

Tabela uwag – uzgodnienia międzyresortowe

Lp.	Zgłaszający	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
1.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art. 2, pkt. 12 „infrastruktura społeczna” - obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej - wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania	<p>Art. 2, pkt. 12 „infrastruktura społeczna” - obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia, rekreacji, wypoczynku i sportu oraz tereny zieleni publicznej - wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania</p> <p>(...)- zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p>	<p>Uzupełniono wyliczenie o obiekty „rekreacji i wypoczynku</p> <p>W art. 2 należałoby dodać definicję „ zabudowy jednorodzinnej” i „zabudowy zagrodowej”, „zabudowie śródmiejskiej”</p> <p>Generalnie brakuje w art.2. wielu definicji, które są konieczne do opracowania Nie ma w nim np. definicji kondygnacji, i szeregu innych istotnych pojęć. Definicja kondygnacji podziemnej powinna być inaczej zdefiniowana niż obecnie w WT. Czy te definicje znajdują się w nowych rozporządzeniach?</p>

2.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art.2.30. „powierzchnia zabudowy” – powierzchnię stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji;	Art.2.30. „powierzchnia zabudowy” – powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku ograniczonej ścianami na powierzchnię poziomą , a w przypadku wiat powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi dachu na powierzchnię poziomą .	Precyzyjne określenie o jaki rzut chodzi i na jaką płaszczyznę jest bardzo ważne, by nie dawać pola do interpretacji. Rzut prostokątny na powierzchnię (rzutnię) poziomą, jest pojęciem matematycznym, a co za tym idzie jednoznacznym. Pojęcia te są wprowadzane już na poziomie gimnazjum. Określenie „powierzchnię stanowiącą rzut na powierzchnię terenu” zaczyna rodzić wątpliwości w sytuacji, gdy teren jest pochyły. W takiej sytuacji powierzchnia rzutu na teren (pochyły) jest zawsze większa, niż powierzchnia rzutu prostokątnego na powierzchnię poziomą. Ponadto do powierzchni zabudowy nie powinno się wliczać takich elementów budynków, jak taras na gruncie, schody zewnętrzne, balkony, okapy dachu, rampy, wjazdy do podziemia, podjazdy dla niepełnosprawnych itp., nie ograniczonych ścianami zewnętrznymi. Dla wiat, z powodu braku ścian zewnętrznych, konieczne jest odrębne zdefiniowanie powierzchni zabudowy, w tym przypadku charakterystycznym parametrem winien być rzut zewnętrznych krawędzi dachu.
3.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art.2.31. „powierzchnia całkowita zabudowy” – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie inwestycji, gdzie powierzchnie całkowite budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;	Art.2.31. „powierzchnia całkowita zabudowy” – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie inwestycji, gdzie powierzchnie całkowite budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po ich zewnętrznym obrysie ograniczonym ścianami , a w przypadku wiat powierzchnię dachu, liczoną po ich zewnętrznych krawędziach;	Do powierzchni całkowitej nie powinno się wliczać takich elementów budynków, jak schody zewnętrzne, balkony, okapy dachu, taras na gruncie, rampy, wjazdy do podziemia, podjazdy dla niepełnosprawnych itp., elementy te są także obrysem budynku, ale nie ograniczonym ścianami zewnętrznymi, dlatego trzeba zapisać uzupełnić.

