zmiany utworów architektonicznych dlatego ignorowanie tych praw w nowym kodeksie budowlanym narusza istotę praw autorów. Realizacja ograniczeń praw autorów do dzieł architektonicznych jakimi są budynki winna być zgodna z art.31.1. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Definicja budynku winna zawierać informację o tym że "budynek to chronione dzieło architektoniczne autora" - podstawą jest najstarsze obowiązujące prawo w Polsce i Europie Konwencja Berneńska Ratyfikowana w roku 1935. Proponuję uzupełnienie definicji budynku o zwrot "budynek to chronione dzieło architektoniczne autora".

**2. "Projekt budowlany jest własnością materialna"** Projekt budowlany to wartość materialna dlatego posługiwanie się w sferze publicznej musi być uregulowane oświadczeniem o dysponowaniu projektem budowlanym na cele budowlane. Tak samo jak oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Własność to wartość gwarantowana Art.21. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Obecnie dochodzi do częstego wynaturzenia np budowy z projektu który nie została zapłacony. Nie wolno dopuszczać do takiej sytuacji. Dlatego proponujemy dopisanie do wniosku o pozwolenie na budowę "oświadczenia o nabyciu projektu budowlanego".

**3. "Obowiązki osób uprawnionych w procesie budowlanym i ich wynagrodzenie"** Osoby uprawnione, których czynności są obowiązkiem zawodowym nie mogą sprawować czynności bez wynagrodzenia. To nie jest kwestia wynagrodzenia ale prawnego "zmuszania" do wykonywania pracy bez wynagrodzenia. Obowiązek czynności na budowie bez gwarancji wynagrodzenia to przymus pracy. Takie stawianie sprawy narusza Art. 24. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Proponujemy dopisanie "Gwarantowane jest wynagrodzenie osób uprawnionych w procesie budowlanym".

**4. "Inwestor to wolność i obowiązek finansowania budowy"** Kodeks budowlany ignoruje podstawowy obowiązek i wolność budowy inwestycji. Wolność Inwestora to wolność budowania ale to także obowiązek finansowania inwestycji. Przenoszenie odpowiedzialności na osoby uprawnione to także przenoszenie decydowania o finansach na inne osoby - takie rozwiązanie jest nie logiczne i nie zrozumiałe. Przekazywanie Inwestora odpowiedzialności w zakresie finansowym, cywilnym i budowlanym na innych uczestników procesu budowlanego to naruszenie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i Praw Człowieka z 1948 roku. Odpowiedzialność ludzi zawsze jest za samych siebie, a przekazywanie odpowiedzialności jej jest niedopuszczalne. Proponujemy wykreślenie przenoszenie odpowiedzialności na osoby uprawnione.

Proponujemy poszerzenie obowiązków Inwestora o "Inwestor gwarantuje finansowanie Inwestycji Budowy".

## Uwagi do Kodeksu Budowlanego:

- **Polityka planistyczna lokalna to konieczność naruszenie wolności budowania i to winno być "początkiem" Kodeksu Budowlanego.** Brak jasnej podstawy wolności podstawowej jednostki zabudowy jakim jest budowa jednego domu jednorodzinnego dla jednej rodziny na dowolnej działce. Rozumiejąc "wolność człowieka" jako nieograniczoną, należy dopuścić wszystkie miejsca bez planu pod możliwość budowy domów jednorodzinnych. Wszelkie ograniczenia związane z budową domów jednorodzinnych to właśnie kodeks budowlany i ewentualne konieczne regulacje.
- **Kultura tj. budynki dzieła architektoniczne to Zrównoważony rozwój państwa.** Kodeks budowlany nie przewiduje się udziału kultury w "zrównoważonym rozwoju". Preambuła i cała treść kodeksu to planowanie/urbanistyka, roboty budowlane i inwestowanie. Bez kultury, działalności twórczej nie ma zrównoważonego rozwoju. Ustawodawca uznał architekta za nieistotnego w procesie budowlanym, taki wybór oddala Polskę od krajów cywilizowanych.
- **Inwestor gwarantuje środki finansowe na budowę.** Kodeks Budowlany nie wskazuje istoty inwestowania tj. Inwestor gwarantuje środki finansowe na budowę i obsługę inwestycji. Obecne i planowane zapisy są wykorzystywane do patologii w realnym obrocie inwestycyjnym i gospodarczym.

## Uwagi do poszczególnych artykułów Kodeksu Budowlanego:

**art.1.** Brak informacji o regulacji budowy budynków, ich projektowaniu i regulacji zawodów zaufania publicznego.

**art.3.** Brak definicji "realizacja inwestycji" "projekt budowlany", "projektant" oraz niekompletna definicja "budynku" o autora dzieła, "mała architektura" to własność twórcy z ustawy o własności przemysłowej. punkt 16) definicja "remontu" narusza utwór architektoniczny i prawo do jego spójności, należy wykreślić "dopuszczenie stosowania wyrobów budowlanych innych niż w stanie pierwotnym"

**art.4.** Zrównoważony rozwój to także "kultura-twórczość" czyli architektura i twórcy architektury.

**art.6.** Sprowadzenie architektury do polityki lokalnej to naruszenie Konwencji Berneńskiej oraz traktatu WIPO o prawach autorskich. Architektura jest niezależna i niezwiązana z polityką lokalną. Obecnie może jedynie stanowić czasami podstawę rozwoju regionalnego od strony konserwatorskiej i jako odtworzenie historyczne. To narusza wolność twórczą wynikającą z Art.73. Konstytucji R.P.

**art.13.** Brak informacji w wypadku wywłaszczenia, chodzi o odszkodowanie.

**art.17.** Sprzeczność logiczna, "nie można planować bez infrastruktury", bo jak zaplanować infrastrukturę, której nie ma ?

**art. 18.** Dlaczego sprawy prywatnych inwestycji i ich finansowania mają być jawne ?

**art.19.** Kontrola społeczna, to przypomina rozwiązania z czasów władzy ludowej. Nie mam pojęcie co pcha ustawodawcę w takie rozwiązania.

**art.21.** Brak definicji "realizacji inwestycji".

**art.22.** Sprzeczne z ustawą o energetyce i wodociągach etc, kodeks nie rozstrzygnie takich zagadnień.

**art.24.** Brak odpowiedzialności i obowiązku zapłaty Inwestora za Inwestycję, tj. przygotowanie, budowę, utrzymanie i rozbiórkę.

**art.25.** Nie jasne określenie jakiej infrastruktury.

**art.30.** Projekt budowlany to własność autora osobista i majątkowa, wprowadzanie do obiegu publicznego bez nabycia to patologia.

**art.31.** punkt 1) "analizy" należy wyjaśnić jakie i kto za nie zapłaci, inaczej okaże się że za analizy będą finansowały osoby uprawnione.

**art.32.** Kto płaci za nadzory, w jakim trybie i jak będą wykonywane tj. czas, terminarz oraz koszty.

**art.35.** "Zgodność realizacji z projektem" to powielanie kompetencji z projektantem.

**art.38.** Organy winny nazywać się "urbanistyczno-budowlane" - tak jak kodeks budowlany urbanistyczno-budowlany.

**art.56.** Brak definicji funkcji, to czy można to traktować dowolnie ?

**art.210.** Realizacja inwestycji to także nabycie prawa własności do projektu, materiałów budowlanych, robót budowlanych i kosztów obsługi uczestników procesu budowlanego.

**art.238.** Niezbędne jest oświadczenie o nabyciu projektu budowlanego.

**art.245.** Oświadczenie o nabyciu projektów.

### **Zakres zadań Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego**

Zakres zadań Komisji to "proces inwestycyjno-budowlany" a to oznacza że Komisja winna zajmować się także warunkami technicznymi budynków i o zawodach budowlanych. Jednocześnie mam wrażenie, że zakres inwestycyjny należy rozumieć jako finansowanie budowy, a nie widzę w rozwiązaniach odzwierciedlenia tego tematu.

autor : arch. Arkadiusz Zubowicz

W odpowiedzi na przesłane pismo w sprawie wzięcia udziału w konsultacjach projektu Kodeksu Budowlanego, proszę o przyjęcie poniższych uwag.

Przygotowany dokument jest nowym, potężnym objętościowo kodeksem, zbierającym ustalenia dla zagadnień, obecnie regulowanych wieloma aktami prawnymi oraz wprowadzającym zupełnie nowe zagadnienia. Wprowadzone zostały istotne zmiany w definicjach, logice procesu budowlanego, uczestnikach, procedurach, organizacji administracji budowlanej i szeregu innych obszarach. Pracował nad nim sztab ludzi, pod kierunkiem wielu znamienitych osobistości świata nauki przez kilka lat - i tyle powinno go oceniać, w stosownie długim czasie. Szkoda, że w gronie Komisji znalazło się tylko dwóch architektów.

Po zapoznaniu się z projektowanym Kodeksem, członkowie naszej ZPOIA zgłosili ustnie wiele krytycznych uwag w odniesieniu do pojedynczych definicji i zapisów jak i generalnej idei i założeń. Uwag tych nie sformułowano pisemnie przyjmując, iż w obecnym kształcie Kodeks powinien być oprotestowany a nie korygowany w poszczególnych zapisach. Symptomatycznym staje się fakt konsekwentnego pomijania w Kodeksie roli architekta i używanie zamienników takich "projektant" czy "planista".

Przykładem niejasnego podejścia do skomplikowanych kwestii prawno-architektoniczno-przestrzennych jest zapis o obiektach wpisanych do rejestru zabytków, dla których Wojewódzki Konserwator Zabytków i Generalny Konserwator Zabytków mają stać się organami administracji architektoniczno-budowlanej; bez szczegółów, uwzględnienia złożoności specyfiki dziedziny, jej obecnej organizacji, kadry itp. Tym samym przyłączamy się do krytycznych głosów Izby Okręgowych, które zaprezentowane zostały w przygotowanych i przesłanych do wiadomości szczegółowych opiniach.

Aleksandra Federowicz  
architekt IARP

Dzien dobry

Uwagi po przeczytaniu czesci lektury.

Dział I art.3 pkt 17 : w definicji robót budowlanych nie ma montażu

Dział I art.3 pkt 20 : definicja intensywności zabudowy dość ogólna, czy należy uwzględnić powierzchnię antresoli? Jak należy mierzyć powierzchnię kondygnacji mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku (jaka relacja do PN ISO? Co z balkonami, tarasami, loggiami?)

Dział I art.3 pkt 21 : powierzchnia biologicznie czynna - co z PBC na stropach (garaże podziemne, dachy)? Czy kratki wzmacniające na parkingach mogą być zaliczone do PBC?

Dział II rozdz. 1 art.25 : na jakich zasadach inwestor ma partycypować w kosztach infrastruktury technicznej, czy tylko na terenach rozwoju zabudowy?

Dział II rozdz. 2 art.28 : kto może być planistą przestrzennym?

Dział II rozdz. 3 art.32 par.3 : co oznacza "uchylanie się" od nadzoru projektowego?

Dział III rozdz. 2 art.56 par.3 : niepełny katalog funkcji, co z handlem, biurami i administracją, hotelami, edukacją, obiektami kultu religijnego, przestrzeniami publicznymi, lotniskami / lądowiskami prywatne - funkcja usługowa?

Dział III rozdz. 4 art.65 par.1 : czym różni się "funkcja nieruchomości gruntowej" od "przeznaczenia terenu"?

Pozdrawiam serdecznie

Michał Affanasowicz

Dzien dobry:

Przeklejam tu moje wcześniejsze wypowiedzi dot. kodeksy które publikowałem na Facebooku w grupie Architekti. Przy okazji chciałbym zaprosić Zarząd Izby do utworzenia profilu i zabierania głosu w dyskusjach.

moja pierwsza uwaga do definicji budynku: "budynek – obiekt budowlany związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach" - jak traktować domy na wodzie - pierwsze jaskółki w Polsce już próbują powstawać- czy brak fundamentu i trwałego związania z podłożem skreśla możliwość ich legalizacji? Co z obiektami ułożonymi w sposób poślizgowy na gruncie ( tak zbudowany jest np. katowicki spodek) ? dotyczy to również obiektów prefabrykowanych, które mogą być stawiane w sposób nie związany na trwale podłożem.

druga uwaga, co o tym sądzicie: Art. 225

§ 1. Budynek o wysokości do 12 m należy sytuować w odległości od granicy działki budowlanej nie mniejszej niż: 1,5 m w przypadku budynku ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych od strony granicy działki albo 4 m w przypadku budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od strony tej granicy.

- zrozumiałem że dawne " 3 m" zostają zastąpione przez 1,5 m. Nie wiem czy nie doprowadzi to do zbytowego zagęszczenia zabudowy. Tak stawiane są chyba budynki na Słowacji i wygląda to czasem upiornie ( w moim odczuciu)

Art. 238

§ 1. Projekt budowlany powinien zawierać:b) określenie obszaru oddziaływania inwestycji, ( co to oznacza? czy chodzi i zasięg widoczności obiektu , zacienianie, odległość odprowadzenia wód, zasięg hałasu..itd?)

h) instrukcję obsługi i eksploatacji obiektu. - ? czy oznacza to że mamy opisać jak otwierać drzwi lub okna lub skorzystać z toalety? Czy projektując skomplikowane obiekty technologiczne - jakimi są np. szpitale- mamy pisać instrukcję funkcjonowania obiektu?

d) istotne przekształcenia w ukształtowaniu terenu, powiązanie kompozycyjne z istniejącą zabudową i krajobrazem - ten zapis mi się podoba bo wreszcie dążymy do spójności kompozycyjnej krajobrazu - ale jaka jest możliwość egzekwowania tego powiązania, bo przedstawić można wszystko.

## **AP Projekt**

---

mgr inż. arch. Antosz Piotr nr upr 167/00, SL-0188

tel: 501 069 676



Dzień dobry

Poniżej przedstawiam uwagi do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

- Dział I art.3 pkt 17 : w definicji robót budowlanych nie ma montażu
- Dział I art.3 pkt 20 : definicja intensywności zabudowy dość ogólna, czy należy uwzględnić powierzchnię antresoli? Jak należy mierzyć powierzchnię kondygnacji mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku (jaka relacja do PN ISO? Co z balkonami, tarasami, loggiami?)
- Dział I art.3 pkt 21 : powierzchnia biologicznie czynna – co z PBC na stropach (garaże podziemne, dachy)? Czy kratki wzmacniające na parkingach mogą być zaliczone do PBC?
- Dział II rozdz. 1 art.25 : na jakich zasadach inwestor ma partycypować w kosztach infrastruktury technicznej, czy tylko na terenach rozwoju zabudowy?
- Dział II rozdz. 2 art.28 : kto może być planistą przestrzennym?
- Dział II rozdz. 3 art.32 par.3 : co oznacza „uchylanie się” od nadzoru projektowego?
- Dział III rozdz. 2 art.56 par.3 : niepełny katalog funkcji, co z handlem, biurami i administracją, hotelami, edukacją, obiektami kultu religijnego, przestrzeniami publicznymi, lotniskami / lądowiskami prywatne – funkcja usługowa?
- Dział III rozdz. 4 art.65 par.1 : czym różni się „funkcja nieruchomości gruntowej” od „przeznaczenia terenu”?
- Dział V rozdz. 4 art.177 : jak wygląda kwestia partycypacji inwestora w kosztach budowy infrastruktury realizowanej przez firmy niebędące spółkami komunalnymi tylko podmiotami komercyjnymi (Tauron, RWE, Dalkia, itd.). Do zadań własnych gminy należy też zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz.
- Dział V rozdz. 5 art.180 : obliczanie stawki opłaty adiacenckiej na podstawie długości frontu działki a nie powierzchni lub kombinacji tych parametrów jest niesprawiedliwe
- Dział VI rozdz. 1 art.217 : nieprecyzyjne określenie; propozycja: „po rozpoczęciu realizacji inwestycji wymagającej tej zgody”
- Dział VI rozdz. 1 art.219 : w jakiej formie może być przeniesiona milcząca zgoda organu?
- Dział VI rozdz. 2 art.224 par.3 : grunt nie jest równoznaczny z terenem, czy oznacza to, że w sztucznym nasypie można lokalizować części budynku bliżej niż 4m od granicy?
- Dział VI rozdz. 2 art.226 : co zabudową śródmiejską, należałoby doprecyzować określenie „od granicy działki budowlanej” na odległość „od granicy sąsiedniej działki budowlanej”, aby wykluczyć wymóg w przypadku sąsiedowania z działką drogową
- Dział VI rozdz. 2 art.227 : doprecyzować określenie „od granicy działki budowlanej” na odległość „od granicy sąsiedniej działki budowlanej”, aby wykluczyć wymóg w przypadku sąsiedowania z działką drogową
- Dział VI rozdz. 2 art.238 par.1 pkt 2g) : świadectwo czy charakterystykę?
- Dział VI rozdz. 3 art.245 par.4 pkt 2g) : jak długi jest termin? Czy wlicza się czas oczekiwania na uzgodnienia?
- Dział VI rozdz. 3 art.256 par.2 : nie sporządza się i nie załącza projektu technicznego?

Pozdrawiam  
Magdalena Bartocha

## **Uwagi do projektu kodeksu urbanistyczno budowlanego**

### **Preambuła**

Brzmi buńczucznie i jest niepotrzebna

### **Słowniczek;**

Słownik pojęć nie zawiera wszystkich nowo wprowadzonych terminów.

Przykład: zgoda budowlana, projekt techniczny.

### **Artykuły;**

#### **art. 39 - Określenie pierwszej instancji organu administracji architektoniczno budowlanej.**

Z uwagi na bardzo rozbudowany zakres i obszar regulacji nowego kodeksu proponuje się by określić dodatkowo, po stwierdzeniu, że organem tej administracji jest starosta, zapis;

- W imieniu którego działa / może działać ? / osoba posiadająca odpowiednie przygotowanie zawodowe i stosowne uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji w budownictwie. -

Ukróci to stosowaną obecnie praktykę, że wydziałami budownictwa kierują osoby zupełnie nie związane z budownictwem. Liczne przykłady ignorancji spowodowały wieloletnie często blokady w uzyskiwaniu pozwolenia na budowę. Wiele inwestycji można przyspieszyć przez sprawne działanie kompetentnych i odpowiednio przygotowanych zawodowo urzędników. Izba zawodowa winna zdecydowanie podkreślać wagę odpowiedniego przygotowania zawodowego administracji budowlanej.

Generalnie prace idą w dobrym kierunku. Niemniej jednak trudno obecnie określić skuteczność zmian w regulacjach prawnych ponieważ kodeks odwołuje się do aktów prawnych, których nie ma albo wymagają gruntownych zmian. Jest wielce prawdopodobne, że kodeks wprowadzony w życie bez aktów związanych spowoduje więcej szkód niż korzyści. A taka praktyka niestety, jest u nas powszechna.

Wiele zapisów wydaje się nieprecyzyjnych. Wątpliwe jest ograniczenie ilości papierowej dokumentacji do jednej. To może być za mało, chyba dwa egz, byłoby sensowniej, ale o odchudzonej zawartości. Ważniejsze jest ograniczenie objętości jednego egzemplarza dokumentacji poprzez eliminację zbędnych załączników takich jak na przykład kopie uprawnień zawodowych, które są dostępne w portalach izb.