4.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>37. „wysokość” – różnicę rzędnych:</p> <p>a) w przypadku budynków - poziomu terenu przy najniższej położonym punkcie na zewnętrznym obrysie części nadziemnej budynku oraz najwyższej położonego punktu,</p> <p>b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych - poziomu terenu przy najniższej położonym naziemnym elemencie konstrukcyjnym oraz najwyższej położonego punktu; w przypadku obiektu budowlanego z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów</p> <p>– obliczaną z pominięciem nasypów projektowanych albo wykonywanych w związku z inwestycją;</p>	<p>Art.2.37. „wysokość” – różnicę rzędnych:</p> <p>a) w przypadku budynków – poziomu terenu wyznaczonego jako średnia arytmetyczna rzędnych terenu przy najwyższej i najniższej położonych skrajnych krawędziach budynku oraz najwyższej położonej górnej krawędzi budynku takich jak kalenica, attyka, przy czym przy ustaleniu wysokości budynku nie bierze się pod uwagę elementów drugorzędnych dachu jak kominy, maszty antenowe i górne krawędzie ścian oddzielenia przeciwpożarowego,</p> <p>b) (...)</p> <p>- obliczaną od poziomu projektowanego terenu;</p>	<p>Definicja wysokości budynku winna być spójna z wymaganiami dotyczącymi zakwalifikowania do odpowiedniej grupy wysokości i związanymi z tym przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego – dotyczy to zarówno elementów drugorzędnych na dachu, jak i poziomu terenu projektowanego, jako punktu odniesienia.</p> <p>Wysokości nie można odnosić do istniejącego terenu, lecz do projektowanego. Niejednokrotnie zdarza się, że cały teren działki inwestycyjnej ulega przebudowaniu, bo takie są warunki terenowe, że trzeba zasypać „nieckę”, by prawidłowo zaprojektować zagospodarowanie terenu , a zwłaszcza jego odwodnienie i w takim przypadku mierzenie wysokości budynku od terenu istniejącego, który znajduje się np. 2 m poniżej terenu projektowanego jest błędne.</p>
5.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art.2.37.	<p>Art.2.37. Wysokość budynku rozpatruje się ze względu na wymagania techniczne i użytkowe w odniesieniu do przepisów pożarowych oraz ze względu na możliwość ustalenia spełnienia wymogów w zakresie wymagań przestrzennych.</p> <p>1) Wysokość budynku służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań technicznych i użytkowych ze względu na przepisy bezpieczeństwa pożarowego, mierzy się od poziomu terenu przy wyjściu ewakuacyjnym z pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do najwyższej położonej podłogi pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>2) Wysokość bryły budynku służąca do ustalenia spełnienia wymagań przestrzennych budynku, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub</p>	<p>Proponujemy rozważenie innego podejścia do definicji wysokości budynku.</p> <p>Definicja wysokości budynku powiązana z przepisami pożarowymi oraz definicja wysokości budynku w odniesieniu do przestrzeni.</p>

			ZGODY URBANISTYCZNEJ, mierzy się od średniej arytmetycznej najwyższego i najniższego poziomu terenu przy budynku, do najwyższego punktu kalenicy dachu lub attyki.	
6.		2. „obiekt budowlany” - budynek, budowlę albo obiekt małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi; „budowla” – obiekty niebędące budynkami ani obiektami małej architektury, w szczególności techniczne obiekty przemysłowe, obiekty liniowe, wały ziemne, mosty, tunele oraz obiekty hydrotechniczne;	Art. 2, pkt. 49 do 55 49) „obiekt budowlany” - obiekt, będący dziełem ludzi (wszelkie dzieło rąk ludzkich), trwale związany z gruntem. 53) „budowla” – obiekty niebędące budynkami ani obiektami małej architektury, w szczególności techniczne obiekty przemysłowe, obiekty liniowe, wały ziemne, mosty, tunele, drogi, place, chodniki, estakady, parkingi, miejsca parkingowe i postojowe dla pojazdów oraz obiekty hydrotechniczne;	Art. 2, pkt. 49 do 55: większość tych definicji jest powtórzeniem definicji dotychczas funkcjonujących z ich wadami. Uwaga: jeśli zapis miałby być nie zmieniony, to proszę przed wyrazem „wraz” dodać przecinek; w obecnym zapisie bez przecinka urządzenia budowlane odnoszą się tylko do obiektu małej architektury. Proponowana zmiana zapisu 49) wydaje się być uniwersalny. Do pkt. 53) należy dodać uzupełniające wyliczenie „budowli”
7.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art.2.52. „budynek mieszkalny jednorodzinny” – budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenia nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, a w przypadku, gdy plan miejscowy nie zawiera odmiennych ustaleń, także wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;	Art.2.52. „budynek mieszkalny jednorodzinny” - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, atrialnej lub dywanowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, a w przypadku, gdy plan miejscowy nie zawiera odmiennych ustaleń, także wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;	Konsekwencją zapisu o samodzielności konstrukcyjnej w przypadku zabudowy bliźniaczej, szeregowej dywanowej lub atrialnej, jest niepotrzebnym generowaniem kosztów . Nie ma żadnego uzasadnienia zmuszanie inwestorów do budowania podwójnych ścian na styku dwóch budynków bliźniaczych i szeregowych. Ściany te mogą być wspólne, jeśli ze względów technicznych nie ma przeciwwskazań. W ten sposób zyskuje się nie tylko obniżenie kosztów, ale i zwiększenie powierzchni użytkowej. W budownictwie szeregowym np. Wielkiej Brytanii taki sposób budowania jest tradycją. Nieuzasadnionym wydaje się być też ograniczenie ilości lokali mieszkalnych z powodu wydzielenia lokalu użytkowego, stanowiącego maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku. W budynku jednorodzinym dwulokalowym mieszkają dwie rodziny. Dlaczego nie mogą mieć wydzielonego

				pomieszczenia w tych mieszkaniach na prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej np. biuro rachunkowe, pracownia as malarska, pracownia fotograficzne itp.?
8.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	2.17. „teren inwestycji” – działkę lub działki gruntu, na których realizowana jest inwestycja, a także część działki gruntu, gdy przepis tak stanowi; terenem inwestycji może być także budynek lub lokal o ile stanowią one odrębną nieruchomość;	2.17. „teren inwestycji” – działkę lub działki gruntu, na których realizowana jest inwestycja, a także część działki gruntu, gdy takie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; terenem inwestycji może być także budynek lub lokal o ile stanowią one odrębną nieruchomość;	Zapis „ <u>gdy przepis tak stanowi</u> ;” o jaki przepis chodzi? Jeśli o miejscowy plan wyznaczający granice terenu inwestycji, to może lepiej zapisać: „gdy takie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
9.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka			Generalna uwaga do definicji. Ta część KUB wymaga jeszcze przepracowania. Z definicjami obowiązującymi w obecnej ustawie prawo budowlane i i rozporządzeniach oraz w innych ustawach definiujących te same określenia jest duży problem. Marzy nam się, by został stworzony słownik pojęć wspólny dla aktów prawa, przyjęty ustawą.
10.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art. 59. § 1. Głównym projektantem sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego może być osoba, która posiadając co najmniej dwuletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego spełnia co najmniej jeden z warunków: posiada uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nabyte na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. poz. 99, z późn. zm. ¹); posiada uprawnienia urbanistyczne nabyte na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu	Art. 59. § 1. Głównym projektantem sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego może być osoba, która posiadając co najmniej pięcioletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego spełnia co najmniej jeden z warunków:	Dwuletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego, proponowane w Kodeksie urbanistyczno-budowlanym to stanowczo za mało. Dwa lata to tylko jeden plan miejscowy, może studium. Proponujemy 5-cioletnie doświadczenie, chociaż jesteśmy przekonani, że dopiero doświadczenie 10-cio letnie w przypadku sporządzenia mpzp, daje rzeczywiste doświadczenie zawodowe. (sporządzenie dwóch, czy trzech planów to za mało, a tyle można zrobić w ciągu 5 –ciu lat.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1989 r. poz. 178 i 192, z 1990 r. poz. 198 i 505 oraz z 1993 r. poz. 212)

		<p>przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139, z późn. zm.²); posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z. 2014 r. poz. 1946 oraz z 2016 r. poz. 65 i 1250); posiada tytuł zawodowy magistra, magistra inżyniera lub równorzędny i ukończyła: ukończyła studia wyższe drugiego stopnia w obszarze związanym z planowaniem przestrzennym, urbanistyką lub gospodarką przestrzenną, studia podyplomowe z planowaniem przestrzennym, urbanistyką lub gospodarką przestrzenną – o ile program tych studiów i ich ukończenie gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego;</p>		<p>4. b) „–o ile program tych studiów i ich ukończenie gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego;” ???</p> <p>Kto będzie badał, weryfikował, czy studia ukończone przez daną osobę gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego ?</p> <p>Czy nie powinien to być jednak architekt – urbanista należący do samorządu zawodowego architektów, osoba, która ukończyła jednolite magisterskie studia na kierunku architektura i urbanistyka ? A jeśli nie, to przynajmniej jedna osoba w zespole powinna spełniać ten warunek, o czym poniżej.</p>
--	--	---	--	--

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1999 r. poz. 412 i 1279, z 2000 r. poz. 136, 1157 i 1268, z 2001 r. poz. 42, 124, 1085, 1229 i 1804 oraz z 2002 r. poz. 253, 1112 i 1984.