Ważniejsze od nowego kodeksu jest pilne usunięcie rozbieżności między regulacjami zawartymi w obecnym prawie budowlanym, a przykładowo prawem geodezyjnym. To jest już konieczne od zaraz, przy cyfrowych mapach.

Bardzo wskazany byłoby zorganizowanie paneli dyskusyjnych w środowisku zawodowym z udziałem praktyków, pracowników administracji i projektantów. Izby zawodowe byłyby dobrym miejscem na wymianę uwag.

arch. Janusz Cora

Jednym słowem:

Straszne!!!!!!!!!!

Mnóstwo niespójności i odmiennego nazewnictwa enigmatycznego dającego duuuuże pole do interpretacji urzędnikom tzw organów arch.

Moim skromnym zdaniem to kolejny bubel ale tym razem polegający na połączeniu kilku ustaw w taki sposób w jaki robia gulasz Węgrzy.

Nie wiem czy traktować to jako "nowość" czy 98-mą wersję prawa budowlanego z domieszką innych ustaw i rozporządzeń bo wygląda to tak jak by szanowne gremium redakcyjne połączyło kilka aktów prawnych nie wgłębiając się w nomenklaturę używaną w każdym z nich. Zgodnie z hasłem zrobmy coś ...no i zrobili.

Proszę zwrócić uwagę na określenie nieruchomości - raz działka budowlana (co z granicami owej działki jeśli nieruchomość składa się z kilku małych działek?) a raz teren a innym razem nieruchomość gruntowa. Albo projekt urbanistyczno - architektoniczny i projekt techniczny, potem znów projekt architektoniczno-budowlany, który jest istotny w myśl art.:

244 i 248

I duuużo innych błędów, pomyłek i niespójności prowadzących do jeszcze większego nadinterpretowania przepisów prawa przez urzędników. Obecnie mamy inne prawo w Małopolsce inne na Śląsku inne w innych województwach mimo tych samych ustaw. Po wydaniu tego kodeksu będziemy mieli prawo zależne od inspektora z danego starostwa a w konsekwencji kolejne kilkanaście zmian przez kilkanaście następnych lat.

Nie wiem komu ale na pewno ani inwestorom ani projektantom wprowadzenie tegoż niczego nie ułatwi i nadal będziemy na stokilkadziesiątym miejscu na świecie pod względem prostoty i szybkości wydawania pozwoleń na budowę.

A może się mylę i wszystko jest OK???? Bo tylko pobieżnie przeanalizowałem owe dzieło, więc z góry bardzo przepraszam za mój błędny odczyt. Spróbuję bez emocji jeszcze kilka razy przeprowadzić analizę i wnieść konstruktywne uwagi ale nie wiem czy mi się to uda do 3 lipca.

i mimo wszystko pozdrawiam

spokojnych wakacji

Ryszard Głowacki

**Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego  
przy Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju RP**

ul. Wspólna 2/4, PL 00-926 Warszawa  
kkpb@transport.gov.pl

Vevey, dnia 24 czerwca 2014 roku

Szanowna Komisjo, Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na zaproszenie na stronie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju do kierowania opinii, uwag i propozycji do projektu „Kodeksu urbanistyczno-budowlanego”, kieruję poniższe uwagi i propozycje.

Jako architektka, niepokojem napawa mnie podejmowanie kolejnej próby reformy systemu polskiego prawa budowlanego, której autorzy usilnie próbują przebudować zdegenerowany system na dokładnie taki sam, tylko przebrany w inną, „nową” formę i proponują „nowe” rozwiązania, które dotyczą jednak wyłącznie szczegółów.

W systemie polskiego prawa budowlanego dokonano dotąd tylko jednej istotnej reformy systemowej, gdy po 1989 r. uwzględniono „własność prywatną”, lecz w pozostałym zakresie nic więcej dotąd nie zreformowano, przenosząc mechanicznie w nowe realia gospodarki rynkowej i demokracji, wszystkie wadliwe rozwiązania starego systemu, które nawet w poprzednim systemie się nie sprawdziły.

Stan taki utrzymywany od lat trwa do dziś.

Nie zmieniły go ani kolejne nowelizacje prawa budowlanego, ani zmiany prawa po hasłami integracji przed wejściem Polski do Unii Europejskiej w 2004 r.

Jeszcze przed wojną sami mieliśmy w Polsce wystarczająco dobry system prawa budowlanego, czego dowodzi jakość polskiej architektury z tamtego okresu na najwyższym poziomie europejskim.

Po lekturze projektu Kodeksu nasuwa się szereg nurtujących, zasadniczych pytań, np.:

- 1) Dlaczego polskie prawo systemowo utrzymuje niczym nieuzasadniony doktrynalny podział zawodu na architektów i urbanistów ? skoro tzw. "urbanista" zajmuje się tylko niewielkim fragmentem zawodu architekta, sztucznie wydzielonym w Polsce ustawowym przywilejem z wolnego zawodu architekta pod pretekstem dawno już zdyskredytowanych specjalizacji.
- 2) Dlaczego polskie prawo budowlane systemowo forsuje dodatkowe sztuczne podziały zawodu architekta na oddzielne funkcje jak projektant, kierownik budowy, inspektor ?  
Skutkuje to fragmentacją zawodu i prowadzi w efekcie do jego likwidacji jako zawodu ARCHITEKTA który to zawód obejmuje cały zespół procesów i kompetencji.
- 3) Dlaczego polskie prawo budowlane wciąż nie uznaje zawodu ARCHITEKTA i utrudnia wszelkimi sposobami praktykę tego zawodu ?

Wprawdzie polskie prawo budowlane literalnie nie zabrania praktyki zawodu, lecz stawia już tyle niedorzecznych barier, które w praktyce wykluczają w Polsce wykonywanie zawodu architekta, jako zawodu odpowiedzialnego za prowadzenie inwestycji na rzecz inwestora, gdyż w rezultacie nikogo nie jest stać na obligatoryjną przynależność do 3 izb naraz, płacenie dodatkowych podatków na ich utrzymanie i pokonywanie szeregu formalnych przeszkód pozbawionych racjonalnego uzasadnienia w postaci obligatoryjnych, choć fikcyjnych praktyk, egzaminów, ubezpieczeń itd. Wszystko to tworzy razem restrykcyjny system barier nie do pokonania dla większości absolwentów opuszczających wydziały architektury z dyplomami architektów, którzy są skazywani na poszukiwanie źródeł utrzymania innych, niż zawód, któremu poświęcili własną młodość i pasję - w imię czego państwo polskie podejmuje takie działania przeciw własnemu społeczeństwu ?

## Propozycja

Idąc za najbardziej znanym mi przykładem, który przynosi rezultaty powszechnie uznawane na świecie, a jest przykładem jednego z najbardziej demokratycznych krajów w Europie wartym niewątpliwie naśladowania, to cały Dział II w projekcie Kodeksu, którym państwo polskie usiłuje narzucić inwestorom zupełnie niewiarygodny system organizacji inwestycji, należałoby wykreślić dla uproszczenia systemu i zastąpić kilkoma minimalnie prostymi zapisami w prawie budowlanym, a mianowicie - dla przykładu:

*Art. 5a Opracowanie planów zagospodarowania 8*

*1 Plany kierunkowe, plany przeznaczenia i plany kwartałów będące w kompetencji samorządów, za wyjątkiem planów o minimalnym znaczeniu, są opracowywane przez osoby wykwalifikowane. Art. 106 na zastosowanie.*

*Art. 106 Opracowanie projektów budowlanych*

*1 Plany wszelkich obiektów poddane badaniu publicznemu, za wyjątkiem obiektów o minimalnym znaczeniu, muszą być sporządzone i podpisane bądź przez architekta, bądź przez inżyniera odnośnie planów z zakresu jego specjalności.*

*Art. 107 Architekci 1, 8*

*1 Jako architektów uznaje się:*

- posiadaczy dyplomu Politechniki feralnej w Lozannie i w Zurichu lub Szkoły architektury w Genewie, jak również dyplomów o równoważnych kwalifikacjach stwierdzonych przez departament;
- posiadaczy dyplomu Wyższych Szkół technicznych ETS;
- osoby wpisane do Rejestru architektów A lub B (szwajcarskiej fundacji inżynierów, architektów i techników REG)

*Art. 107a Inżynierowie 8*

*1 Jako inżynierów uznaje się:*

- posiadaczy dyplomu Politechniki feralnej w Lozannie i w Zurichu, jak również dyplomów o równoważnych kwalifikacjach stwierdzonych przez departament;
- posiadaczy dyplomu Wyższych Szkół technicznych ETS;
- osoby wpisane do Rejestru inżynierów A lub B (szwajcarskiej fundacji inżynierów, architektów i techników REG).

*2 Jako inżynierów geodetów uznaje się osoby posiadające federalne świadectwo inżyniera geodety.*

i od wprowadzenia m.in. właśnie takich podstawowych rozwiązań proponuję budowanie reformy polskiego Kodeksu budowlanego.

**Należy może dodać, że w Szwajcarii sprawa jest prosta – ten, kto ma dyplom architekta, ma prawo do wykonywania zawodu architekta, nie musi mieć żadnych kolejnych uprawnień! Nawet nie musi należeć do żadnej izby czy związku architektów! I wykonuje zawód architekta, tzn. projektuje, nadzoruje budowę, odbiera obiekt wykonany i jakos nikt na tym nie cierpi, wrecz przeciwnie. I jako architekt odpowiada za jakość tego co robi, respektując oczywiście lokalne prawa zagospodarowania czy inne przepisy szczegółowe i normy. Oczywiście istnieją specjalności, ale to w celu wykonywania ekspertyz bardziej specyficznych.**

**Dlaczego ciągle trzeba tracić w Polsce energię na robienie kolejnych rewolucji zamiast brać pod uwagę dobre przykłady? /vide Polska przedwojenna /.**

Nic więcej w prawie budowlanym nie jest potrzebne dla właściwego dostosowania organizacji każdej inwestycji do jej indywidualnych warunków, bo żaden inwestor co do zasady nigdy celowo nie działa wbrew własnym interesom ani na własną krzywdę lub szkodę, ani wbrew własnej społeczności, do której przynależy, stąd też nie ma żadnej racjonalnej potrzeby, by mu przesadnie dyktować szczegółowo i narzucać odgórnie z jakich środków i narzędzi ma korzystać, aby mógł jego cel inwestycji osiągnąć.

On sam wie na ogół znacznie lepiej, niż jakikolwiek polityk czy urzędnik oderwany zupełnie od realiów, a przecież i tak podlega kontroli społeczności lokalnej oraz administracji publicznej, bez których zgody i tak żadnej inwestycji nie może zrealizować - lecz jak wspomniałem, przykłady z innych krajów nie są konieczne, gdyż we własnym polskim dorobku prawa budowlanego mamy własne, równie dobre przykłady i nic dziś już nie stoi na przeszkodzie, by można było je wykorzystać.

W demokracji państwo nie musi i nie może doktrynalnie dyktować obywatelom wszystkiego w szczegółach i na każdym kroku, jak mają organizować ich inwestycje i narzucać co, jak i komu jaką odpowiedzialność mają powierzać, bo w rezultacie takiego podejścia wszyscy tracą kontrolę nad realizacją własnych celów i ponoszą niepowetowane straty w skali całej gospodarki.

Sprowadzenie wszystkich inwestycji do jednego, narzuconego doktrynalnie z góry modelu organizacji inwestycji pomija przecież zarówno kwestie najprostszych inwestycji, które nadmiernie obciąża zbęd-

nymi wymaganiami, jak i kwestie skomplikowanych inwestycji, którym ogranicza wykorzystanie ich pełnego potencjału, a poza tym, nieuchronnie prowadzi do ignorowania bądź wręcz unicestwienia indywidualnych zalet i wartości lokalnych oraz dorobku lokalnego rzemiosła, których prawo na poziomie centralnym nie ma żadnych szans uwzględnić, a które są przecież nośnikiem najbardziej podstawowych wartości w architekturze,

Jeśli zaś autorzy takich pomysłów wychodzą z założenia, że każdemu wszystko należy odgórnie dyktować i narzucać pod przymusem przepisów prawa, bo mają wszystkich za idiotów, bądź za oszustów i złodzieji, to świadczyć może tylko o tym, że innymi mierzą własną miarą i w takiej sytuacji nie powinni zajmować się tworzeniem prawa, którego fatalnym skutkiem i bezsprzecznym dowodem jest zdewastowany przez ostatnie 25 lat, dzisiejszy obraz Polski,

W konkluzji, nie podważając intencji naprawy systemu i dążenia do ograniczenia fatalnego rozpraszania zabudowy, stwierdzić mogę jedynie, że po raz kolejny mamy jednak do czynienia z próbą dokonania reformy pozornej, która systemowo niczego istotnie nie naprawia, a jedynie pod hasłami szczytnych założeń i celów próbuje utrzymać na siłę stary system, sprzeczny nie tylko z wolnym rynkiem i demokracją, lecz wprost z interesami obywateli zainteresowanych inwestycjami i rozwojem budownictwa w Polsce, godzący przez to w ogólny interes całego polskiego społeczeństwa.

Po raz kolejny pod hasłami deregulacji i uproszczenia prawa mamy do czynienia z próbą utrzymania tych samych wadliwych rozwiązań tylko inaczej nazywanych i nic tego uproszczenia nie zapowiada.

Przykład z „decyzją zintegrowaną” nie wskazuje na eliminację zbędnych postępowań, tylko scala je pod jedną decyzją, co nie daje uproszczeń inwestorom już i tak obciążanych ponad wszelką miarę i racjonalną wyobraźnię szeregiem zupełnie zbędnych biurokratycznych postępowań.

Nic też nie zapowiada zmniejszenia nadmiaru polskiego prawa budowlanego przesadnie rozbudowanego już do kilkuset stron, bo uważniejsza lektura projektu Kodeksu wskazuje, że nie mamy do czynienia z redukcją, a z przebudową polegającą głównie na zmianie brzmienia i miejsca dotychczasowych rozwiązań między ustawą, a powiązanymi z nią rozporządzeniami wykonawczymi i nic nawet nie sugeruje, by to prowadziło do skrócenia polskiego prawa budowlanego, które gdyby ponownie porównać je do przykładu szwajcarskiego, należałoby radykalnie uprościć i skrócić co najmniej 5-krotnie,

Jako architekt żywo zainteresowany inwestycjami w Polsce, lecz skutecznie odstraszyony dotąd masą patologii polskiego prawa budowlanego, na które już wielokrotnie zwracałem uwagę kolegom i koleżankom architektom w Polsce, kieruję niniejszy apel o **podjęcie przez Komisję rzeczywistej, a nie tylko pozornej reformy nad naprawą polskiego systemu prawa budowlanego,**

in fede, z poważaniem,



/Janusz Hływa-Giedrojc, architekt EPFL/

do wiadomości:

1. Stowarzyszenie Architektów Polskich SARP, ul. Foksal 2, PL 00-959 Warszawa;
2. Izba Architektów Rzeczypospolitej IARP, ul. Stawki 2A, PL 00-193 Warszawa;
3. Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, ul. Wspólna 2/4, PL 00-926 Warszawa.

## UWAGI

do projektu Kodeksu Urbanistyczno-budowlanego

wersja podstawowa z dnia 16 kwietnia 2014 r.

1. Przesłanką uchwalenia Kodeksu jest (za Preambułą) zapewnienie zrównoważonego rozwoju kraju, ładu przestrzennego oraz prawnej ochrony przestrzeni oraz – dalej - troska o sprawne i bezpieczne inwestowanie, oparte na dialogu i współpracy uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego. Należy zadać pytanie, co z tego dało się w Kodeksie uzyskać?

Najczęściej powtarzanym słowem w pierwszych artykułach jest „polityka przestrzenna”. Mówi się o niej w różnych kontekstach, jednak najczęściej są to komunały. Do końca nie wiadomo, kto jest twórcą tej polityki i kto za nią odpowiada. Wprawdzie art.16 wspomina o gminie, ale jedynie w kontekście ocen i analiz. Podmiotowość gmin ma tu kapitalne znaczenie, gdyż wszelkie „zło” o którym mówi uzasadnienie Kodeksu rodzi się w gminach i trudno sobie wyobrazić, aby czyniły one to wbrew własnym interesom. A przecież są jeszcze powiaty, województwa i sama Polska. Skoro więc jest niedobrze to czy nowe regulacje to zmienią? Każdy, kto zna przyczyny wieloletnich zaniedbań i stan władztwa planistycznego gmin na swoim obszarze wie, że próba uregulowania tego „ z marszu” skazana jest na niepowodzenie. Nie ma w Polsce gmin które nie byłyby do tej pory objęte jakimikolwiek dotychczasowymi przepisami, a tylko taka czysta sytuacja dawałaby szansę Kodeksowi. Skoro więc Kodeks nie definiuje suwerena należy domniemywać, że wszelkie uregulowania kodeksowe są zapowiedzią realizacji polityki państwa, co oznacza tylko to, co już było.

2. Przyjęcie założenia, że Kodeks ma „radikalnie usprawnić proces decyzyjny”, jego rozwiązania idą „w kierunku deregulacji procesu inwestycyjno-budowlanego” a jego „projektowane regulacje wprowadzają ekonomiczne mechanizmy racjonalnej gospodarki przestrzenią” należy uznać za tezy tyleż rewolucyjne, co bałamutne w kontekście tego, co zawarte jest w tekście.

Nie odpowiedziano w uzasadnieniu dlaczego jest źle, stwierdzono tylko fakt. Gdyby przeprowadzono taką analizę być może dotknięto by prawdziwych przyczyn nędzy przestrzennej którą jest słabość samych gmin, nie mających narzędzi do walki o swoją przestrzeń. W gminach bogatych mających mocne podstawy własnego rozwoju sytuacja wcale nie jest lepsza, gdyż tam niszczenie przestrzeni ma podłoże ekonomiczne właśnie, co oznacza prymat inwestorów nad władzą lokalną. Gminy te chcą być jeszcze bogatsze i godzą się na swój rozwój kosztem strat w przestrzeni. Żadne zakłęcia tego nie zmieniają. Postulaty zapisane w art. 4 do 7 bez zdefiniowania

podstawowych pojęć i przy dotychczasowych uregulowaniach innych ustaw są tylko pustymi słowami. Obowiązująca dotychczas doktrynę swobody budowlanej, że „co nie jest zabronione jest dopuszczone” nie zastąpiono oczekiwaną doktryną poszanowania własności w której „budować można tylko tam, gdzie prawo to dopuszcza” i uznano, że wystarczy radykalna zmniejszenie zakazów, aby było lepiej.

3. Ustalenie dotyczące gmin zawarte w Dziale II Rozdz. 2 pokazują jaką rolę przypisuje im ustawodawca.

Szczególnie ważne są sformułowania w art. 27 §2 gdzie pod inną nazwą przemycia się znaną z niechlubnej sławy decyzje o warunkach zabudowy, oraz w art. 28 gdzie mowa o planistach przestrzennych. Zawód ten, bezmyślnie zderegulowany, wkrótce zaniknie i nie będzie komu dbać np. o jego etykę czy standardy, o których mowa w art. 29 § 2 i 3. Także ustalenia Rozdz. 4 o organach administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego są prostym przeniesieniem dotychczasowych rozwiązań, gdzie więc tu nowa jakość?