11.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 60. § 1. W skład zespołu sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła jednolite magisterskie studia na kierunku prawo i spełnia jeden z poniższych warunków: jest doktorem, doktorem habilitowanym lub profesorem nauk prawnych; wykonuje zawód adwokata albo radcy prawnego; ukończyła aplikację legislacyjną; przez okres co najmniej 5 lat pracowała w wymiarze czasu pracy pełnego etatu w urzędzie obsługującym organ władzy publicznej, sporządzając projekty aktów normatywnych lub wykonując czynności z zakresu nadzoru nad zgodnością działania jednostki samorządu terytorialnego z prawem; zajmowała stanowisko radcy lub starszego radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.</p> <p>§ 2. Osoba, o której mowa w § 1 potwierdza zgodność projektu aktu planowania przestrzennego z prawem.</p>	<p>Art. 60. § 1. W skład zespołu sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła jednolite magisterskie studia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka, wykonuje zawód architekta i jest członkiem samorządu zawodowego architektów przez okres co najmniej 5 lat.</p>	<p>Propozycja wzmocnienia jakości opracowań planistycznych, poprzez obowiązek włączenia do zespołu projektowego prawnika, jest w naszej opinii błędna. Naszym zdaniem prawnik z tytułem lub doświadczeniem nie zrekompensuje w żaden sposób braku doświadczenia i przygotowania zawodowego urbanisty. Sądzymy też, iż nie wpłynie na ograniczenie uchylanych planów przez sądy.</p> <p>Podpis chociażby najbardziej doświadczonego prawnika nie daje żadnej gwarancji, iż akt planowania przestrzennego uwzględni uwarunkowania i jakość przestrzeni oraz zapewni odpowiedni standard zamieszkiwania. Plany opiniuje pod względem zgodności z prawem prawnik zatrudniony przez gminę, jako że plany opracowuje wójt (burmistrz, prezydent). Obowiązkowy udział prawnika w zespole sporządzającym plany może tylko skomplikować i wydłużyć procedurę. Co się stanie, jeśli opinie obu prawników będą różne, a nawet sprzeczne w istotnych sprawach? Na etapie powstawania planów powinna to być tylko jedna weryfikacja prawnicza – opinia prawnika zatrudnionego przez wójta. Plany poddawane są dalszej weryfikacji na szczeblu wojewódzkim i tu również obowiązkowa weryfikacja pod względem zgodności z prawem.</p> <p>Wydaje się, iż istotniejsze jest to, by zespół projektowy składał się z osób merytorycznie do tego przygotowanych. Uważamy, iż udział osoby wykonującej zawód architekta jest konieczny. Prawidłowe ustalenie np. szerokości terenu inwestycji przez osoby, które nigdy nie projektowały obiektów kubaturowych, a więc nie mają doświadczenia jest niemożliwe.</p>
-----	--	--	--	--

12.		<p>Art. 186. § 1. W skład Rady wchodzi: 1) przedstawiciele korporacji samorządowych, o których mowa w przepisach o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego; przedstawiciele organizacji społecznych i zawodowych, których statutowa działalność dotyczy polityki przestrzennej; eksperci z dziedziny planowania przestrzennego, prawa administracyjnego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska, polityki miejskiej zaproszeni do udziału przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa.</p> <p>§ 2. Przewodniczący Rady uczestniczy w posiedzeniach Komitetu.</p>	<p>4) Przewodniczącym Rady zostaje ekspert z dziedziny planowania przestrzennego, który ukończyła magisterskie studia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka, jest członkiem samorządu zawodowego architektów oraz posiada doświadczenie wynikające z pełnienia funkcji Głównego Projektanta przy sporządzaniu projektów aktu planowania przestrzennego.</p>	<p>Do art.186. § 1. Należy dodać pkt 4) o zaproponowanej treści.</p> <p>Niezwykle ważne jest, by ekspert z dziedziny planowania przestrzennego miał doświadczenie wynikające z praktyki projektowej i merytorycznego rozwiązywania problemów związanych z planowaniem przestrzennym.</p>
13.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 277. Realizacja inwestycji polegającej na budowie nowego budynku służącego zasadniczej funkcji terenu jest dopuszczalna w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: (...)</p> <p>teren inwestycji bezpośrednio graniczy z co najmniej jedną zabudowaną budynkiem działką gruntu, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej - bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;</p>	<p>Art. 277.</p> <p>w obszarze analizowanym znajduje się co najmniej jedna nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem, dostępna z tej samej drogi publicznej - bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;</p>	<p>Zawężenie możliwości zabudowy działki inwestycyjnej do sytuacji takiej, w której działka ta graniczy bezpośrednio z działką gruntu już zainwestowaną, jest niesprawiedliwe społecznie, krzywdzące zwykłych obywateli, ponadto gospodarczo szkodliwe.</p> <p>Sadzimy, że intencją autorów nie było zablokowanie możliwości budowy domu zwykłym rodzinom na terenach gdzie nie ma planów miejscowych. Rozumiemy, że mógłby to być pomysł na ochronę przestrzeni przed ekspansją budownictwa deweloperskiego. Może jednak trzeba spojrzeć na problem inaczej - żeby nie wylać dziecka z kąpielą. Proponowany przez autorów KUB zapis dotknie dotkliwie mieszkańców małych gmin wiejskich zwłaszcza górskich i podgórskich.</p> <p>Specyfika tych terenów polega na tym, iż np. działka inwestycyjna 6 arowa składa się z kilku, lub nawet kilkunastu działek gruntu o różnych numerach</p>

			<p>ewidencyjnych. Przy czym definicja „działki gruntu” jest nieprecyzyjna: „niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej;” – będzie interpretowana w różny sposób – uznaniowo.</p> <p><u>Na przykład:</u> działka gruntu oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów numerem, będąca częścią terenu inwestycyjnej nie jest zabudowana, a więc zgodnie z pkt. 2) teren inwestycji graniczący z tą działką gruntu nie będzie mógł być zabudowany.</p> <p><u>Analizujmy dalej:</u> na terenie analizowanym (o szer. max. 200 m wokół terenu inwestycji znajduje się pięć nieruchomości gruntowych, będących potencjalnymi terenami inwestycyjnymi (każda składa się z kilku, a może nawet kilkunastu działek gruntu o różnych numerach ewidencyjnych). Tylko dwa z tych terenów inwestycyjnych są zabudowane np. domkami jednorodzinnymi. Rodzina Kowalskich marzy o własnym domu. Kowalscy są właścicielami środkowej nieruchomości gruntowej. Jeśli przepis nie zostanie zmieniony, realizacja marzeń rodziny nie będzie możliwa. Art. 277. 2) zablokuje możliwość zabudowy nieruchomości gruntowej do czasu, gdy na drugiej nieruchomości gruntowej, lub przedostatniej (potencjalne tereny inwestycji) ktoś wybuduje dom – może to być nawet kilkanaście i więcej lat. Taka blokada nie jest niczym uzasadniona, a bardzo szkodliwa społecznie.</p> <p>Wydaje się, że do KUB należałoby też wprowadzić definicję „nieruchomości gruntowej”, jako że lepiej oddaje sens. Nieruchomość gruntowa może składać się z kilku działek gruntu.</p> <p>Po co tworzyć takie bariery, gdy W Studium określona jest lub będzie bardzo precyzyjnie funkcja jaka na tym terenie może zostać zrealizowana.</p> <p>Ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.</p>
--	--	--	--