4. Zapisane w art. 52 i 53 standardy planistyczne to powrót do lat 60. (Dziennik Budownictwa z 1966 r. Nr 9), gdy obowiązywały normatywy ministerialne.

Wprowadzenie tego przepisu to potwierdzenie faktu, że władza centralna wie lepiej co oznacza rozwój przestrzenny w gminie i jak należy go kształtować. Jako materiał pomocniczy może być pomocny w zrozumieniu mechanizmów i wzajemnych zależności, ale jako rozporządzenie do stosowania zrównuje wszystkich. Jeżeli na tym ma polegać poprawa ładu przestrzennego, to jest to rozwiązanie chybione. Nie ma wspólnej przestrzeni w Świnoujściu i w Zakopanem.

5. Obligatoryjne dzielenie gminy na obszary zabudowane i o ograniczonej zabudowie, a w miarę potrzeby obszary rozwoju zabudowy (art. 55 § 1) jest daleko idącą ingerencją we władztwo planistyczne gmin.

Sam w sobie taki podział może być pozytywny, zwłaszcza w kontekście konstrukcji myślowej Kodeksu, ale wymaganie tego od gmin jest nadmiarowe. Gminy powinny mieć możliwość decydowania w jakim celu robią studium i dlaczego ustanawiają w nim określone elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wymóg art. 57 § 1 pkt 1 oraz art. 58 pkt 1 jest nadmierny.

6. Zróżnicowanie problematyki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w przepisach urbanistycznych jest pozorne i może doprowadzić do zaniechania tworzenia mpzp.

Lektura zapisów Kodeksu w odniesieniu do problematyki planu miejscowego i przepisów urbanistycznych pokazuje, że nie ma zasadniczej różnicy między tymi przepisami. Różni je nieznaczne uproszczenie w problematyce i sposobie uchwalania po stronie przepisów, ale skutek takiego działania może być destrukcyjny w odniesieniu do mpzp. Mając przepisy urbanistyczne gmina nie będzie się czuła



zmuszona do uchwalania planu (za wyjątkiem przypadków kodeksowych) za to, nie mając obowiązku określania skutków finansowych, zawsze wybierze przepisy urbanistyczne - patrz art. 77.

7. Zapis art. 94 i 96 są niesymetryczne w odniesieniu do gminy.

Kodeks powinien jednoznacznie określić jakim zobowiązaniem jest opłata planistyczna, co pozwoli ustalić zasady jej ściągania. Odsetki należą się też gminie przy opóźnieniach. Zapisane uregulowania traktują gminę gorzej niż właściciela nieruchomości.

8. Cały Rozdz. 8 w Dziale III jest melanżem decyzji lokalizacyjnej i mpzp.

Przyjęta formuła „umawiania się” inwestora i gminy jest dalece ryzykowna. De facto widać tu zgodę na dyktat inwestora, co przy braku odniesienia do studium może oznaczać dowolną zmianę istniejącego planu lub wykonanie takiego, który jest po jego myśli. Już dzisiaj jest to problem, przyczyna największego spustoszenia i destrukcja ładu przestrzennego. Kodeks przykłada do tego rękę.

9. Konstrukcja Działu IV, a zwłaszcza jego postanowień ogólnych, to przywrócenie, a właściwie utrwalenie, decyzji o warunkach zabudowy ubranych w inne instrumentarium prawne.

Wprowadzenie pojęcia „ogólny porządek przestrzenny” świadczy o braku pomysłu na opanowanie raka decyzji wzt. Samo założenie, że możliwe jest inwestowanie w obszarze bez planu miejscowego do otwarcie drogi do dalszego psucia przestrzeni. Dodatkowo skojarzenie art. 126 § 3 oraz art. 127 § 1 sugeruje, że właściwym organem w tej mierze jest starosta, co oznacza wyrwanie problematyki przestrzennej z gminy. Przyrzeczenie inwestycyjne jest wprowadzane przy gminie, ale nie jest ono obligatoryjne. Zainteresowany nią inwestor będzie musiał przejść ścieżkę znaną już z decyzji wzt. Nawet niektóre sformułowania są żywcem przepisane z obecnych przepisów.

10. Zapis art. 159 jest kuriozalny.

Bez wątpliwości istnieje potrzeba zapewnienia prawidłowego funkcjonowania np. osiedli domów wielorodzinnych, ale nałożenie obowiązku zapewnienia podstawowej infrastruktury społecznej to chyba przesada. Nie chodzi o potrzebę istnienia takiej infrastruktury, bo to jest oczywiste, ale o wymóg uzależnienia użytkowania domów mieszkalnych od jej istnienia. Co to w ogóle znaczy zapewnienie? Czy jest jakaś odległość, wielkość itp. parametr? W dobie łatwości komunikacji to wymóg dalece nieprecyzyjny i chyba niepotrzebny.

11. Art. 174 i dalsze nadmiernie ustala obowiązki gminy.

Wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej można uznać tylko wtedy, gdy zostanie zdefiniowana działka budowlana. Nawet w terenie zabudowanym i rozwoju

zabudowy będą istnieć działki bez dostępu do dróg i chyba nie gmina powinna realizować dostęp do nich w każdej sytuacji. Istnieje jakaś sprzeczność pomiędzy §1 i § 3 w art. 174. Narzucenie wymogu trzech lat na realizację infrastruktury w art. 175 oznacza, że żadna gmina nie zdecyduje się na tworzenie planów miejscowych obejmujących całość problematyki przestrzennej a jedynie takie, na które ma zapewnione finansowanie, tzn. bardzo okrojonych. Wpływy z opłaty adiacenckiej (art. 182) są dla gmin bardzo istotne. Również w art. 201 i 206 nieprecyzyjnie definiują problem podłączenia do drogi publicznej.

#### 12. Art. 215 wprowadza pojęcie milczącej zgody

Pojęcie to jest, pomimo definicji, bardzo nieostre, gdyż nie określa do końca roli organu. Niewniesienie sprzeciwu nie likwiduje postępowania, bo to by oznaczało, że rozstrzygnięcia zapadałyby z naruszeniem prawa. Organ może nie wnieść sprzeciwu w formie decyzji, ale nie można z tego czynić jakiejś odrębnie nazwanej czynności, że niby jesteśmy za, ale tego nie potwierdzamy. Czy to są standardy zaufania obywatela do państwa? A do tego w art. 259 §1 zgoda milcząca potwierdzana jest adnotacją! Pomieszenie z popłataniem. Także w art. 279 §1 ośmiesza tę definicję.

#### 13. Art. 221 – 231 to ustalenia warunków technicznych.

n wprowadzać tak precyzyjnych ustaleń technicznych, bo dziś  
nej praktyki obserwowanej w Polsce. Czy to oznacza, że tak ma  
czego np. odległość 4 m jest święta itp.? Zwłaszcza, że ustalenia  
o przepisami rozporządzeń.

#### 14. Zgoda sąsiada jako dopuszczenie zabudowy jest niewłaściwa.

Dopuszczona w art. 232 zgoda sąsiedzka w obszarach bez planu jest otwarciem drogi do chaosu przestrzennego, który znamy już dzisiaj. Zgoda dziś udzielona może być kwestionowana przez nowego właściciela nieruchomości a wytworzony w jego wyniku stan faktyczny będzie przedmiotem nieustannych sporów.

#### 15. Cały rozdział 3 o zgodzie budowlanej (art. 242 – 262) wymaga przemyślenia.

Jeżeli ideą kodeksu jest uproszczenie i ułatwienie postępowań przed organami administracji architektoniczno-budowlanej, to cała konstrukcja tego rozdziału temu przeczy. Widoczną zmianą jest podzielenie projektu budowlanego na urbanistyczno-architektoniczny i techniczny oraz ograniczenie ilości egzemplarzy projektu, ale to nie skraca postępowania. Odwrotnie – może zwiększyć ilość pracy po stronie inwestora. Projekt dalej trzeba będzie sprawdzać (administracja nie jest radą techniczną projektanta), dalej trzeba będzie decyzję uzgadniać, napisać ją, uzasadniać i jeszcze (art. 250) ją ostemplować (!) oraz wydać dziennik budowy. To wszystko może się okazać niepotrzebne, bo (art. 263) inwestor np. nie złoży projektu technicznego, o którym nawet nie wiadomo czy podlega sprawdzeniu. A ponieważ tam właśnie jest najważniejsza odniesienie do warunków technicznych ilość naruszeń prawa może

wzrosnąć. Samo zatwierdzanie projektu urbanistyczno-architektonicznego tylko pozornie wydaje się łatwe, gdyż opisuje on sprawy istotne dla gminy (forma obiektu, sąsiedztwo, materiał itp.), a pozwolenie wydaje się w starostwie. Także zgłoszenie budowlane wcale nie jest bardziej przyjazne – zmniejsza się ilość przypadków, ale to co pozostaje dalej jest gehenną dla inwestora. Art. 253 nakłada na starostę obowiązek wygaszenia decyzji martwej, ale jak on ma to zrobić, skoro nie kontroluje stanu budowy?

#### 16. Cały dział VII jest ryzykowny

Wprowadzenie do Kodeksu „zasad szczególnych” oznacza wieczne życie wszelkich spec-ustaw, czemu sprzeciwia się wiele środowisk. Działanie na skrót ma oczywiście wielu zwolenników, ale nie ma to wiele wspólnego z pryncypiami do których odnosi się Kodeks. Dlaczego specjalnymi działaniami miałyby być objęte obiekty wymienione w art. 285 § 1 pkt 8, 9 czy 14? Są ważne, ale nie na tyle, aby warto było psuć prawo. Oczywiście wyprzedzająca lokalizacja obiektów funkcji publicznej następuje w planie miejscowym (art. 61 § 1 pkt 7), co daje właścicielowi terenu czas na oswojenie się z perspektywą wyłączenia, ale po co ten tryb specjalny? Służebność przesyłu da się jedynie wytłumaczyć w tym dziale. Decyzja zintegrowana, gdzie oprócz pozwolenia na budowę wyłącza się, obciąża lub ogranicza prawa właścicielskie to nic innego jak pocziwy ZRID, tylko inaczej nazwany i rozszerzony na zdecydowanie większą ilość spraw.

#### 17. Postanowienia ogólne z dziale IX są niejasne.

Zarówno w art. 401 § 3 jak i w art. 402 pkt.2 pojawiają się określenia niejasne. Dlaczego Kodeks nie określa zasad odpowiedzialności oraz co oznacza nadzór urbanistyczny? Te sprawy powinny być właśnie określone w Kodeksie, a nie przenoszone do przepisów odrębnych.

#### 18. Art. 418 to prawdziwa ciekawostka

Jeżeli jedynym oryginalnym pomysłem Kodeksu jest umundurowanie PINB i całej inspekcji, to szkoda tego dokumentu. Inspekcji potrzebne są przede wszystkim pieniądze na sprawne funkcjonowanie, bo to ich brak czyni, że służba ta jest totalnie niewydolna. Jej ranga w systemie polskiego prawa i praktyki inwestycyjnej jest żenująco niska a spektakularne akcje to tylko nadrabianie miną. Dobrze opłacana i wyposażona inspekcja daje gwarancję prawidłowego działania zwłaszcza, że Kodeks zdjął z niej ogromną ilość obowiązków.

#### 19. Krajowy Rejestr Budowlany to melodia przyszłości

Zgodnie z art. 445 informacje z rejestru dotyczą nieruchomości. Już samo przyjęcie takiego założenia jest nadzwyczaj karkołomne. Nieruchomości to nie jest coś stałego – łączą się, scalają, zmieniają właścicieli itd. co daje taką ilość informacji, że trudno będzie nad nimi zapanować. Nawet funkcjonowanie dzisiejszych rejestrów decyzji (nieporównywalnie skromniejszych) jest niedoskonałe, a co dopiero tych „Mega ksiąg

wieczystych”. Pomysł aby stworzyć taką totalną bazę danych jest zacny, ale to jest zadanie na pokolenie. Jak wygląda zgranie systemów informatycznych administracji widać gołym okiem. Przyjęcie tak ambitnego planu być może będzie tą zmianą, którą Kodeks postuluje.

## 20. Podsumowanie

Kodeks jest dokumentem imponującym, gdyż bardzo ambitnie zakreślono jego cel. Jednak dobra idea nie została w pełni przekuta w system spójnych przepisów, zwłaszcza, że cały czas mówimy o „tu i teraz”. Kodeks reguluje dość wąski fragment polskiej rzeczywistości prawnej, co z góry skazuje go na porażkę. Tylko radykalna zmiana myślenia o inwestowaniu w Polsce może dać efekty. Nie odpowiedziano na pytania o rolę państwa i samorządów w realizacji zapisów kodeksowych, dlaczego w ogóle potrzebny jest kodeks, nie dotknięto istoty niewydolności całego systemu za to skoncentrowano się na zebraniu w jednym dokumencie kilku obecnych ustaw. Zmieniono kilka nazw, poprawiono język na bardziej „ludzki”, wyrzucono mnóstwo zbędnych przepisów i... wszystko pozostało po starym. Wydawanie pozwoleń będzie trwało tak samo długo, inwestorzy nadal będą się zmagali z administracją, upatrując w niej hamulcowego. Nikt nie będzie analizował roli niedoskonałego prawa, niezdolnego do systemowej zmiany myślenia.

Chwała autorom za podjęty trud ale to dopiero uwertura do kodeksu z prawdziwego zdarzenia. Walka idzie o przestrzeń naszego kraju, a tego się jakoś nie czyta.

Arch. Teobald Jałyński IARP

Naczelnik Wydz. Urbanistyki i Architektury

Jaworzno

22 czerwca 2014

## Uwagi do niektórych zapisów projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego (30.06.2014):

dot : **Art. 3**

W Kodeksie brakuje definicji dotyczącej „**przestrzeni publicznej**”

dot. : **Art. 34 § 1, pkt 3)** :

jest :

3) występowania **do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych**, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa osób, mienia, środowiska, a także bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;

powinno być :

3) występowania do inwestora **i projektanta** o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa osób, mienia, środowiska, a także bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;

Uzasadnienie :

Jeżeli projektant ma obowiązek sprawowania nadzoru projektowego i czuwania nad prawidłowością wykonania projektu, to o wszelkich zmianach musi się dowiedzieć wcześniej, aby odpowiednio zmienić projekt, albo wyrazić zgodę na zmianę mniej istotną. Niestety powszechną praktyką w przypadku inwestorów prywatnych jest to, że inwestor wraz z wykonawcą robi zmiany w projekcie w trakcie procesu inwestycyjnego, a projektant nie ma o tym pojęcia i zostaje postawiony „pod ścianą” przy odbiorze inwestycji, jeśli te zmiany są istotne i uniemożliwiają zakończenie, czyli oddanie obiektu do użytkowania.

dot.: **Art. 49**

jest :

Art. 49

§ 1. Organem doradczym wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest gminna komisja **urbanistyczno-architektoniczna**.

§ 2. Komisję powołuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, ustalając w drodze regulaminu jej organizację i tryb działania. W skład komisji wchodzi osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną **z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego**.

§ 3. Członkami komisji nie mogą być osoby pozostające z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta w stosunku budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

powinno być :

Art. 49

§ 1. Organem doradczym wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest gminna komisja **urbanistyczno-architektoniczna**.

§ 2. Komisję powołuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, ustalając w drodze regulaminu jej organizację i tryb działania. W skład komisji wchodzi osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania, zagospodarowania przestrzennego **i architektury**.

§ 3. Członkami komisji nie mogą być osoby pozostające z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta w stosunku budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Uzasadnienie :

Komisja urbanistyczno-architektoniczna może i powinna opiniować również działania związane z planowanymi inwestycjami kubaturowymi, a ograniczenie specjalności jej członków do planowania przestrzennego zawęża jej kompetencje, tym bardziej, że na „rynku” mamy do czynienia ze specjalistami : architektami i urbanistami (choć nie zawsze z wykształcenia architektami) i dokąd będą funkcjonowały różne uprawnienia, należy zapewnić udział w takiej komisji obu specjalnościom.

Dot. **Art. 126**

jest :

Art. 126

§ 1. Określenie istniejącej funkcji nieruchomości gruntowej na obszarach zabudowanych następuje na podstawie dominującego sposobu korzystania z **nieruchomości sąsiednich**, a na obszarach o ograniczonej zabudowie na podstawie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

powinno być :

Art. 126

§ 1. Określenie istniejącej funkcji nieruchomości gruntowej na obszarach zabudowanych następuje na podstawie dominującego sposobu korzystania z **nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących**, a na obszarach o ograniczonej zabudowie na podstawie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

Uzasadnienie :

Przy wydawaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy maksymalny obszar analizowany jest nieograniczony, co skutkuje tym, że za sąsiedztwo uznaje się nieruchomości oddalone od planowanej inwestycji nawet o kilkaset metrów na zasadzie precedensu i tak np. w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wydaje się decyzje o warunkach zabudowy dla supermarketów. Ograniczenie „sąsiedztwa” do bezpośredniego sąsiedztwa ukróci „naciąganie” rzeczywistości do oczekiwań inwestora.

Wątpliwy zapis w **Art. 132 :**

Art. 132

§ 1. W przypadku, kiedy na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której projektowana jest zabudowa, znajduje się budynek usytuowany **w granicy tej nieruchomości**, jako dopuszczalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku ustala się wysokość budynku usytuowanego w granicy nieruchomości, na której projektowana jest zabudowa.

Uzasadnienie :

Powyższy zapis jest nieprecyzyjny, gdyż może oznaczać, zabudowę usytuowaną dokładnie w granicy (czyli w linii granicy geodezyjnej) bądź też rozumianej jako „w granicach własności nieruchomości”. Wydaje się, że należałoby ten zapis zastąpić bardziej precyzyjnym określeniem **„w granicach geodezyjnych nieruchomości”** bądź też bardziej kolokwialnie : **„na terenie sąsiedniej nieruchomości”**. Usytuowanie dokładnie w granicy jest przypadkiem szczególnym i powinno stanowić odrębną kategorię uwarunkowań.

Ta sama uwaga odnosi się do następných artykułów, gdzie zostało użyte określenie „w granicach nieruchomości”.

Witam,

Zgłaszam uwagę dotyczącą konieczności uwzględnienia w Kodeksie cennika prac projektowych oraz okresu odpowiedzialności projektantów za zrealizowany obiekt budowlany. Jest to, według mnie, jedna z najważniejszych pozycji, które powinny zostać omówione w trakcie opracowania i opiniowania Kodeksu. Brak uwzględnienia cennika, na przykład w uproszczonej formie (prostszej niż chociażby ZWPP), uwzględniającej "widełki" dla poszczególnych prac projektowych oraz późniejszego nadzoru nad robotami budowlanymi zmienił zasady projektowania w prawdziwą dżunglę. Stało się to z olbrzymią szkodą dla inwestorów, projektantów oraz użytkowników przestrzeni zarówno publicznych, jak i prywatnych.

Uprzejmie proszę o wzięcie pod uwagę mojej opinii, ponieważ warunkuje ona jakość wykonywanych projektów, a więc posiada zasadnicze znaczenie dla całej planowanej reformy kodyfikacyjnej.

Z poważaniem,

dr inż. arch. Tomasz E. Malec

## Uwagi do projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego

### Art. 3

- 9) obiekt budowlany – „wzniesiony z użyciem materiałów budowlanych” – czy określenie materiałów budowlanych jest prawnie dookreślone? A co w przypadku jeżeli obiekt jest wzniesiony z użyciem materiałów niebudowlanych?
- 11) obszar oddziaływania inwestycji – nieruchomości, na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do ograniczeń w zagospodarowywaniu terenów wynikających z kodeksu. Czy to oznacza że strony postępowania są ustalane w oparciu o decyzję środowiskową a w innych przypadkach uznaje się ze oddziaływania nie ma i nie ma stron?

### Art. 13

§1 Określenie „w zgodzie z zasadą proporcjonalności” – gdzie ona jest dookreślona

### art. 16

§3 Każda zmiana przeznaczenia terenu wymaga przeprowadzenia ekonomicznej analizy skutków tych działań, w szczególności w celu przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy – czy przyrzeczenie inwestycyjne stanowi zmianę przeznaczenia terenu w świetle kodeksu i czy w związku z tym wymaga przeprowadzenia takiej analizy?

### Art.19

Kształtowanie i realizacja polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno – budowlanego podlega kontroli społecznej. W jakim zakresie odbywa się ta kontrola?

## Rozdział 4

### Art. 64 – 67

Czym miejscowe przepisy urbanistyczne mają się różnić od planu miejscowego, skoro określają parametry dla nowej zabudowy. Plany miejscowe muszą być zgodne ze studium, które określa tereny jako zabudowane, lub o ograniczonym prawie do zabudowy. Już obecnie inwestorzy nie rozumieją instytucji warunków zabudowy to po co wprowadzać jeszcze dodatkowy trzeci twór, który nic nie wnosi?

## Dział IV

### art. 126

§1 co oznacza określenie „dominujący sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich:?”

### Niedookreślone pojęcia

„zespół urbanistyczny”, „przeważające w obszarze analizowanym”, „dominujące w obszarze analizowanym”, „w sposób odpowiadający zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości w obszarze analizowanym”, „rozmiary nieodpowiadające wielkości nieruchomości gruntowej”, „front działki”

Brak określenia czy zostanie uchwalone rozporządzenie, które te określenia doprecyzuje. Obecnie ustalanie warunków zabudowy to matematyka, ale jest



możliwość wyjaśnienia inwestorowi dlaczego jest tak a nie inaczej, pojęcia niedookreślone spowodują że brzydkie miasta będą jeszcze brzydsze, bez jakiegokolwiek możliwości zapanowania nad tą tendencją.

art. 141 określa zasadę ustalania warunków zabudowy nieruchomości znajdującej się na obszarze o ograniczonej zabudowie, natomiast artykuły 143 – 147 temu przeczą.

Art. 152

§2 co to jest „ogólny porządek przestrzenny”?

art. 157

§2 co określa „urbanistyczne standardy planistyczne”?

dlaczego dostęp do drogi publicznej może się odbywać wyłącznie w sposób bezpośredni, a drogi prywatne i służebności drogowe, drogi wewnętrzne?

Dział X

Jak się na powszechny dostęp do informacji do ochrony danych osobowych?, jak mają być publikowane rozstrzygnięcia organów bez danych osobowych? Wspomniany jest organ nadzoru urbanistycznego, co to jest za organ? w dziale II rozdział 4 określone zostały wyłącznie ograny administracji architektoniczno – budowlanej oraz nadzoru budowlanego.

Kodeks nie określa:

- jakie dane powinien przedstawić inwestor żeby ustalić dla niego przyrzeczenie urbanistyczne?
- jak ma wyglądać analiza urbanistyczna, na czym ma być zrobiona (mapa) i kto ją sporządza w jakiej technice i po co
- co ma być załącznikiem do decyzji?
- czy decyzja środowiskowa ma być przed czy po decyzji?
- czy decyzję się z kimkolwiek uzgadnia?
- kto podpisuje się pod decyzją (uprawniony architekt czy ktokolwiek? Skoro analizę sporządza organ a decyzję wydaje wójt, burmistrz albo prezydent to po co jesteśmy tu potrzebni?)
- dokąd zmierzamy pozwalając na zabudowę wysokości 12m ze ślepa ścianą w odległości 1,5m od granicy działki (tak w moich oczach gdzieś wprost do faveli) i co na to przepisy przeciwpożarowe?

Uwagi nie zawierają w większości treści obecnie objętej warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie.

Helena Parczewska

## UWAGI

### do projektu Kodeksu urbanistyczno – budowlanego opracowany przez KOMISJĘ KODYFIKACYJNĄ PRAWA BUDOWLANEGO wersja podstawowa przyjęty przez Komisję w dniu 16 kwietnia 2014 r.

Z przykrością należy stwierdzić na wstępie, że opracowanie projektu Kodeksu przez tak znakomity zespół fachowców dał w efekcie dokument mierny i zawierający wiele błędów i nieścisłości a **przede wszystkim braków.**

1. W całym dokumencie, dotyczącym wszak u podstaw, sfery planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego nie określono – kto ma wykonywać tak ważne opracowania projektowe w sferze aktów planistycznych – sformułowanie planista przestrzenny jest enigmatyczne i niekonkretne.
2. Nie określono jakie wykształcenie i uprawnienia powinni posiadać projektanci i wykonawcy w procesie planistyczno – urbanistyczno – inwestycyjnym.
3. Projekt Kodeksu nie zawiera w ogóle problematyki nadzorów autorskich i nie zauważa istnienia Prawa Autorskiego.

A przechodząc do szczegółów należy stwierdzić następujące braki i niekonsekwencje:

#### 1. DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

##### a) ROZDZIAŁ 1. PRZEDMIOT REGULACJI ORAZ OBJAŚNIENIE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

- art.3. 11) obszar oddziaływania inwestycji – nieruchomości gruntową (**należy dodać – lub jej część**), na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z Kodeksu;
- Art.3. 13) obszar zabudowany (**w całym dokumencie należałoby zastąpić określeniem – obszar zabudowy**) – obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy;

##### b) ROZDZIAŁ 2. ZASADY OGÓLNE

- Art. 4 Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny (**brak definicji na czym polega zrównoważony rozwój i ład przestrzenny – są to takie pozytywnie brzmiące i ładne sformułowania, które nic nie mówią, a z którymi trudno dyskutować**) stanowią podstawę kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenia procesu inwestycyjno – budowlanego .
- Art. 7
  - § 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno – budowlanego następują na podstawie i w granicach ustaw oraz aktów planowania przestrzennego (**należy wymienić wszystkie akty**), określających status prawno - przestrzenny nieruchomości.
  - § 2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowych przepisów urbanistycznych (**a gdzie podziały się wyżej wymienione akty planowania przestrzennego?**) wraz z przepisami Kodeksu i przepisami odrębnymi kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
- Art.8
  - § 3. Na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego albo miejscowe przepisy urbanistyczne, określenie istniejącej funkcji terenu, warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje na zasadach i w trybie określonym w dziale IV. (**jest to sprzeczne z zapisami § 1. Przeznaczenie terenu oraz określenie warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, i § 2. Określenie istniejącej funkcji oraz warunków zagospodarowania i zabudowy terenu może nastąpić w miejscowych przepisach urbanistycznych.**)

b) ROZDZIAŁ 3. OCHRONA WARTOŚCI PRAWNIE CHRONIONYCH

(sformułowania są niejasne i brak wyraźnego określenia obowiązku ochrony praw autorskich i praw pokrewnych oraz innych praw obowiązujących – sprowadzenie problemu do ochrony praw własności jest splyceniem całego zagadnienia).

2. DZIAŁ II. UCZESTNICZY PROCESU INWESTYCYJNO - BUDOWLANEGO

(w całym Dziale nie uwzględniono nadzoru autorskiego)

a) ROZDZIAŁ 2. GMINA

• Art. 28

- § 1. Projekt aktu planowania przestrzennego i przyrządzenia inwestycyjnego opracowuje planista przestrzenny (**użyte określenie jest niekonkretne i nie mówi kto może wykonywać opracowania planistyczne, powinno być – osoba posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe do sporządzania opracowań w planowaniu przestrzennym**). Planista uczestniczy w procedurze sporządzania aktu planowania przestrzennego.
- § 2. Planista przestrzenny ma obowiązek zgłoszenia zastrzeżenia, w przypadku wprowadzenia do projektu aktu planowania przestrzennego ustaleń sprzecznych z prawem lub zasadami wiedzy zawodowej, w tym negatywnie wpływających na ład przestrzenny (**zapis ten jest zupełnie niezrozumiały i sugerujący że jednostka opracowująca akt planistyczny albo nie ma wymaganego wykształcenia i przygotowania zawodowego i nie ma pojęcia o przepisach albo działa wbrew tym przepisom**).

b) ROZDZIAŁ 3. OSOBY WYKONUJĄCE SAMODZIELNE FUNKCJE TECHNICZNE W PROCESIE INWESTYCYJNO-BUDOWLANYM

• Art. 31

- § 1. Projektant (**należy dodać – w ramach nadzoru autorskiego**) ma prawo wstępu na teren budowy, dokonywania wpisów do dziennika budowy, a także żądania wstrzymania robót budowlanych prowadzonych niezgodnie z prawem lub zatwierdzonym projektem budowlanym.

• Art. 32

- § 1. Projektant ma obowiązek sprawowania nadzoru (**autorskiego a nie projektowego**) projektowego w przypadku inwestycji wymagających pozwolenia na budowę.
- § 2. Sprawowanie nadzoru (**autorskiego a nie projektowego**) projektowego obejmuje stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie.
- § 3. W przypadku uchylania się przez projektanta, będącego autorem projektu budowlanego, od sprawowania nadzoru projektowego, inwestor może powierzyć jego sprawowanie innemu projektantowi. (**zapis ten jest niezgodny z Prawem autorskim i powinien być usunięty**)

3. DZIAŁ III. PLANOWE GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIA

a) ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(w całym Rozdziale nie określono rodzajów aktów planowania przestrzennego ich ważności oraz hierarchii i zależności)

- Art. 48
    - § 1. Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga sporządzenia prognozy skutków finansowych. (**należy stwierdzić, że jeśli Studium nie stanowi prawa miejscowego a jest jedynie aktem polityki przestrzennej, który daje możliwość wykonania innych aktów planowania przestrzennego w zgodzie z tym Studium, to sporządzenia prognozy skutków finansowych na tym etapie jest bez sensu bowiem perspektywa czasowa realizacji tego aktu jest tak odległa, że opracowana prognoza wkrótce może być nieaktualna i trzeba by sporządzać kolejną co jest ewidentnym marnotrawieniem środków. Sporządzenie prognozy ma sens i to też problematyczny na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub urbanistycznego projektu realizacyjnego**)
  - art.49
    - § 2. Komisję powołuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, ustalając w drodze regulaminu jej organizację i tryb działania. W skład komisji wchodzi osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. (**kto to są osoby legitymujące się wiedzą specjalistyczną z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a powinno być – osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe do sporządzania opracowań w planowaniu przestrzennym**)
  - art.55
    - § 2. Obszary zabudowane obejmują tereny charakteryzujące się zwartą zabudową (**jak scharakteryzować i ocenić czy mamy do czynienia ze zwartą zabudową i co w przypadku gdy na obszarze występuje zabudowa rozproszona?**) oraz posiadające dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.
- a) ROZDZIAŁ 4. MIEJSCOWE PRZEPISY URBANISTYCZNE  
( w całym Rozdziale nie określono czemu mają służyć miejscowe przepisy urbanistyczne, jaki jest ich status, charakter i ranga a odnosi się wrażenie , że mają zastąpić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego co należałoby traktować jako niezgodne z zasadami głównymi Kodeksu ).
- b) ROZDZIAŁ 5. TRYB UCHWALENIA I ZMIANY AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
- Art. 69
    - § 1. W uchwale o przystąpieniu do sporządzania aktu planistycznego (**czy akt planistyczny to to samo co akt planowania przestrzennego?**) rada gminy określa granice obszaru objętego projektem aktu.
  - Art. 71 Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego (**a co z Miejscowymi przepisami urbanistycznymi, czyżby nie były aktami planowania przestrzennego i nie dotyczy ich procedura?**) , wójt, burmistrz albo prezydent miasta, bez zbędnej zwłoki, kolejno:....
- a) ROZDZIAŁ 8. WSPÓŁPRACA INWESTORA Z GMINĄ – URBANISTYCZNY PROJEKT REALIZACYJNY
- Art. 101
    - § 1. W umowie wójt, burmistrz albo prezydent miasta zobowiązuje się do sporządzenia projektu planu miejscowego umożliwiającego realizację proponowanego przez inwestora zamierzenia inwestycyjnego, zaś inwestor zobowiązuje się do poniesienia całości lub części kosztów sporządzenia projektu planu miejscowego (**czy na pewno chodzi o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a nie o urbanistyczny projekt**)

**realizacyjny?**), a także kosztów infrastruktury technicznej i społecznej niezbędnej dla realizacji zamierzenia.

- § 4. Strony mogą ustalić, że projekt planu miejscowego sporządzi inwestor. **( czy aby na pewno chodzi o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a nie o urbanistyczny projekt realizacyjny?)**

a) ROZDZIAŁ 9. POLITYKA PRZESTRZENNA I JEJ REALIZACJA NA OBSZARACH REWITALIZACJI

- Art. 117 Dla całości lub części obszaru rewitalizacji, plan rewitalizacji może być uchwalony na zasadach określonych dla urbanistycznego projektu realizacyjnego. **( jest to niezgodne z zapisami Art. 110 § 1. Działania na obszarach wymagających rewitalizacji prowadzi się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji, zwanego w niniejszym rozdziale "planem rewitalizacji". i § 2. Do planu rewitalizacji, w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale, stosuje się przepisy dotyczącego planu miejscowego.)**

2. DZIAŁ IV. INWESTOWANIE NA OBSZARACH, NA KTÓRYCH NIE OBOWIĄZUJE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**( zapisy i sformułowania artykułów i paragrafów całego Działu IV są absurdalne i niedopuszczalne bo zaprzeczają głównym ideom Kodeksu. Cały dział jest śliski i zawiera ustalenia wyraźnie mające charakter nie nazwanych z imienia Decyzji o warunkach zabudowy, których na niby się pozbyto. Sformułowania sugerujące, że niby dotyczą technicznego problemu inwestowania tak naprawdę określają zasady i warunki lokalizacji inwestycji co jest niezgodne z ustaleniami wcześniej sformułowanymi).**

3. DZIAŁ V. PRZYGOTOWANIE TERENÓW POD INWESTYCJE

a) ROZDZIAŁ 2. SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

- Art. 163
  - § 1. Właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymuje za nieruchomość objętą scaleniem i podziałem nowo wydzieloną nieruchomość **( należy dodać o parametrach i wartości nie mniejszej od dotychczasowej).**

4. DZIAŁ VI. REALIZACJA INWESTYCJI

a) ROZDZIAŁ 2. PROJEKTOWANIE INWESTYCJI. WYMOGI STAWIANE OBIEKTOM BUDOWLANYM

- art.225
  - § 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy działki budowlanej, jeżeli w granicy tej, na działce sąsiedniej, znajduje się budynek, przy czym ściana sytuowanego budynku od strony granicy działki nie może posiadać żadnych otworów, a jej długość nie może być większa niż 1,5 długości odpowiedniej ściany budynku istniejącego. Ściana budynku sytuowanego w granicy powinna przylegać, co najmniej w 25% **( należałoby przyjąć 50%)** do ściany budynku istniejącego w granicy.
- Art. 232 Na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy, dopuszczalne jest sytuowanie obiektu budowlanego w odległościach mniejszych niż określone w przepisach poprzedzających lub przepisach rozporządzeń, o których mowa w art. 235, za wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą właściciela nieruchomości, do granic której ma nastąpić zbliżenie, o ile nie narusza to przepisów odrębnych. **( zawarte ustalenia nie do przyjęcia)**
- Art. 235 Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z innymi właściwymi ministrami, określi, w drodze rozporządzeń, szczegółowe przepisy techniczno-budowlane obiektów budowlanych, ... **( powinno być opracowane i przyjęte równocześnie z Kodeksem)**
- Art. 236 Właściwi ministrowie mogą wydawać i rozpowszechniać wzorce i

przykłady oraz wybrane normy techniczne zalecane do wykorzystania lub przestrzegania przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych. (**jakie będzie ich znaczenie, ranga i zakres obowiązywania – czyżby miało wrócić prawo powielaczowe?**)

- Art. 241
  - § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego oraz etapy budowy,...(**powinno być opracowane i przyjęte równocześnie z Kodeksem**)

#### b) ROZDZIAŁ 3. ZGODA BUDOWLANA

- Art. 242
  - § 1. Zgoda budowlana udzielana jest w formie pozwolenia na budowę, o ile przepisy Kodeksu nie stanowią inaczej. (**należy uściślić i dokładnie określić jaki charakter ma Zgoda budowlana i czy jest tożsama z decyzją pozwolenia na budowę i czy dotyczy jej ten sam tryb procedury lub czym się różnią**)
- Art. 245
  - § 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza:...(**należy ustalić jednoznacznie czy chodzi o wydanie decyzji pozwolenia na budowę czy zgody budowlanej i jakie są różnice?**)
  - § 2. Jeżeli na działce budowlanej nie obowiązuje plan miejscowy ani miejscowe przepisy urbanistyczne, a dla planowanej inwestycji nie wydano przyrzeczenia inwestycyjnego, organ administracji architektoniczno-budowlanej ustala funkcję nieruchomości oraz warunki jej zagospodarowania i zabudowy, w sposób określony w dziale IV. (**jak organ nie mający żadnego doświadczenia ani umiejętności w zakresie planowania przestrzennego może ustalać funkcję i jak należy rozumieć lokalizację inwestycji w terenie – zapis ten stawia na głowie istotę Kodeksu i sprowadza go do absurdu!**)
- Art. 256
  - § 5. Do zgłoszenia budowlanego, dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 255 § 1 pkt 6-19 należy dołączyć, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki. (**kto ma określić potrzeby i kto decyduje o potrzebach jakie szkice i rysunki mają być dołączone do zgłoszenia?**)

#### b) ROZDZIAŁ 4. WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

- Art. 263
  - § 1. Przed rozpoczęciem budowy wymagającej projektu budowlanego, inwestor zobowiązany jest przedłożyć organowi administracji architektoniczno-budowlanej jeden egzemplarz projektu technicznego. (**co to jest projekt techniczny bo dotąd w Kodeksie była mowa o projekcie budowlanym**)
  - § 2. Rozpoczęcie budowy bez przedłożenia projektu technicznego traktuje się jak budowę prowadzoną bez wymaganej zgody budowlanej. (**o jaki projekt techniczny chodzi?**)
- Art. 266
  - § 1. Budowa, dla której istnieje obowiązek sporządzenia projektu budowlanego, wymaga prowadzenia dziennika budowy oraz ustanowienia kierownika budowy. (**kto decyduje czy istnieje obowiązek sporządzenia projektu budowlanego ?**)

- Art. 268 Ustawienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy wymaga wykonywanie robót budowlanych, co do których nie ma obowiązku uzyskania zgody budowlanej,...( **a co jest wymagane zamiast Zgody budowlanej?**)

architekt IARP  
Andrzej Pawłowski  
PK-0107

Witam,

Wnoszę następujące uwagi do planowanego kodeksu w zakresie budowy budynków jednorodzinnych, gdyż tym od lat głównie się zajmuję:

## DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

### ROZDZIAŁ 1. PRZEDMIOT REGULACJI ORAZ OBJAŚNIENIE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

#### art 3

propozycja: dodać

**projekt urbanistyczno-architektoniczny** - projekt sporządzony przez uprawnioną osobę

art 228 - jest

Pokrywy i wyloty wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz podobne urządzenia sanitarno-gospodarcze należy sytuować od granicy sąsiedniej działki budowlanej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego odległości nie mniejszej niż 7,5 m.

propozycja: za wyjątkiem zbiorników bezodpływowych do 10 m<sup>3</sup> w zabudowie jednorodzinnej- w odległości 3m

art 238 §1

c) układ zabudowy oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych w ujęciu dwu i trójwymiarowym,

propozycja: układ zabudowy oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych w ujęciu dwuwymiarowym na działkach w zabudowie jednorodzinnej

art 256

§ 2. Do zgłoszenia budowlanego dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 255 § 1 pkt 1-5 należy dołączyć jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w formie papierowej oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych, oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz wymagane rozstrzygnięcia organów administracji publicznej,

propozycja: § 2. Do zgłoszenia budowlanego dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 255 § 1

pkt 1-5 należy dołączyć jeden egzemplarz projektu urbanistycznego **wykonanego przez osobę uprawnioną w formie**

**papierowej** oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych, oraz cztery egzemplarze projektu architektonicznego w formie papierowej , oświadczenie o prawie

dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz wymagane rozstrzygnięcia organów administracji publicznej,



Ogólnie w sytuacji kiedy budynki jednorodzinne będą na zgłoszenie spowoduje to chaos inwestycyjny , gdyż inwestorzy sami będą kompletować dokumentację z różnymi brakami formalnymi, albo uważać , że nie ma pozwolenia na budowę i mogą wszystko. Sprawy mogą się często kończyć w Sądzie Administracyjnym .