		<p>Art. 277.</p> <p>teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji;</p>	<p>Art. 277.</p> <p>4) teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji, lub gdy powierzchnia działki umożliwia realizację własnego ujęcia wody, własnej przydomowej oczyszczalni ścieków, lub szczelnego zbiornika.</p>	<p>Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 4. – przez nieruchomości gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.</p> <p>Art.277 pkt. 4 naszym zdaniem wymaga uzupełnienia. Tereny wiejskie nie posiadają infrastruktury na całym obszarze, na którym w Studium wyznaczono tereny, lub będą wyznaczone tereny pod zabudowę. Jeśli zarówno powierzchnia, jak i kształt geometryczny terenu inwestycji jest taki, iż możliwe jest zagospodarowanie tego terenu infrastrukturą towarzyszącą, to dlaczego blokować Kowalskim możliwość rozwoju?</p>
14.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 294. § 1. Budynek o wysokości do 12 m włącznie sytuuje się od granicy terenu inwestycji, w odległości nie mniejszej niż:</p> <p>3 m - w przypadku budynku bez okien lub drzwi od strony tej granicy;</p> <p>4 m - w przypadku budynku z oknami lub drzwiami od strony tej granicy.</p> <p>§ 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy terenu inwestycji, jeżeli będzie przylegał całą powierzchnią ściany o wymiarach zbliżonych do ściany istniejącego lub projektowanego budynku sąsiedniego dla którego został złożony wniosek o udzielenie zgody inwestycyjnej.</p> <p>§ 3. Budynek o wysokości powyżej 12 m i nie wyższy niż 35 m sytuuje się od granicy terenu inwestycji w odległości nie mniejszej niż 1/3 jego wysokości.</p> <p>§ 4. Budynek o wysokości powyżej 35 m sytuuje się od granicy terenu inwestycji w odległości nie mniejszej niż 1/2 jego wysokości.</p>	<p>Art.294. §1. Obiekty budowlane należy sytuować w taki sposób, aby odległość mierzona w poziomie między każdym punktem projektowanego budynku a najbliższym punktem położonym na granicy działki – wynosiła nie mniej niż połowa wysokości mierzonej pomiędzy tym punktem budynku a punktem położonym na granicy działki, <u>chyba że przepisy planu miejscowego stanowią inaczej, przy czym:</u> zasada ta dotyczy także takich obiektów jak wiaty i altany;</p> <p>ściany budynku lub elementy konstrukcji wiaty i altany należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy działki; odległość okien i drzwi usytuowanych w ścianach zwróconych w granicy działki, nie może być mniejsza niż 4 m od tej granicy;</p> <p>nie ustala się odległości od granicy działki dla budynku lub części budynku, który w całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego terenu;</p> <p>nie ustala się wymagań w zakresie zachowania odległości między budynkami</p>	<p>Proponujemy zmianę Art.294. dotyczącego zasad lokalizowania budynków na terenie inwestycji na zasadę sprawiedliwą społecznie, a więc nie generującą konfliktów społecznych.</p> <p>Tylko przepisy planu miejscowego będą mogły zmienić te zasady, ale w procedurze planistycznej społeczeństwo będzie mogło się wypowiedzieć.</p> <p>Prosimy o rozważenie wprowadzenia takiej zasady do KUB.</p>

			<p>oraz budynkami, altanami i wiatami w granicach jednej działki.</p> <p>§2. Jeżeli projektowany obiekt spełnia warunki, o których mowa w par.1 – to uznaje się, że jego oddziaływanie nie wykracza poza granice działki, na której jest projektowany;</p> <p>§3. Odległość od działki sąsiedniej, o której mowa w par.1 może być zmniejszona po udzieleniu zgody przez dysponenta tej działki – pod warunkiem, że nie sprzeciwiają się takiej lokalizacji inne przepisy prawa a zgoda poświadczona jest notarialnie.</p> <p>§4. Przy braku zgody, o której mowa w par.3, w sytuacji, w której na sąsiedniej działce zlokalizowana jest nie spełniająca warunków par.1 – dopuszcza się lokalizowanie obiektu w odległości mniejszej, niż wskazana w par.1 – pod warunkiem, że części projektowanego obiektu, w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będą zlokalizowane symetrycznie do granicy i istniejącej zabudowy położonej na sąsiedniej działce, oraz będą miały odwzorowaną długość i wysokość nie większą niż ma analogicznie budynek istniejący lub budynek projektowany na sąsiedniej działce budowlanej, dla którego istnieje zgoda inwestycyjna.</p> <p>§5. Jeżeli ze względów na swój gabaryt lub usytuowanie istniejący obiekt budowlany nie spełnia warunków wskazanych w §1,3 oraz 4 – zgoda budowlana może być wydana tylko na roboty mające na celu poprawę warunków funkcjonalnych i technicznych obiektu bez naruszania przepisów prawa lub doprowadzeniu obiektu do stanu zgodnego z przepisami</p>	
--	--	--	---	--