Jedynym wyjściem jest wymóg realizacji zgłoszenia budowy domów jednorodzinnych przez uprawnioną osobę .

Ponadto nakaz dostarczenia nośnika elektronicznego przy gotowych projektach domów jednorodzinnych jest bardzo poważnym utrudnieniem dla projektanta i inwestora.

Przeważnie inwestor chce projekty gotowe z poprawkami ( korekty ręczne kolorem czerwonym na gotowym papierowym projekcie). Zaden projektant nie udostępni wersji elektronicznej , w której można dokonywać poprawek , ze względu na możliwość plagiatu. Czyli nie ma możliwości wersji elektronicznej z poprawkami , trzeba zrobić projekt indywidualny, co bardzo podraża niepotrzebnie inwestycję. W konsekwencji nastąpi spadek realizacji w budownictwie jednorodzinym i oczywiście bankructwo wielu biur sprzedających projekty gotowe.

Wbrew pozorom budowa budynku jednorodzinnego na przeważnie małych, spadzistych i często trudnych działkach wymaga dużej wiedzy urbanistycznej, prawnej, geologicznej, architektonicznej i inn., pozostawienie tego inwestorowi spowoduje przykre konsekwencje właśnie dla inwestora, który z wielu rzeczy nie zdaje sobie sprawy. Co z mediami? Brak uzgodnień spowoduje niepotrzebne komplikacje przy realizacji budowy. Przekonać o tym może się inwestor nawet po wybudowaniu domu, kiedy będzie za późno.

Reasumując planowany kodeks należy zaanalizować również pod kątem budowy budynków jednorodzinnych, gdyż w tej wersji spowoduje **poważne** utrudnienie, a nie ułatwienie budowy.

Z poważaniem

arch. Małgorzata Płonka

# Ustawa

## z dnia.....r.

### Kodeks urbanistyczno-budowlany

#### PREAMBULA

W celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju, ładu przestrzennego oraz prawnej ochrony przestrzeni, stanowiącej dobro wspólne i niezbywalny element dziedzictwa narodowego, stojąc na gruncie poszanowania zasad demokratycznego państwa prawnego, w tym konstytucyjnie chronionego prawa własności i roli samorządu terytorialnego w gospodarowaniu przestrzenią, w trosce o sprawne i bezpieczne inwestowanie, oparte na dialogu i współpracy uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego, ze świadomością potrzeby porządkowania prawa,  
**Przed wszystkim: w odpowiedzialności wobec społeczeństwa i środowiska!**  
stanowi się, co następuje:

## DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

### ROZDZIAŁ 1. PRZEDMIOT REGULACJI ORAZ OBJAŚNIENIE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

#### Art. 1

Kodeks urbanistyczno-budowlany, zwany dalej „Kodeksem”, normuje sprawy: kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przygotowania terenów pod inwestycje, realizacji inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego, utrzymania obiektów budowlanych, a także organizacji i zasad działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

#### Art. 2

Przepisów Kodeksu nie stosuje się:

- 1) w zakresie rozstrzygnięć planistyczno-przestrzennych, do:
  - a) terenów zamkniętych określonych przez Ministra Obrony Narodowej oraz ministra właściwego do spraw wewnętrznych,
  - b) obszarów morskich,
- 2) w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, do:
  - a) wyrobisk górniczych w górotworach,
  - b) podziemnych muzeów górniczych,
- 3) do scalania i podziału gruntów rolnych i leśnych. **(Dlaczego nie w zakresie rozstrzygnięć planistyczno-przestrzennych?)**

#### Art. 3

Użyte w Kodeksie pojęcia oznaczają:

- 1) akt planowania przestrzennego - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe przepisy urbanistyczne;
- 2) budowa - wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę oraz nadbudowę tego obiektu; **Brak powszechnego zagadnienia jakim jest przebudowa obiektu, którą także należałoby ująć w kategoriach budowy, a nie wyodrębnić.**
- 3) budowla - obiekt budowlany niebędący budynkiem albo obiektem małej architektury, w szczególności wolno stojące objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, objekty przemysłowe, budowle ziemne, hydrotechniczne, zbiorniki;
- 4) budynek - obiekt budowlany związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;

- 5) **infrastruktura społeczna (!?)** - obiekty budowlane użytkowane w celu prowadzenia usług społecznych lub kulturalnych, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, oświaty i nauki, sportu, opieki społecznej i ochrony zdrowia, a także tereny zieleni publicznej;
- 6) infrastruktura techniczna - infrastrukturę transportową oraz sieci przesyłowe;
- 7) infrastruktura transportowa - drogi, linie kolejowe, a także instalacje, urządzenia i obiekty niezbędne do ich funkcjonowania, z wyłączeniem zjazdów z dróg publicznych;
- 8) inwestycja - przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest prowadzenie robót budowlanych, inna zmiana zagospodarowania terenu lub jego części albo zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;

**Inwestycja – wg Słownika Języka Polskiego PWN to przede wszystkim: 1. «przeznaczenie środków finansowych na powiększenie lub odtworzenie zasobów majątkowych».**

- 9) obiekt budowlany - budynek, budowle bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;
- 10) obiekt małej architektury - niewielki obiekt, a w szczególności: obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, w tym piaskownicę, huśtawkę, drabinkę, śmietnik, ogrodzenie, wolno stojący obiekt infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kabinę telefoniczną, szafę, słupek telekomunikacyjny, parkometr; obiekt kultu religijnego, w tym kapliczkę, krzyż przydrożny, figurę oraz obiekt architektury ogrodowej, w tym przydomową parterową wiatę, altanę lub oranżerię, oczko wodne, posąg, wodotrysk, źródło uliczne;
- 11) obszar oddziaływania inwestycji - nieruchomości gruntową, na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z Kodeksu;
- 12) obszar rozwoju zabudowy - obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy wymagającej realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 13) obszar zabudowany - obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy;

**Wykluczenie obszarów chronionych, takich jak zespoły zabytkowe – patrz uwagi arch. M. Zmysłowskiej.**

- 14) obszar o ograniczonej zabudowie - obszar wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujący tereny znajdujące się poza obszarem zabudowanym oraz rozwoju zabudowy;
- 15) przebudowa - wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem parametrów charakterystycznych, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg przebudową jest także zmiana charakterystycznych parametrów w zakresie nie powodującym zmiany granic pasa drogowego;
- 16) remont - prowadzenie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, z dopuszczeniem do stosowania wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 17) roboty budowlane - budowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego;
- 18) sieci przesyłowe - ciągi drenażowe, instalacje, urządzenia techniczne i obiekty służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, sieci telekomunikacyjne oraz inne urządzenia podobne, a także obiekty i urządzenia niezbędne do ich funkcjonowania, z wyłączeniem przyłączy;
- 19) teren zamknięty - teren określony ze względu na obronność lub bezpieczeństwo państwa, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 20) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek łącznej powierzchni kondygnacji naziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku, do powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 21) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - stosunek gruntu rodzimego pokrytego roślinnością lub wodą do powierzchni nieruchomości gruntowej.

## Art. 4

### ROZDZIAŁ 2. ZASADY OGÓLNE

Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny stanowią podstawę kształtowania i realizacji lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego.

Nie zdefiniowano (przynajmniej na potrzeby Kodeksu) pojęcia „**zrównoważony rozwój**”. Wg edycji popularyzowanej w Wikipedii: „Ideę zrównoważonego rozwoju streszcza pierwsze zdanie raportu [WCED](#) z 1987 r. – "Nasza Wspólna Przyszłość": Na obecnym poziomie cywilizacyjnym możliwy jest rozwój zrównoważony, to jest taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie. ... Szerokie zastosowanie w ekonomii zrównoważonego rozwoju ma teoria **dobra publicznego**.”

#### Art. 5

§ 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego przebiegają z poszanowaniem wartości prawnie chronionych, w tym życia, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, bezpieczeństwa państwa, a także środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, prawa własności oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

§ 2. W lokalnej polityce przestrzennej oraz w procesie inwestycyjno-budowlanym uwzględnia się w szczególności: wymogi architektury i urbanistyki, wymogi techniczno-budowlane oraz zasady wiedzy urbanistyczno-architektonicznej i technicznej.

#### Art. 6

Kształtując i realizując lokalną politykę przestrzenną oraz podejmując działania w procesie inwestycyjno-budowlanym, **organy administracji publicznej ważą wartości i sprzeczne interesy**, a kiedy przemawia za tym charakter sprawy, działania władcze poprzedzają negocjacjami.

**Czy „organy” potrafią to czynić umiejętnościami swoich funkcjonariuszy?**

#### Art. 7

§ 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego następują na podstawie i w granicach ustaw oraz aktów planowania przestrzennego, określających status prawno-przestrzenny nieruchomości.

§ 2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowych przepisów urbanistycznych wraz z przepisami Kodeksu i przepisami odrębnymi kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

#### Art. 8

§ 1. Przeznaczenie terenu oraz określenie warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Określenie **istniejącej funkcji** oraz warunków zagospodarowania i zabudowy terenu może nastąpić w miejscowych przepisach urbanistycznych.

**Określenie „istniejącej funkcji” jest stwierdzeniem stanu faktycznego, a nie kwestią do rozstrzygnięcia przepisem.**

§ 3. Na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo miejscowe przepisy urbanistyczne, określenie **istniejącej funkcji** terenu, warunków jego zagospodarowania i zabudowy następuje na zasadach i w trybie określonym w dziale IV.

#### Art. 9

§ 1. Realizacja inwestycji wymaga zgody właściwego organu administracji publicznej, z wyjątkiem przypadków określonych w Kodeksie.

§ 2. W przypadkach określonych w przepisach odrębnych, realizacji inwestycji wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub obszar Natura 2000.

#### Art. 10

Każdy ma prawo do ochrony interesu prawnego w procesie inwestycyjno-budowlanym, na zasadach i w trybie określonych w Kodeksie oraz przepisach odrębnych.

**Zasady i tryb Kodeksu nie mogą ograniczać (zawłaszczać, monopolizować) dróg ochrony interesu prawnego w procesie inwestycyjno-budowlanym. Stojąc na gruncie poszanowania zasad demokratycznego państwa prawnego (z preambuły), nie mogą pozbawiać stron tego procesu prawa do ochrony interesu na drodze prawa powszechnie obowiązującego.**

### ROZDZIAŁ 3. OCHRONA WARTOŚCI PRAWNIE CHRONIONYCH

#### Art. 11

Ochrona wartości prawnie chronionych jest obowiązkiem uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego.

## Art. 12

Ograniczenia w przeznaczeniu terenu, warunkach jego zagospodarowania i zabudowy ze względu na wartości prawnie chronione mogą być wprowadzane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie w miejscowych przepisach urbanistycznych.

## Art. 13

§ 1. Ze względu na **wartości prawnie chronione** organy administracji publicznej, w zgodzie z zasadą proporcjonalności, mogą w szczególności:

- 1) wywłaszczyć nieruchomość;

**Organy administracji publicznej ważą wartości i sprzeczne interesy (wg Art. 6). Brak w Kodeksie odniesienia, co do kwalifikacji osób uprawnionych do oceny wartości prawnie chronionych, wszak konstytucyjnie chronione prawo własności jest jednym z tych praw.**

- 2) wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, polegające na określeniu:
  - a) zasad kształtowania formy architektonicznej obiektów budowlanych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów budowlanych i wskaźników intensywności zabudowy,
  - b) zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 2. Z tego samego względu dopuszcza się zakaz lub ograniczenie wykonywania robót budowlanych określonego rodzaju lub dokonywania zmiany zagospodarowania terenu lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

§ 3. Przepisy Kodeksu nie wyłączają możliwości wprowadzenia, na podstawie przepisów odrębnych, innych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości lub realizacją inwestycji, w tym ograniczeń niezbędnych dla likwidacji nagłych zagrożeń, prowadzenia akcji ratowniczych oraz działań związanych z bezpieczeństwem lub obronnością.

## ROZDZIAŁ 4. WYMOGI SPOŁECZNO-EKONOMICZNE LOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

### Art. 14

W celu tworzenia warunków do racjonalnego i ekonomicznie uzasadnionego zaspakajania potrzeb społeczności lokalnej, organy gminy zapewniają skoordynowany rozwój przestrzenny gminy, z uwzględnieniem jej ponadlokalnych powiązań.

### Art. 15

§ 1. W ustaleniach aktów planowania przestrzennego uwzględnia się możliwości i ograniczenia wynikające z aktów planowania strategicznego, w szczególności budżetu gminy oraz wieloletniej prognozy finansowej.

§ 2. Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego powinny być uwzględnione w polityce rozwoju gminy, w tym w budżecie oraz wieloletniej prognozie finansowej.

### Art. 16

§ 1. Gmina, kształtując i realizując lokalną politykę przestrzenną, dokonuje ocen i przeprowadza analizy społeczno-gospodarcze, w szczególności analizy ekonomiczne i demograficzne, obejmujące procesy migracyjne oraz ocenę potrzeb inwestycyjnych.

§ 2. Oceny i analizy, o których mowa w § 1, opracowuje się z uwzględnieniem wpływu zagospodarowania gmin sąsiednich na rozwój przestrzenny gminy.

§ 3. Każda zmiana przeznaczenia terenu wymaga przeprowadzenia ekonomicznej analizy skutków tych działań, w szczególności w celu przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy.

### Art. 17

Nie można planować i realizować inwestycji bez zapewnienia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz podstawowej infrastruktury społecznej.

**Art. 12**

**ROZDZIAŁ 5. SPOŁECZNA KONTROLA LOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO**

**Art. 18**

§ 1. Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego są jawne.

§ 2. Organy administracji publicznej są zobowiązane do bieżącego udostępniania informacji o zamierzonych i realizowanych inwestycjach.

**Art. 19**

Kształtowanie i realizacja lokalnej polityki przestrzennej oraz prowadzenie procesu inwestycyjno-budowlanego podlega kontroli społecznej.

**Art. 20**

Organy administracji publicznej dokonują ocen stanu zagospodarowania przestrzennego i przekazują je, wraz z propozycjami uzasadnionych zmian, do publicznej wiadomości w formach i na zasadach określonych w Kodeksie oraz w przepisach odrębnych.

Niepokoiki wiele odniesień do „przepisów odrębnych”.

Bartosz Maria Rutkowski  
architekt IARP SL-1572  
ul. Smugowa 37B  
40-750 Katowice

Śląska Okręgowa Izba Architektów  
ul. 3-go Maja 11  
40-096 Katowice

Szanowni Państwo

Korzystając z możliwości odniesienia się do projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego (KUB) chciałbym przedstawić poniżej kilka uwag zarówno natury ogólnej, jak też odnoszących się do szczegółowych zapisów bądź sformułowań stosowanych w projekcie.

## 1. Uwagi ogólne

Należy w tym miejscu podkreślić, że z wielką nadzieją oczekuje się uporządkowania i integracji przepisów związanych z realizacją inwestycji budowlanych a sam projekt napawa dużą nadzieją na zrealizowanie tego zamierzenia. Jednak obawy może budzić rozminięcie się dobrych intencji z praktyką i interpretacją urzędniczą, w szczególności dążącą do wyeliminowania odpowiedzialności osób podejmujących decyzje administracyjne.

### 1.1. Definicje.

Z wyżej wymienionych powodów kodeks powinien w możliwie szerokim zakresie:

- odwoływać się do definicji zawartych w przepisach szczegółowych,
- zawierać możliwie kompletny słownik pojęć stosowanych w kodeksie, niezdefiniowanych w przepisach szczegółowych,
- unikać stosowania sformułowań w znaczeniu innym niż zawartym w przepisach szczegółowych,
- unikać dublowania definicji (w przyszłości może to powodować równoległe funkcjonowanie dwóch lub większej ilości definicji tego samego sformułowania lub nazwy, głównie na skutek wprowadzania zmian w przepisach szczegółowych lub samym KUB),
- unikać sformułowań zbyt zawężających wachlarz rozwiązań wyłącznie do znaczenia wskazanego słowa,

Przykład:

- KUB definiuje pojęcie terenów zamkniętych, choć definicja ta jest zawarta w Ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne (UPGiK),
- KUB stosuje pojęcia: instalacja, sieć przesyłowa, sieć, przyłącze a w zakresie inwestycji podlegających zgłoszeniu: sieci uzbrojenia terenu. Nie odnosi się jednak do definicji sieci uzbrojenia terenu, zawartej w wyżej wymienionej UPGiK. Utrzymuje niejako tym samym obecny stan, w którym na etapie uzyskiwania zezwoleń powstają niejasności w określeniu zakresu inwestycji rozpatrywanych na bazie różnych ustaw (np. uzyskanie decyzji środowiskowej bądź

uzgodnienia ZUD wymaga podania długości sieci, jednak często dochodzi do sporów czy ma być to sieć w rozumieniu UPGiK czy przepisów szczegółowych np. ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę bądź ustawy prawo energetyczne. Ustalenie długości sieci może rodzić obowiązek uzyskania decyzji środowiskowej i równocześnie klasyfikacja zastosowana we wniosku o wydanie zgody budowlanej może nie być spójna z opisem zakresu inwestycji, zawartym w decyzji środowiskowej). Nadto definicja sieci przesyłowej zawarta jest w ustawie Prawo energetyczne.

- KUB nie definiuje np. zabudowy lotniskowej ani nie wskazuje gdzie takiej definicji szukać,
- KUB stosuje sformułowania typu „oraz inne (...) podobne” co daje pole do negatywnej interpretacji urzędniczej, to jest nieuznania elementów inwestycji za „inne podobne”, choć tak zostały zakwalifikowane przez wnioskodawcę,
- KUB stosuje sformułowania deklaratywne, które w praktyce mogą być bądź trudne do wykorzystania jako podstawa prawna bądź wręcz nadużywane. Np. treść art.5 §2 KUB z założenia jest słuszna i godna poparcia, jednak „zasady wiedzy urbanistyczno-architektonicznej i technicznej” są trudne do jednoznacznego zdefiniowania (inaczej niż wymogi techniczno-budowlane) i z założenia: zmienne w czasie,
- art. 28 wprowadza pojęcie „planisty przestrzennego” bez wyraźnego wskazania czy jest to nowa, samodzielna funkcja techniczna bądź jakie funkcje spełniają jego kryteria,
- art.53 §2 p.1 wskazanie w szczególności na rower jest zbytnim zawężeniem preferencji na tle innych, możliwych środków transportu osobistego bądź napędzanego siłą mięśni użytkownika, bądź elektrycznych (np. rolki, typu seagway i inne, które mogą powstać w przyszłości a nie będą mieściły się w pojęciu roweru),

## 1.2. Ustawy specjalne

KUB zastępuje ustawy specjalne w zakresie m.in. korytarzy przesyłowych jednak niejasne jest czy ma zastąpić wszystkie ustawy specjalne. Jest to o tyle istotne, że w definicji korytarzy nie mieszczą się niektóre rodzaje inwestycji a także zaproponowane w ustawach specjalnych rozwiązania.

Przykład:

- Ustawa o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących definiuje pojęcie inwestycji towarzyszącej oraz prac przygotowawczych. Szczególnie pojęcie statusu inwestycji towarzyszącej może mieć decydujące znaczenie dla sprawności procesu realizacji tego typu inwestycji zwłaszcza wobec potencjalnego zastosowania do budowy obiektów infrastruktury wraz z szerokim zapleczem socjalnym i technicznym, które niezbędne jest do prawidłowej eksploatacji obiektów. Definicja celu publicznego, zawarta w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, zawęża możliwość stosowania proponowanych przez KUB przepisów odnośnie ustalania lokalizacji, tym samym powodując potencjalną fragmentację procesu inwestycyjnego. Przewidywanie takie może mieć poparcie m.in. w wydanych rozstrzygnięciach z zakresu budowy obiektów energetyki, w których wyraźnie wskazano, że możliwe do objęcia pojęciem celu publicznego są elementy technicznie konieczne do realizacji celu publicznego, a nie takie, które mają mu tylko sprzyjać. W skrajnym przypadku może to więc doprowadzić do znaczących opóźnień bądź wręcz uniemożliwić realizację inwestycji (np. fragment kwalifikowany jako cel publiczny realizowany na podstawie lokalizacji, fragment konieczny do realizacji na terenach ograniczenia zabudowy: inna procedura, niepewne rozstrzygnięcie i czas jego uzyskania),

## 1.3. Możliwość zwiększenia integracji przepisów



- KUB w niewielkim stopniu odnosi się do kwestii porządkowych, skupiając się głównie na aspektach sprawności technicznej obiektów a nie nieruchomości jako całości. W mojej ocenie i w odniesieniu do zawartego w preambule wskazania na dbałość o ład przestrzenny, jest to znaczący brak projektu ustawy. Dbalość o estetykę i porządek w obszarze nieruchomości (a więc nie tylko w zakresie sprawności technicznej mogącej mieć znaczenie dla bezpieczeństwa lub zdrowia) oraz wskazanie możliwości egzekwowania obowiązków w tym zakresie mogą mieć kluczowe znaczenie dla polepszenia stanu przestrzeni,
- KUB nie odnosi się do sytuacji wykraczających poza regulowane w momencie stwierdzenia zgodności z dokumentami planistycznymi. Np. ujęcie ograniczeń odnośnie formy i materiału w przepisach urbanistycznych ma w obecnym kształcie niewielkie przełożenie na możliwość wyegzekwowania wymogów w trakcie użytkowania obiektu. Proste malowanie elewacji, niebędące remontem, termomodernizacją ani przebudową, i prowadzone w kolorystyce innej od ustalonej w przepisach nie będzie regulowane i może zniweczyć oczekiwany porządek przestrzenny,
- KUB w niewielkim stopniu zabezpiecza interes Państwa w zakresie bezpieczeństwa i obronności a także nie wyjaśnia na jakich zasadach realizowane mają być inwestycje na terenach zamkniętych (wyłączenie w art.2 u.1).
- KUB mógłby wprowadzić także możliwość ustanowienia obszarów celowej regresji zabudowy i zagospodarowania np. celem aktywnego zmniejszenia rozproszenia zabudowy bądź infrastruktury.

## 2. Uwagi szczegółowe

Poniżej prezentuję uwagi szczegółowe do poszczególnych zapisów: w formie proponowanych uzupełnień, wskazań lub zmiany sformułowań.

art.1	Proponowane: utrzymania obiektów budowlanych i nieruchomości,
art. 3 u.5	proponowane uzupełnienie: o obiekty służące obronności
art. 3 u.8	Proponuję uzupełnić o działania rekultywacyjne / re mediacyjne
art. 9 u.1	wymaga zgody właściwych organów
art. 9 u.2	Zapis zbędny – obowiązek wynika z przepisów szczegółowych
art.18	Proponowane: za wyjątkiem dotyczących terenów zamkniętych.
art.24	§1: oraz poszanowania przestrzeni, porządku i estetyki, §2: dbałość o porządek terenu inwestycji oraz terenów narażonych na oddziaływanie na etapie realizacji inwestycji (brud, zapylenie, hałas),
art.24 §3	Inwestor nie powinien być zwalniany z obowiązku zapewnienia tylko dlatego, że powierzył realizację obowiązków innym osobom. Obowiązek ten nadal na nim będzie ciążył.
art. 25	Konieczne określenie zasad partycypacji – zbytnia uznaniowość
art.28	Wprowadzono niezdefiniowane pojęcie planisty przestrzennego,
art.29 §2	oraz wymogami porządku, ładu przestrzennego i poszanowania dziedzictwa kulturowego,
art.32	nadzoru projektowego -> nadzoru realizacyjnego. §3: do uregulowania kwestie odpowiedzialności zawodowej projektanta w przypadku

	wprowadzania zmian przez projektanta, któremu obowiązki powierzył inwestor,
ad art.34	KUB powinien odnieść się do kwestii okresu archiwizacji dokumentacji nie tylko przez organy administracji, użytkownika, ale także projektanta.
art. 42	kontrola nie tylko w procesie inwestycyjno-budowlanym, ale także po jego zakończeniu, w trakcie użytkowania obiektu – kontrola w zakresie porządku i ładu przestrzennego,
art.52 §2 pkt2	zbędne zawężenie do pojęcia roweru
art.57 §3 pkt 1	ochrony lub rewaloryzacji §3: proponowany 16) bezpieczeństwa i obronności państwa
art. 65	proponowane uzupełnienie o cechy takie jak: rodzaje ogrodzeń, nawierzchni, elementów informacji wizualnej,
art.226	Niezrozumiała intencja przepisu – znacząco ogranicza możliwości zainwestowania na terenach śródmiejskich, minimalizując racjonalność wykorzystania działki bądź eliminując z zagospodarowania małe działki miejskie.
art. 292	Biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy: okres 60 dni na opracowanie propozycji wariantu przez władze samorządowe, jest nierealny. Równocześnie zwraca się uwagę, że proces negocjacji oraz w przypadku sporu: wydanie decyzji odmownej, może znacząco utrudnić realizację ponadlokalnych inwestycji infrastrukturalnych. De facto przepisy te, umiejętnie wykorzystane, mogą być narzędziem do blokowania takich inwestycji bądź powstania sytuacji, w której realizacja inwestycji możliwa jest wyłącznie po zaakceptowaniu wariantu samorządowego, którego realizacja może stać w sprzeczności z racjonalnymi przesłankami technicznymi inwestycji.
art.311	Proponowane wprowadzenie definicji inwestycji towarzyszącej oraz wprowadzenie zapisu: „Dla realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji towarzyszących można dokonać wyłączenia nieruchomości”
art.311	podobnie: zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego lub inwestycji towarzyszącej lub prac przygotowawczych
art. 359	Wprowadzając obowiązek udostępniania korytarza należy uregulować kwestie pasów zarezerwowanych pod inwestycje planowane przez „gospodarza” korytarza
art. 388	brak w definicjach wyjaśnienia znaczenia „wykończenia”

Z wyrazami szacunku

mgr inż. arch. Bartosz Maria Rutkowski  
architekt IARP SL-1572

  
uprawnienia budowlane nr 11/SŁOKK/2012  
w specjalności architektonicznej  
do projektowania bez ograniczeń  
tel.: +48 605 032 730, e-mail: bmrutkowski@gmail.com

Witam,

Wnoszę następujące uwagi do planowanego kodeksu w zakresie budowy budynków jednorodzinnych, gdyż tym od lat głównie się zajmuję:

## DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

### ROZDZIAŁ 1. PRZEDMIOT REGULACJI ORAZ OBJAŚNIENIE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

#### art 3

propozycja: dodać

**projekt urbanistyczno-architektoniczny** - projekt sporządzony przez uprawnioną osobę

art 228 - jest

Pokrywy i wyloty wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz podobne urządzenia sanitarno-gospodarcze należy sytuować od granicy sąsiedniej działki budowlanej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego odległości nie mniejszej niż 7,5 m.

propozycja: za wyjątkiem zbiorników bezodpływowych do 10 m<sup>3</sup> w zabudowie jednorodzinnej- w odległości 3m

art 238 §1

c) układ zabudowy oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych w ujęciu dwu i trójwymiarowym,

propozycja: układ zabudowy oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych w ujęciu dwuwymiarowym na działkach w zabudowie jednorodzinnej

art 256

§ 2. Do zgłoszenia budowlanego dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 255 § 1 pkt 1-5 należy dołączyć jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w formie papierowej oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych, oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz wymagane rozstrzygnięcia organów administracji publicznej,

propozycja: § 2. Do zgłoszenia budowlanego dotyczącego budowy obiektów, o których mowa w art. 255 § 1

pkt 1-5 należy dołączyć jeden egzemplarz projektu urbanistycznego **wykonanego przez osobę uprawnioną w formie**

**papierowej** oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych, oraz cztery egzemplarze projektu architektonicznego w formie papierowej , oświadczenie o prawie

dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz wymagane rozstrzygnięcia organów administracji publicznej,

Grzegorz Soja  
ul. Bandurskiego 18  
43-190 Mikołów  
t. 501 410 464  
e-mail: grso@onet.eu

Mikołów, 3 lipca 2014r.

Śląska Okręgowa  
Izba Architektów RP  
w Katowicach

Szanowni Państwo,

W związku z przedstawionym projektem Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego przedstawiam 3 najważniejsze uwagi. Miałbym uwag więcej, ale ze względu na okres wakacyjny i krótki czas na ich opracowanie przedstawiam tylko moim zdaniem najważniejsze kwestie:

Pierwsza uwaga dotyczy treści art. 211. § 2. pkt. 1.

Powielony w tym punkcie został aktualnie obowiązujący błędny zapis, który interpretowany jest przez urzędników wydziałów architektury w ten sposób, że dla budowy obiektu, o którym mowa w art. 211. § 2. pkt. 1. wymagana jest działka o powierzchni większej niż 500 m<sup>2</sup>. W efekcie dochodzi do absurdu, gdzie na działce budowlanej o powierzchni poniżej 500 m<sup>2</sup> nie można wybudować wiaty, lub altany bez pozwolenia na budowę.

Przepis ten powinien prawidłowo brzmieć tak:

*"wolnostojących: parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, przy czym w przypadku większej liczby takich obiektów, łączna ich liczba na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni działki".*

Druga kwestia dotyczy treści art. 226.

Gdyby tak miał brzmieć ten przepis prawa, to w wyniku jego zastosowania skutecznie zostanie wyeliminowana możliwość budowy budynków wysokich w centrach miast i gdziekolwiek indziej. Może coś przeoczyłem, albo źle zrozumiałem, ale z treści tego przepisu wynika wprost, że gdyby obowiązywał w innych bardziej cywilizowanych współczesnych krajach, to nie powstało by żadne nowoczesne miasto, gdzie miałyby być zachowana odległość połowy wysokości wieżowca od granicy działki.

Trzecia rzecz dotyczy kwestii bardziej ogólnej wiążącej się z treścią art. 61 projektowanego kodeksu. Otóż w treści zatwierdzanych planów zagospodarowania przestrzennego często stosowane są zapisy nakazujące stosowanie w budynkach określonych rozwiązań architektonicznych, jak np. dachów dwu lub wielospadowych w określonym kolorze, odległości rynny i kalenicy od poziomu terenu, wysokości ścianki kolankowej. W ten sposób urbanista wyręcza architekta projektującego budynek, tyle że odpowiedzialność za końcowy efekt ponosi architekt podpisujący się pod projektem. Zrozumiałe jest, że w wybranych obszarach chronionych kulturowo można wymagać zachowania określonego rodzaju architektury. Ale wymaganie, by np. w takim mieście jak Gliwice, w wielu dzielnicach wykluczona przepisami planu była realizacja budynków z płaskim dachem, jest całkowicie absurdalne. Zachodzi uzasadnione podejrzenie, że sporządzanie tego rodzaju planów zagospodarowania finansowane jest przez producentów dachówek. A jak ten problem rozwiązać? Tę kwestię pozostawiam szanownym koleżankom i kolegom, jedno jest dla mnie oczywiste, że w cywilizowanym kraju być tak nie może.

z koleżeńskim pozdrowieniem



Warszawa-Berlin, 25 czerwca 2014

**Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna**  
**Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju Departament Polityki Przemysłowej**  
ul. Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa

**Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego**  
ul. Wspólna 2/4 pok. 2078, 00-926 Warszawa

Szanowni Państwo,

przesyłam uwagi do *Kodeksu urbanistyczno-budowlanego*, który niestety w tej formie miałby bardzo negatywny wpływ na sposób pracy architektów, urbanistów i inżynierów podważa ich rolę w procesie planowania i realizacji budynków i przestrzeni publicznych, a co za tym idzie obniża jakość powstających budynków i krajobrazu pozbawiając ich architektonicznych i technicznych wartości.

*Kodeks* wprowadza pojęcia nie do końca zdefiniowane i o wątpliwej korzyści dla wszystkich uczestników procesu budowlanego i planowania, na przykład *projektant* czyli rola ułomna w stosunku do architekta, inżyniera i urbanisty, zajmująca się jedynie przygotowaniem dokumentacji, w przypadku realizacji budynku jedynie projektu budowlanego. Autorzy *Kodeksu* sugerują się zapewne tradycyjnym pojęciem zespołu projektowego, który na niektórych etapach prac tworzą profesjonaliści z dziedzin architektury, urbanistyki i inżynierii, wspierając proces projektowania i budowy od pierwszych rozmów, idei i koncepcji na temat miejsc w mieście i krajobrazie, przygotowanie informacji do pozwolenia na budowę, projekty przetargowe i wykonawcze wraz z kosztorysami po nadzór autorski nad realizacją, wykonanie dokumentacji powykonawczej, odbiory techniczne i czasem nadzory w czasie eksploatacji. *Kodeks* całkowicie pomija skomplikowany proces powstawania budynków i fragmentów miast odbiera zamiast chronić ciągłość prac w szczególności architektów i inżynierów, nikt nie ponosi więc odpowiedzialności za powstałe miejsca i budynki. Zamiast tego *Kodeks* wprowadza bliżej nieokreślone pojęcie *nadzoru projektowego*, które wydaje się pozbawione sensu, czy chodzi o to żeby architekt i inżynier nadzorował się sam, ale w żaden sposób nie uczestniczył w realizacji ?

Co więcej *Kodeks* dopuszcza nawet realizację obiektów bez jakiegokolwiek kontroli i bez kierownika budowy nie określając nawet dlaczego i w jakich wypadkach taka sytuacja może zaistnieć.

Ponadto *Kodeks* podważa jednoznaczność decyzji o pozwoleniu na budowę, dopuszcza jej wycofanie więc nie chroni nawet interesów inwestorów.

W przypadku *inwestycji pożytku publicznego* *Kodeks* daje urzędnikom i inwestorom prawo do działania niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który jako procedura uwzględniająca głosy zainteresowanych mieszkańców powinna być prawem nadrzędnym wobec jednostkowych decyzji urzędników miejskich i wojewódzkich z inicjatywy pojedynczych inwestorów.

W świetle problemów, które stwarzają przedstawiony do konsultacji projekt prawa, sygnalizuję konieczność dogłębnej analizy proponowanych przepisów przez Główną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego oraz podjęcie działań przeciw stanowieniu błędnego prawa dotyczącego urbanistyki i architektury, odpowiedniego przygotowania i sformułowania nowych przepisów.

Poniżej zamieszczam uwagi dotyczące niektórych zapisów *Kodeksu*, które wzbudzają moje największe wątpliwości i zaniepokojenie.

## **Preambuła**

Preambuła *Kodeksu* formułuje niewłaściwą intencję. Celem i troską dobrej architektury, urbanistyki i budowania (o której autorzy nawet nie wspominają ani jednym słowem w proponowanym akcie prawnym) nie jest sprawna i bezpieczna inwestycja. Planowanie przestrzenne i budynki mają służyć ludziom, tworzyć miejsca, w których społeczeństwa i pojedyncze osoby mogą się prawidłowo i w zdrowiu rozwijać. Miasta i architektura są środowiskiem życia ludzi, to dla ich dobra powinny być zrównoważone, dlatego są dobrem wspólnym, a nie dla modnego marketingowego wizerunku inwestycji.

To coś więcej niż wartość ekonomiczna, wartość inwestycji. Oczywiście nie musi być nic złego w związkach między budowaniem a biznesem, ale nie można sprowadzać urbanistyki i architektury do kategorii wyłącznie finansowych, własności i ceny gruntu lub nieruchomości.

Właśnie takie podejście do architektury i urbanistyki niszczy je, zmieniając miasta, miejsca i architekturę w przedmiot finansowej gry i spekulacji, wywołując kryzysy i przestrzenne i finansowe.