			<p>prawa bez zmiany gabarytów usytuowania a także na roboty polegające na rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie tylko w zakresie części budynku pozostającej w zgodzie z aktualnymi przepisami.</p> <p>§6. Dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż w §1, pod warunkiem, że:</p> <p>wysokość tych budynków nie przekroczy 3,0 m;</p> <p>wzdłuż granicy do której zostaną przybliżone, będą posiadały długość nie większą niż 6,5 m;</p> <p>ściana usytuowana w zbliżeniu do granicy działki będzie ścianą oddzielenia pożarowego.</p>	
15.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	Art. 318 - 325		<p>W KUB zmienia się nazwa składników projektu budowlanego, ale nie sama idea.</p> <p>Naszym zdaniem projekt budowlany powinien ograniczyć się do projektu architektoniczno - urbanistycznego, którego składnikami byłyby: 1. projekt zagospodarowania terenu oraz 2. projekt architektoniczny o zawartości merytorycznej ograniczonej do informacji, które administracja sprawdza w trakcie postępowania. A więc architektura budynku: podstawowe rzuty, przekrój i elewacje. Taki projekt powinien być załącznikiem do wniosku o decyzję zgody urbanistycznej. Być może dla dla obiektów kategorii 1 i 2 wystarczyłby tylko projekt zagospodarowania terenu z opisem rozwiązań.</p> <p>Po uzyskaniu zgody urbanistycznej inwestor ma obowiązek opracowania projektu wykonawczego, który to projekt nie jest już zatwierdzany w urzędzie, jednak przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, Kierownik budowy potwierdza wpisem do dziennika</p>

				<p>budowy, iż odebrał projekt wykonawczy. Ponadto Inwestor ma obowiązek przekazać jeden egzemplarz projektu powykonawczego do urzędu nadzoru budowlanego po zakończeniu budowy. W projekcie wykonawczym (technicznym) powinny się znaleźć opracowania szczegółowe architektury, projekty inżynieryjne, wyniki opinii geotechnicznej oraz charakterystyka energetyczna.</p> <p>Korzyść: powierzchnia archiwalna urzędów AA-B wydających pozwolenia na budowę nie będzie musiała być zwiększana – <u>rozwiązanie ekonomiczne</u>. Końcowa dokumentacja będzie archiwizowana w urzędach nadzoru budowlanego (może w wersji elektronicznej – np. skany dokumentacji?)</p>
16.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 318. § 3. Projekt techniczny zawiera: projekty inżynieryjne; projekty rozwiązań technicznych: dotyczących urządzeń budowlanych; urządzeń zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym; projekt konstrukcji, w tym obliczenia nośności i stateczności konstrukcji; w zależności od potrzeb - inne opracowania projektowe.</p> <p>§ 4. Zakres i treść projektu budowlanego projektant dostosowuje do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych.</p>	<p>Art. 318. §3. Projekt techniczny zawiera: projekty architektury budynku; projekty inżynieryjne; projekty rozwiązań technicznych: dotyczących urządzeń budowlanych; urządzeń zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym; projekt konstrukcji, w tym obliczenia nośności i stateczności konstrukcji; w zależności od potrzeb - inne opracowania projektowe.</p> <p>§ 4. Zakres i treść projektu budowlanego projektant dostosowuje do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych.</p>	<p>Projektem wyjściowym dla wszystkich projektów branżowych inżynieryjnych jest projekt architektury budynku. Jeśli projekt konstrukcji budynku został wyodrębniony z ogólnego sformułowania „ projekty inżynieryjne”, gdzie konstrukcja jest jak najbardziej projektem inżynieryjnym, to tym bardziej konieczne jest wymienienie na pierwszym miejscu „projektów architektury budynku”, lub „projektów architektonicznych”. Projekty branżowe nie powstaną bez projektu architektonicznego.</p>
17.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 357. § 1. Uczestnikami procesu inwestycyjnego są inwestor oraz, w przypadku inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, o ile przepisy wydane na podstawie art. 315 nie stanowią inaczej: główny projektant, projektant</p>	<p>Art. 357. § 1. Uczestnikami procesu inwestycyjnego są inwestor oraz, w przypadku inwestycji wymagającej sporządzenia projektu budowlanego, o ile przepisy wydane na podstawie art. 315 nie stanowią inaczej: główny projektant, projektant</p>	<p>Dodano pkt 4) wykonawca</p> <p>Zarówno w obowiązujących przepisach prawa, jaki w projekcie KUB brak umocowania wykonawcy, który jest również uczestnikiem procesu inwestycyjnego i podobnie jak inwestor ponosi za niego odpowiedzialność.</p>