Nie znaczy to, że miasta i krajobraz nie mogą w wyznaczonych przez odpowiednie prawo ramach stanowić pola gry rynkowej i rywalizacji inwestorów, miasta i krajobraz nie mogą być jednak wyłącznie przedmiotem tej gry.

Zapomniano o roli wolnego zawodu, wolnego od zmieniających się systemów politycznych i ekonomicznych. Dzisiaj zawodu wolnego od podejścia inwestorskiego nastawionego wyłącznie na własny zysk z inwestycji.

Niewłaściwa intencja przepisów podważa słuszność i potrzebę ich wprowadzania.

### **Ad. Dział I. Rozdział I**

Art.3

13) są obszary zabudowane gdzie nie uzupełnia się zabudowy tylko ochrania tę historycznie i kulturowo wartościową sytuację, która jest również w "aktach planowania przestrzennego", podana definicja wyklucza ochronę zabytkowych zespołów.

Ponadto podane w artykule 3 definicje nie wyczerpują pojęć, które pojawiają się w dalszych zapisach i budzą wątpliwości zarówno co do sensu jak i słuszności ich wprowadzania, przykładowo:

*zgoda budowlana, przyrzeczenie inwestycyjne, projektant, nadzór projektowy, decyzja zintegrowana*

### **Ad. Dział II. Rozdział I**

Art. 32

Po co wprowadza się pojęcie *projektanta* i *nadzorów projektowych*, nie ma się ono nijak do roli architektów i inżynierów, projektant przerywa pracę w kluczowym momencie procesu budowlanego, na wykonaniu czysto informacyjnej procedury przygotowania projektu budowlanego, na podstawie którego odpowiedni urząd ma za zadanie prawnie i proceduralnie wspierać realizację budynku.

Projekt budowlany w praktyce i przy współczesnych technologiach jest zazwyczaj niewystarczającą podstawą do realizacji. Bardzo rzadko również zdarza się, że architekt lub inżynier odmawia współpracy nad dalszymi fazami projektu i realizacji, mamy w Polsce raczej do czynienia z niedoinformowaniem i niewłaściwym przygotowaniem finansowym inwestorów do realizacji wysokiej jakości budynków, pomysł, żeby ulżyć inwestorom finansowo ograniczając rolę profesjonalistów do przygotowania projektu budowlanego, przypomina ograniczenie roli lekarza do postawienia diagnozy bez możliwości prowadzenia leczenia, nie wyjdzie na zdrowie ani inwestorom ani społecznościom, w których powstaje obiekt.

Art. 34

W konsekwencji powyższego pomysłu kierownik budowy nie ma obowiązku współpracy z architektem, ani pośredniej lub bezpośredniej z inżynierami. Architekt jest wykluczony z fazy realizacyjnej, nie prowadzi ani nadzorów autorskich ani wpisów do książki budowy. Czyli *de facto* nie jest architektem.

Art. 36

Wątpliwe jest nakładanie na Inspektora nadzoru budowlanego roli koordynatora, nie powinien on przejmować części obowiązków architekta i inwestora.

### **Dział III. Rozdział 1.**

Art.53

Dlaczego Minister miałby ustalać zapisy, które powinny się znaleźć w odpowiednim Studium i Planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego ? Proponowany zapis nakłada na Ministra rolę urbanisty, chociaż nie musi on być profesjonalistą w tej dziedzinie. Lepiej gdy tego rodzaju funkcje zawodowe nie są centralizowane w urzędach państwowych.

### **Dział III. Rozdział 1.**

Art.60

Używa niezdefiniowanego pojęcia zgody budowlanej. Dlaczego inwestycje celu publicznego można realizować bez planów miejscowych ? Wydawałoby się, że lepiej usprawnić i zapewnić społeczny udział w tej procedurze niż realizować budynki z nazwy publiczne bez zgody i udziału społeczeństwa i ponad miejscowym prawem.

### **Dział IV. Rozdział 1.**

Art. 145

Wprowadza różne z góry narzucone ograniczenia bez uzasadnienia, dlaczego ograniczać coś co należy ustalić na poziomie studium i planu miejscowego.

### **Dział V. Rozdział 4.**

Art. 150

Jaka jest podstawa wprowadzania *przrzeczeń inwestycyjnych* ? Jeśli miałyby to być forma funkcjonującego w Wielkiej Brytanii *planning application* konieczne byłoby określenie architektury i parametrów planowanej inwestycji, tak żeby podejmowana decyzja odpowiedniego urzędu mogła mieć jakikolwiek sens w świetle lokalnego prawa i warunków urbanistycznych.

Art. 151

Dlaczego decyzja o *przrzeczeniu inwestycyjnym* miałyby być podejmowana jednoosobowo przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ? To sprzeczne z ideą demokracji, dlaczego społeczność, która powinna mieć prawo do współudziału w procesie planowania (poprzez konsultowany społecznie plan miejscowy) ma nagle zostać wykluczona z decyzji o takich inwestycjach ?

### **Dział VI. Rozdział 3.**

Art. 248

To organy administracji państwowej i właściwe urzędy mają informować o wymogach i przepisach, które należy spełnić aby otrzymać pozwolenie na budowę. Te organy nie powinny mieć celu odmawiania pozwoleń na budowę i powstrzymywać inwestorów tylko odpowiednio prowadzić proces przygotowania projektu od strony prawa budowlanego i lokalnego prawa urbanistycznego tak, żeby planowana inwestycja budowlana mogła zakończyć się sukcesem.



Art. 250 i 251

*Kodeks* dopuszcza niebezpieczne dla inwestorów nieodpowiedzialne wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Taka decyzja musi być zgodna z prawem i przez odpowiedzialne urzędy właśnie po to, żeby nie dochodziło do precedensu w postaci *wstrzymania wykonania decyzji o pozwoleniu na budowę*. Jeśli odpowiedni organ administracji wyda decyzję niezgodną z prawem to nie inwestor powinien być za nią karany. Taka decyzja w ogóle nie powinna mieć miejsca, nie należy je sankcjonować prawnie.

#### **Dział VI. Rozdział 4.**

Art. 266

Na jakiej podstawie, po co, dlaczego i w jakich przypadkach organ administracyjny miałby wyłączać kierownika budowy z procesu budowlanego. Kto w takim razie ma kontrolować przebieg budowy jeśli wyłączono i architekta i kierownika budowy ?

#### **Dział VII. Rozdział 2.**

Art. 297

Dlaczego wydanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej warunkuje się jedynie negocjacjami między inwestorem, wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Dlaczego decyzje mające wpływ na lokalną społeczność, miejscowe prawo zagospodarowania przestrzennego i środowisko naturalne miałyby być podejmowane przez osoby nie mające żadnej wiedzy specjalistycznej i bez udziału społeczeństwa ?

#### **Dział VII. Rozdział 3.**

Art. 313

Wbrew wyrażonej w preambule ochronę własności prywatną uchyla prawo do tej ochrony w przypadku sieci przesyłowych działalności górniczej. Tak drastyczne ograniczenie praw nie może mieć miejsca bez żadnej możliwości negocjacji ze strony właściciela danego gruntu, chociażby poprzez głos w procesie przygotowywania prawa miejscowego.

#### **Uzasadnienie**

*...projektowane rozwiązania idą w kierunku deregulacji procesu inwestycyjno-budowlanego...*

Rzeczywiście chociażby powyższe uwagi wskazują na to, że *Kodeks* deregulowałby procesy budowlane i planowanie przestrzenne. Zadaniem prawa powinna być raczej właściwa regulacja równoważąca potrzeby i prawa różnych stron tych procesów.

Podsumowując postuluję konieczność ponownego przeanalizowania, przemyślenia i poprawienia proponowanej regulacji pod względem ideowym, prawnym i formalnym z uwzględnieniem głosów środowisk profesjonalistów.

Z poważaniem

Małgorzata Zmysłowska, Architekt

do wiadomości: Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego, Izby Architektów RP, Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, Zarządu Głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich, Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich.

**Poniższy tekst stanowi komentarz do wybranych artykułów Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego, które moim zdaniem powinny zostać dopracowane, poszerzone lub zmienione w celu wyeliminowania niejasności, nadmiernej ilości interpretacji oraz luk prawnych mogących utrudniać procesy inwestycyjne i projektowe.**

### **Art.3 pkt.10**

W definicji nareszcie pojawia się pojęcie wiaty i altany, ale nie rozwiązuje wszystkich problemów związanych z tymi dwoma obiektami. Nadal nie wiadomo jak traktować wiatę magazynową oraz wiaty i altany przy obiektach innych niż domy / budynki mieszkalne. Wiaty i altany o charakterze otwartym (bez ścian) nie spełniają kryteriów kwalifikujących je jako budynki, co – w teorii – wyłącza je z wielu wymogów określonych w przepisach techniczno-budowlanych dla budynków. Praktyka wygląda jednak zupełnie inaczej i opiera się na bardzo szerokiej i bardzo rozbieżnej interpretacji właściwych miejscowo organów administracji architektoniczno-budowlanej.

### **Art.3 pkt.15**

Pojęcie „przebudowa” zawiera, w przypadku sieci i przyłączy, pułapkę która często komplikuje proces projektowy oraz uzgadnianie dokumentacji. Dlatego do definicji należałoby dodać treść: „**przy czym parametru długości nie stosuje się w odniesieniu do przebudowy sieci i przyłączy**”. W przeciwnym wypadku, pomimo przedstawienia odpowiednich warunków technicznych wydanych przez dysponentów sieci i uzgodnionego przez nich projektu branżowego, organy administracji architektoniczno-budowlanej często kwestionują pojęcie „przebudowy sieci” powołując się na zmianę parametru długości jako dyskwalifikujące zamierzenie pod taką nazwą.

### **Art.3 pkt.21**

Kodeks Urbanistyczno-Budowlany używa tu pojęcia „powierzchni biologicznie czynnej”, tymczasem w przepisach techniczno-budowlanych (Warunkach Technicznych) użyto pojęcia „Teren biologicznie czynny”, co skutkuje rozbieżnością terminologii. Ponadto definicja nie uwzględnia innych form wegetacji – nie związanych z koniecznością występowania „gruntu rodzimego” (np. „zielonych ścian” budynków pokrytych bluszczem lub inną roślinnością pnącą, która również tworzy zwarte, dające się policzyć powierzchnie biologicznie czynne).

### **Art.24 §3**

Brak doprecyzowania, czy pojęcie „realizacja inwestycji w procesie inwestycyjno-budowlanym” obejmuje jedynie fizyczne wykonanie inwestycji (budowę / prace budowlane), czy także proces projektowy.

### **Art.25**

Brak odwołania do dalszych artykułów Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego, określających szczegółowo rodzaj i wielkość partycypacji.

### **Art.31 §2 pkt. 1**

Obarczenie projektanta bardzo dużą odpowiedzialnością za określenie optymalnych parametrów inwestycji (przestrzennych, architektonicznych i ekonomicznych mających wpływ na dalsze procedowanie projektu) bez podania jakichkolwiek instrumentów prawnych pozwalających na precyzyjne i jednoznaczne określenie obszaru oddziaływania inwestycji. W obecnym ustawodawstwie polskim praktycznie nie istnieją przepisy ani definicje

umożliwiająca dokonania wymaganej, kompleksowej analizy. Definicja podana w Art.3 pkt.11 Kodeksu nie poprawia niczego w tej kwestii.

### **Art.32**

Zapisy trudne do przyjęcia nie ze względu na meritum sprawy, ale na ich formę (nałożenie obowiązku). Przymuszają one projektanta do wykonywania dodatkowej pracy bez gwarancji jakiegokolwiek wynagrodzenia ze strony inwestora. Obecne przepisy dotyczące samorządów zawodowych nie regulują ustawowo kwestii standardów projektowych, standardów pracy ani honorariów przewidzianych za prowadzenie poszczególnych etapów inwestycji. Nie pozwalają też na stworzenie cenników izbowych, które regulowałyby powyższe kwestie. Na dodatek §3 opisywanego Art. 32 jest kontrowersyjny ponieważ nie reguluje sytuacji, w której autor projektu uchylający się od nadzoru autorskiego, powołując się na prawo autorskie zabroni wprowadzania rozwiązań zamiennych innemu projektantowi (zastępczemu). Kwestia nadzoru autorskiego powinna być uregulowana w zupełnie inny sposób i na innych zasadach, niż ma to miejsce w obecnej treści Kodeksu – bez niepotrzebnego generowania potencjalnych konfliktów na linii: inwestor – autor projektu – inni projektanci.

### **Art.48 §3; Art. 53; Art.54 §5**

Należałoby się zastanowić nad nałożeniem na gminy określonych ram czasowych na realizację inwestycji celu publicznego zapisanych w harmonogramie i prognozie skutków finansowych do Studium Uwarunkowań Przestrzennych. W przeciwnym razie część gmin może wpisywać bardzo odległe terminy realizacji jakiegokolwiek infrastruktury tłumacząc się brakiem środków lub innymi względami.

### **Art.56**

Brak definicji dla „strefy użytkowania czynnej ekologicznie” oraz dla „strefy użytkowania czynnej ekologicznie innej niż rolna i gospodarki leśnej” powodujący kolejną lukę w prawie.

### **Art.65 §2 pkt.6**

Należałoby doprecyzować, czy przez „górną krawędź elewacji frontowej” ustawodawca rozumie okap, attykę lub gzyms? W przeciwnym wypadku inwestor oraz projektant zdany będzie na interpretację urzędnika, która może się różnić w każdym z właściwych miejscowo organów administracji architektoniczno-budowlanej

### **Art.71**

Pojawiające się kilkakrotnie w niniejszym artykule stwierdzenie „bez zbędnej zwłoki” jest bardzo nieprecyzyjne i powinno być zastąpione konkretnymi terminami ustawowymi

### **Art.101**

Komu inwestor zleca wykonanie projektu planu miejscowego? Czy ma to być uprawniony urbanista czy uprawniony architekt? Pytanie postawione w świetle ustawowej likwidacji izby Urbanistów oraz zawodu urbanisty dokonanej w ramach deregulacji poszczególnych zawodów.

### **Art.130**

Brak definicji dla „funkcji czynnej ekologicznie” powodujący kolejną lukę w prawie.

**Art.142**

Jak zapisy tego artykułu mają się do zapisów Art.9 ust. 2 i 3 „Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych” dopuszczających realizację innych typów obiektów niż te wymienione w Kodeksie? Czy Kodeks stał będzie ponad ustawami i przepisami szczegółowymi?

**Art.144**

Czy i gdzie zostaną określone wymagane parametry techniczne miejsc parkingowych dla rowerów?

**Art.145 §2; Art.146 §2**

Czy wymieniona w niniejszym artykule wymagana liczba miejsc parkingowych = 2-5 obejmuje również miejsca dla samochodów znajdujące się w garażach wbudowanych i wolnostojących? Czy ograniczenie dotyczące maksymalnej liczby garaży = 1 dotyczy zarówno garaży wbudowanych, jak i wolnostojących?

**Art.151**

W jakim trybie wydawana jest decyzja w sprawie Przyrzeczenia Inwestycyjnego? Czy jest to taki sam tryb, jak stosowany obecnie przy wydawaniu Decyzji o Warunkach Zabudowy? Czy przy wydawaniu decyzji w sprawie Przyrzeczenia Inwestycyjnego stosować się będzie przepisy Ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego?

**Art.157 §2**

Czy pod pojęciem „standardów planistycznych” kryją się Krajowe Przepisy Urbanistyczne stanowiące obecnie załącznik do Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym? Czy standardy te będą tylko materiałem pomocniczym, czy staną się obowiązującym aktem prawnym?

**Art.174 §1**

W jaki sposób treść niniejszego artykułu jest powiązana z Art. 25 Kodeksu? Czy użyte tu pojęcie „zapewnienia realizacji” jest tożsame z obowiązkiem faktycznej (fizycznej) realizacji infrastruktury? Czy zapis taki – nie do końca sprecyzowany – nie stwarza niebezpieczeństwa przerwania na inwestorów statutowych zadań gminy oraz spółek komunalnych w zakresie realizacji infrastruktury technicznej? Z takim zjawiskiem mamy do czynienia obecnie, gdzie spółki komunalne zobowiązują inwestora, w wydanych przez siebie warunkach technicznych przyłączenia do sieci wod-kan., do realizacji całych odcinków tychże sieci bez zwrotu kosztów (co stoi w sprzeczności z „Ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków”)lub wyznaczają bardzo odległe terminy realizacji infrastruktury ze środków własnych – uniemożliwiające oddanie powstających budynków do użytkowania w racjonalnym czasie.

**Art.174 §2**

Zapisy stojące w pewnej sprzeczności z Art. 157 i 158. Jeśli gmina, korzystając z zapisu niniejszego artykułu, nie będzie realizować infrastruktury telekomunikacyjnej na całym, wyznaczonym przez siebie obszarze zabudowanym, to inwestor nie ma możliwości zakończenia realizacji inwestycji (patrz Art. 158 §1) albo będzie musiał ponieść dodatkowe, bardzo wysokie koszty budowy sieci (patrz Art. 158 §2), która to budowa powinna być obowiązkiem gminy.

**Art.182 §2**

Furtka prawna pozwalająca gminom na „ucieczkę” od obowiązku realizacji infrastruktury, rozmywająca słuszne założenie Kodeksu o koncentracji zabudowy, według którego gminy przeznaczałyby pod nowe inwestycje tereny zurbanizowane i/lub zaopatrzone w infrastrukturę techniczną i społeczną. Dlatego oprócz pozbawienia opłaty adiacenckiej powinno się wprowadzić gminom dotkliwe kary finansowe za każdy rok zwłoki w realizacji infrastruktury. Ponadto – w celu zabezpieczenia Państwa przed sytuacją, w której gminy w ogóle nie będą uchwalać Planów Miejscowych w obawie przed ewentualnymi karami, należałoby wprowadzić rygor czasowy określający termin potrzebny na obowiązkowe uchwalenie Planów Miejscowych (po uchwaleniu przez gminę Studium Uwarunkowań) – również obłożony dotkliwymi karami finansowymi za brak realizacji.

**Art.185 §2**

Zapis, który hamuje inwestycje i stoi w sprzeczności z dobrym założeniem zawartym w Art. 184 Kodeksu

**Art.185 §3**

Czy zapis niniejszego paragrafu daje „zielone światło” dla udzielenia inwestorowi Przyrzeczenia Inwestycyjnego pomimo braku infrastruktury?

**Art.189 §1**

Zapis nie gwarantujący jasnych kryteriów rozliczenia kosztów poniesionych przez inwestora na realizację infrastruktury. Rozliczenie jest uzależnione od opłaty przyłączeniowej pobranej przez gminę w ciągu 5 lat od realizacji infrastruktury, przy czym w momencie podpisywania umowy infrastrukturalnej nieznana będzie liczba przyłączeń dokonanych w wyżej opisanym okresie 5 lat. Prawidłowy byłby zapis gwarantujący zwrot opłaty przyłączeniowej obliczonej od razu od wszystkich nieruchomości, które będą miały możliwość przyłączenia się do infrastruktury zrealizowanej przez Inwestora (zgodnie z zasadami opisanymi w Art. 180 §1)

**Art.197 §1**

Czy warunki dotyczące przyłączenia do sieci drogowej obejmują także drogi powiatowe, wojewódzkie i krajowe? Czy warunki takie będą w kompetencji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, czy może jak do tej pory – w gestii zarządcy drogi? Czy dla takich warunków również będzie naliczana opłata przyłączeniowa? Kto będzie ją pobierał?

**Art.224 – 231**

**Zapisy niniejszych artykułów, ze względu na swoją treść, powinny znaleźć się w przepisach techniczno-budowlanych, a nie w Kodeksie Urbanistyczno-Budowlanym. Poniżej uwagi do części z tych artykułów:**

**Art.223 §3**

Dyskusyjny zapis, nie uzasadniony względami społecznymi ani aspektem celu publicznego, skutkujący nierównym traktowaniem różnych uczestników procesu inwestycyjnego wobec prawa oraz powodujący ryzyko naruszenia interesów osób trzecich bądź powstania nadużyć przy realizacji inwestycji wymienionych w tymże paragrafie

**Art.225 §2**

W granicach administracyjnych miast należałoby dopuścić sytuowanie budynków o wysokości  $\leq 12m$  w granicach działek budowlanych bez specjalnych obostrzeń – jedynie na podstawie zgody właścicieli

nieruchomości, w których granicy miałyby te budynki stanąć – wyrażonej w formie aktu notarialnego. Byłby to powrót do dobrej, przedwojennej praktyki zabudowy działek „od granicy do granicy” i tworzenia w ten sposób zabudowy pierzejowej wzdłuż dróg publicznych.

#### **Art.227**

Zapis ten nie precyzuje, czy liczba miejsc postojowych, na podstawie której ustalana jest odległość od granic działki, ma być liczona łącznie dla całego terenu inwestycji, czy osobno dla zgrupowań miejsc postojowych rozlokowanych na całym terenie (np. 6m dla grupy 5 stanowisk postojowych zlokalizowanych na jednym końcu terenu i 16m dla grupy 65 stanowisk postojowych zlokalizowanych na drugim końcu terenu). W celu wyeliminowania rozbieżnych interpretacji proponowałbym wprowadzenie jednej, stałej odległości wynoszącej 0,5m lub 1,0m lub maks. 1,5m od granicy działki budowlanej – niezależnie od ilości miejsc postojowych (wydzielonych oraz w garażach otwartych) znajdujących się na terenie inwestycji (szczegóły do ustalenia na dalszym etapie prac nad Kodeksem).

#### **Art.238 §1 pkt.1, 2c oraz 2h**

Brak doprecyzowania, czy zapis „na aktualnej mapie” oznacza mapę sytuacyjno-wysokościową do celów projektowych?

Co oznacza zapis „niezbędne rozwiązania techniczne”? Czy nakłada on wymóg dołączenia projektów branżowych w zakresie instalacji i w zakresie konstrukcji oraz opracowania ekspertyz technicznych etc.?

Instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu – kolejna, obok informacji BIOZ, niepotrzebna i mało sensowna część projektu, nie wnosząca niemal żadnej merytorycznie treści, za to zwiększająca zakres i koszt sporządzenia dokumentacji oraz opóźniająca jej wykonanie. Brak też w Kodeksie informacji, kto będzie uprawniony do sporządzania takiej instrukcji.

#### **Art.245 §1 pkt.5**

Wspomniane już, przy okazji Art.31, §2 pkt. 1, obarczenie projektanta bardzo dużą odpowiedzialnością za prawidłowe określenie obszaru oddziaływania obiektu, bez podania jakichkolwiek instrumentów prawnych pozwalających na jego precyzyjne i jednoznaczne wyznaczenie. W obecnym ustawodawstwie polskim praktycznie nie istnieją przepisy ani definicje umożliwiające dokonania wymaganej, kompleksowej analizy. Definicja podana w Art.3 pkt.11 Kodeksu nie poprawia niczego w tej kwestii.

#### **Art.245 §4**

Brak określenia terminu wydania decyzji. Czy jest to 14 dni podane w Art. 246 §2? Czy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę stosowane będą przepisy Ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego?

#### **Art.246 §1**

O jakich uzgodnieniach jest mowa w tym paragrafie?

#### **Art.250 §1**

Czy zapis, że decyzja o pozwoleniu na budowę „podlega wykonaniu” oznacza automatycznie ostateczność (prawomocność) tej decyzji?

#### **Art.272 §2 pkt.1**

Zbyt szerokie pojęcie „naruszenia lokalnego lub ogólnego porządku przestrzennego” wymagające doprecyzowania np. zdania, że dotyczy ono zapisów Planu Miejscowego lub Przyrzeczenia Inwestycyjnego. W przeciwnym wypadku zapis skutkować będzie niezliczoną ilością

interpretacji oraz nie dającymi się przewidzieć decyzjami właściwych organów.

### **Art.307 §2**

Brak wyjaśnienia kto, na zlecenie inwestora, może wykonać projekt Planu Miejscowego – uprawniony architekt czy urbanista? (patrz: komentarz do Art. 101 oraz Podsumowanie Uwag – pkt.3)

### **Art.343 §2**

Dlaczego to organ administracji architektoniczno-budowlanej ma proponować nieruchomości zamienną? Jak to się ma do zapisów Art. 340 pkt.7?

### **Art.344 §4**

Jaki jest czas wydawania przez właściwy organ takiej decyzji zintegrowanej? Czy do wydania w/w decyzji stosowane będą przepisy Ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego?

### **Art.346 §2**

Co w przypadku, jeśli minął termin podany w Art.344 §2? Kto ma wtedy obowiązek wskazania lokalu zamiennego i czy w ogóle taki obowiązek dalej istnieje?

### **Art.355 §2**

Kto i w jaki sposób ma uzasadniać niemożliwość lub niecelowość lokalizacji sieci przesyłowych w pasie drogowym – gmina, zarządca drogi, dysponent sieci? Zapis taki może stworzyć „furtkę” dla poszczególnych instytucji (zwłaszcza dla zarządców dróg lub gmin, jeśli są one zarządcą drogi) do odmowy lokalizacji infrastruktury w pasie drogowym, co „zakonserwuje” obecną, bardzo złą praktykę prowadzenia sieci przez prywatne działki. Odmowa lokalizacji powinna być możliwa jedynie w wyjątkowych sytuacjach, a warunki dopuszczające taką odmowę precyzyjnie określone ustawowo.

### **Art.372 pkt.4**

Kto i na jakiej podstawie prawnej będzie ustalał strefę wokół obiektu naziemnego stanowiącą podstawę do oszacowania odszkodowania dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości?

### **Art.429 §1**

Brak jakiegokolwiek definicji oraz przepisów określających istotne odstępstwo od projektu budowlanego. Na jakiej podstawie obywateli się będzie kwalifikacja odstępstw?

### **Art.431 §1**

Brak wyjaśnienia, czy opisana w niniejszym paragrafie procedura oraz kwalifikacja zgodności zamiennego projektu budowlanego dotyczy przypadków budowy obiektów bez zgody budowlanej / pozwolenia na budowę, czy także budowy obiektów na podstawie zgody budowlanej / pozwolenia na budowę, w których to obiektach dokonano istotnych odstępstw od projektu budowlanego?

### **Art.433 §2**

Kto, w rozumieniu niniejszego paragrafu, jest „sprawdzającym”? Czy jest to autor projektu budowlanego pełniący nadzór autorski, sprawdzający powołany na potrzeby tego projektu, inspektor nadzoru inwestorskiego, inna osoba do tego uprawniona?

### **Podsumowanie uwag:**

Kodeks Urbanistyczno-Budowlany to wyczekiwana od wielu lat próba uporządkowania i uproszczenia procesu inwestycyjnego i projektowego oraz wprowadzenia ładu przestrzennego na terenie całego kraju. Niemniej jednak wiele jego przepisów wymaga dopracowania bądź uzupełnienia. Najważniejsze kwestie, których w mojej ocenie brakuje w obecnej wersji Kodeksu, to:

#### **1. Pominięcie wielu istotnych zapisów z obowiązującej obecnie Ustawy Prawo Budowlane, w tym między innymi:**

- a) Jasnego określenia listy przepisów techniczno-budowlanych, na które Kodeks wielokrotnie się powołuje
- b) Zapisów dotyczących istotnych odstępstw od projektu budowlanego, sposobu kwalifikacji zmian oraz sporządzania projektu zamiennego
- c) Zapisów dających możliwość uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, przewidzianych obecnie w Art. 9 Ustawy Prawo Budowlane
- d) Wielu kluczowych definicji mających zastosowanie w procesie projektowym, z których najważniejszymi są:
  - Obszar oddziaływania obiektu
  - Działka budowlana i działka drogowa (kluczowe dla określania odległości obiektów od granic terenu inwestycji)
  - Powierzchnia biologicznie czynna
  - Wiata i altana (nie tylko przydomowa)

#### **2. Sprzeczność z zapisami obowiązujących ustaw (np. Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) przy braku stwierdzenia, czy zapisy Kodeksu stoją ponad zapisami poszczególnych ustaw i rozporządzeń, czy też je respektują**

#### **3. Brak określenia wykonawców Planów Miejscowych oraz projektów urbanistyczno-architektonicznych w świetle ostatnich zmian deregulacyjnych prowadzących do likwidacji zawodu urbanisty oraz Izby Urbanistów**

#### **4. Brak jasnych zapisów określających relacje na linii: inwestor – gmina / instytucja publiczna – zarządca sieci przesyłowych lub drogi skutkująca:**

- a) Brakiem konsekwencji w określaniu zadań i ram czasowych dla gmin oraz instytucji publicznych w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i społecznej oraz porządkowaniu przestrzeni poprzez uchwalanie Planów Miejscowych bądź wyznaczanie poszczególnych stref zainwestowania
- b) Brakiem finansowego i ustawowego zdyscyplinowania gmin do zadań opisanych w punkcie powyżej
- c) „Rozmywanie” niektórymi zapisami Kodeksu jasnego podziału obowiązków i kosztów realizacji infrastruktury oraz rozwoju terenów inwestycyjnych pomiędzy gminami lub dysponentami sieci a inwestorem

#### **5. Niepotrzebne rozbijanie procedur pozwalających na uzyskanie zgody budowlanej / pozwolenia na budowę skutkujące:**

- a) Zbyt dużą ilością różnych typów postępowań oraz niejasnymi kryteriami kwalifikacji danego zamierzenia inwestycyjnego do konkretnej grupy. Zamiast tego należałoby wprowadzić (tak, jak to jest np. w Irlandii) jeden typ pozwolenia na budowę na wszystkie inwestycje przy jednoczesnym zróżnicowaniu zakresu wymaganej dokumentacji technicznej (według zasady: prosty obiekt – prosty projekt, skomplikowany obiekt – rozbudowany projekt)
- b) Brakiem jasnego określenia terminów postępowań administracyjnych przy wydawaniu pozwolenia na budowę lub decyzji zintegrowanej. Należałoby wprowadzić jasne i sztywne daty wydawania pozwoleń (z ewentualnym



podziałem na dwa terminy – krótszym dla prostych obiektów, dłuższym dla bardziej skomplikowanych inwestycji)

c) Brakiem pełnej przewidywalności czasu trwania oraz końcowego efektu procesów administracyjnych, co już teraz jest „zmorą” zarówno inwestorów, jak i projektantów

**6. Ujednolicenie i umieszczenie w Kodeksie WSZYSTKICH definicji występujących w ustawach i rozporządzeniach stosowanych przy projektowaniu inwestycji bądź też oddelegowanie tychże definicji do osobnego rozporządzenia stanowiącego niejako „Słownik Urbanistyczno-Budowlany”. Obecny stan prawny jest przyczyną absolutnego chaosu legislacyjnego, w którym część definicji (o często zmiennej treści) powtarza się w kilku równoległych aktach prawnych, część jest sprzeczna ze sobą, a część niedoprecyzowana lub w ogóle nie istnieje.**

Olaf Jasnorzewski  
Architekt, członek MPOIA



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA RADA IZBY

Katowice, dnia 04 lipca 2014 roku

I.dz. 508/SLOR/2014

**Krajowa Rada Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej  
00-193 Warszawa, ul. Stawki 2A**

**Kol. Ryszard Gruda Prezes KRIA RP  
Kol. Piotr Gadomski architekt IARP Vice Prezes KRIA RP  
Kol. Piotr Andrzejewski architekt IARP Przewodniczący Komisji ds. legislacji**

Dot. Opinii w sprawie Projektu (wersja podstawowa) Kodeksu urbanistyczno – budowlanego przyjętego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego 16 kwietnia 2014r.

*Szanowny Prezesie  
Szanowny Kolego Vice Prezesie  
Szanowny Kolego Przewodniczący  
Szanowni Koledzy*

W nawiązaniu do korespondencji mailowej, otrzymanej z Sekretariatu KRIA RP w dniu 27.06.2014r. oraz zaproszenia na stronie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju do kierowania opinii, uwag i propozycji do Kodeksu Urbanistyczno - Budowlanego wersja z dnia 16.04.2014r. (pismo nr KKPB-m-1/2014 z dnia 02.06.2014r.), poniżej przedstawiamy stanowisko środowiska architektów Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP.

**Opinia Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP  
w sprawie Projektu (wersja podstawowa) Kodeksu urbanistyczno – budowlanego  
przyjętego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego  
16 kwietnia 2014r.**

Pomimo bardzo krótkiego czasu na analizę „Projektu (wersja podstawowa) Kodeksu urbanistyczno – budowlanego, przyjętego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego 16 kwietnia 2014r.”, w okresie od 18.06.2014r. do 3.04.2014r., wśród członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP przeprowadzono, drogą elektroniczną, konsultacje społeczne dot. przyjętych w dokumencie zapisów prawnych, idei i tez.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji biuro izby otrzymało materiał, przygotowany przez naszych członków, wykonujących zawód architekta zarówno jako czynnych projektantów, jak architektów – urzędników, pracowników administracji architektoniczno – budowlanej





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA RADA IZBY

i nadzoru budowlanego, oraz innych osób - uczestników procesu budowlanego, który przekazujemy w załączeniu do niniejszego pisma i opinii.

W ocenie Prezydium Rady SLOIA RP, w zebranych materiałach zawarte są uwagi reprezentatywne dla środowiska zawodowego architektów, zarówno dla spraw dotyczących procedur i zagadnień planowania przestrzennego, jak i projektowania kubaturowego obiektów.

Uważamy za niezbędne, by przedstawiciele organów krajowych Izby Architektów RP, w ramach spotkań i konsultacji w Komisji Kodyfikacyjnej i Głównej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, przekazali te uwagi autorom dokumentu, celem ich weryfikacji i wprowadzenia stosownych zmian.

Na podstawie analizy Projektu „Kodeksu...” i nadesłanych uwag, z niepokojem musimy stwierdzić, iż przygotowany przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego dokument, w wersji z dnia 16.04.2014r., będący wynikiem kilkuletniej pracy jej członków, będący również przedmiotem opiniowania przez reprezentantów środowiska Izby Architektów RP w poprzedniej kadencji, w przedstawionym kształcie, treści i formie jej zapisu **nie powinien uzyskać pozytywnej oceny samorządu zawodowego architektów.**

Dokument „Kodeksu...”, w wersji z dnia 16.04.2014r., jeśli stanie się aktem powszechnie obowiązującego prawa, **będzie bardzo negatywnie wpływać na kształtowanie warunków wykonywania i ochrony zawodu architekta, podważając nie tylko rolę jaką pełniemy w całym procesie kreowania i kształtowania przestrzeni, ale istotę naszego uczestnictwa w tych procesach.**

„Troska o sprawne i bezpieczne inwestowanie”, artykułowana w Preambule Projektu „Kodeksu...”, jakkolwiek nie znalazła w jego zapisach skutecznego odzwierciedlenia, nie może zastąpić troski o kształtowanie „ładu przestrzennego i ochronę przestrzeni, stanowiącej dobro wspólne i niezbywalny element dziedzictwa narodowego”.

**W związku z powyższym, uważamy za istotne i niezbędne podjęcie niezwłocznych i skutecznych działań przeciw stanowieniu wadliwego prawa, dotyczącego planowania przestrzennego, urbanistyki i architektury, ale również wykonywania zawodu architekta w Polsce.**

Na obecnym etapie, a zwłaszcza wobec bardzo wielu uwag do zapisów Projektu „Kodeksu...”, nie wydaje się zasadne wskazywanie przez Izbę Architektów RP szczegółowych zmian lub uzupełnień, które zmieniają założenia i istotę tego dokumentu.

Widzimy natomiast konieczność **zajęcia i przedstawienia przez KRIA, reprezentującą IARP, jednoznacznej, negatywnej opinii środowiska, co do zaproponowanej wersji zmian prawa oraz niezwłoczne podjęcie działań w celu przygotowania prawnego stanowiska naszego samorządu dla skargi konstytucyjnej lub innej procedury, uniemożliwiającej wejście w życie przygotowywanych zmian.**

W przypadku uchwalenia „Kodeksu...” przez Parlament i podpisania ustawy przez Prezydenta RP w wersji i w założeniach jak w przedstawionym do opiniowania dokumencie, skarga powinna być skierowana do Trybunału Konstytucyjnego.





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA RADA IZBY

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach Zawodowych architektów, inżynierów budownictwa ( Dz.U.2013.932) ze zmianami Ustawą z dnia 9 maja 2014r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych (Dz. U. 2014.768) wykonywanie zawodu architekta polega na współtworzeniu kultury poprzez projektowanie architektoniczne obiektów architektonicznych, ich przestrzennego otoczenia oraz ich realizację, a także na nadzorze nad procesem ich powstawania.

Zagadnień tych, jak również właściwych warunków wykonywania ustawowych zadań i obowiązków, nie zapewniają proponowane zapisy dokumentu, przygotowanego przez Komisję Kodyfikacyjną i przedstawionego do konsultacji.

Zadaniem Izby Architektów RP, zgodnie z ww. ustawą, nie jest więc upraszczanie i ułatwianie procedur administracyjnych, związanych z procesem inwestycyjnym, do czego sprowadzają się zapisy Projektu „Kodeksu...”, zwłaszcza wobec pominięcia nadrzędnego celu - dbałości o ład przestrzenny i jakość kreowanego krajobrazu.

Zaproponowane zapisy nie tylko nie zahamują pogłębiającego się chaosu przestrzennego, o skali nieporównywalnej w UE oraz braku zaufania ze strony uczestników procesu budowlanego do struktur administracji samorządowej i rządowej, ale przyczynią się do spotęgowania tych negatywnych zjawisk.

Wobec powyższego uzasadnienia wnosimy o uwzględnienie opinii i uwag środowiska architektów - członków SLOIA RP, w wystąpieniach i oficjalnych stanowiskach IA RP wobec twórców i opiniujących „Projekt (wersja podstawowa) Kodeksu urbanistyczno – budowlanego, przyjętego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego 16 kwietnia 2014r.”

Z koleżeńskim pozdrowieniem

Małgorzata Pilinkiewicz, architekt IARP  
Przewodnicząca Rady SLOIA RP

Mikołaj Machulik , architekt IARP  
Sekretarz SLOIA RP

Do wiadomości

1. OIA RP wg adresów mailowych;
2. a/a