		<p>współpracujący lub projektant sprawdzający; kierownik budowy lub kierownik robót; inspektor nadzoru technicznego;</p> <p>§ 2. Uczestnikiem procesu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 pkt 1-3, może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności odpowiadającej pełnionej przez nią funkcji oraz rodzajowi zamierzenia inwestycyjnego.</p> <p>§ 3. Zasady nadawania uprawnień budowlanych w poszczególnych specjalnościach oraz możliwości sprawowania przez osoby posiadające te uprawnienia poszczególnych funkcji w procesie inwestycyjnym regulują przepisy o architektach i inżynierach budownictwa.</p>	<p>współpracujący lub projektant sprawdzający; kierownik budowy lub kierownik robót; inspektor nadzoru technicznego;</p> <p>wykonawca</p> <p>§ 2. Uczestnikiem procesu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 pkt 1-3, może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności odpowiadającej pełnionej przez nią funkcji oraz rodzajowi zamierzenia inwestycyjnego.</p> <p>§ 3. Zasady nadawania uprawnień budowlanych w poszczególnych specjalnościach oraz możliwości sprawowania przez osoby posiadające te uprawnienia poszczególnych funkcji w procesie inwestycyjnym regulują przepisy o architektach i inżynierach budownictwa.</p> <p>§ 4. Funkcję głównego projektanta może wować osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności decydującej o formie kształcie obiektu.</p>	<p>Dodano § 4. Zapis ten pozwoli uniknąć sytuacji, gdy głównym projektantem mostu zostaje np. projektant instalacji teletechnicznych, głównym projektantem filharmonii inżynier drogowiec.</p>
18.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 359. Do obowiązków głównego projektanta, w zależności od inwestycji i stopnia jej skomplikowania, należy w szczególności: opracowanie projektu budowlanego; zapewnienie udziału w opracowaniu projektu budowlanego innych projektantów ; zapewnienie sprawdzenia projektu budowlanego przez projektanta sprawdzającego; dokonania analizy uwarunkowań</p>	<p>Art. 359. §1. Do obowiązków głównego projektanta, w zależności od inwestycji i stopnia jej skomplikowania, należy w szczególności: Wykreślić pkt.: sporządzenie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu</p>	<p>Opinie geotechniczne, projekty geotechniczne, dokumentacje geologiczno – inżynierskie są niezależnymi odrębnymi opracowaniami. Powinny być wykonywane na odrębne zlecenie inwestora. Jedynie konieczność wykonania takiej dokumentacji wskazuje główny projektant.</p> <p>Opinię geotechniczną sporządzić może jedynie inżynier geolog. Główny projektant z reguły nie jest geologiem.</p>

		<p>lokalizacyjnych, które mają wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe; sporządzenie opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego uzyskanie uzgodnień projektu budowlanego; sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2014 r. poz. 883, z 2015 r. poz. 1165 oraz z 2016 r. poz. 542 i 1250); zapewnienie sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu budowlanego; sprawowania nadzoru projektowego w zakresie: uzgadniania możliwości wprowadzania zmian w projekcie budowlanym, w tym rozwiązań zamiennych, wyjaśniania wątpliwości dotyczących projektu budowlanego oraz zawartych w nim rozwiązań, stwierdzania w trakcie wykonywania robót budowlanych zgodności ich realizacji z projektem budowlanym; żądanie – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku: stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia, wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem budowlanym.</p>	<p>budowlanego; żądanie – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku: stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia, wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem dodano §2. Główny projektant oraz projektant współpracujący ma prawo: wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy żądania – wpisem do dziennika budowy – wstrzymania robót budowlanych, w przypadku: stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia wykonywania robót budowlanych niezgodnie z przepisami, zgodą inwestycyjną lub projektem</p>	<p>Sporządzenie instrukcji nie jest możliwe na etapie projektu budowlanego. Taka instrukcja mogłaby być opracowana dopiero po zakończeniu procesu inwestycyjnego.</p> <p>Należy przewrócić zapis, który jasno mówi o tym, iż projektant ma prawo wstępu na teren budowy.</p>
--	--	---	--	--

19.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>367 pkt.5. § 1. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:</p> <p>potwierdzanie w dzienniku budowy faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad.</p>	<p>367 pkt.5. § 1. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:</p> <p>potwierdzanie w dzienniku budowy faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad, a także na zlecenie inwestora kontrolowanie rozliczeń kosztów budowy.</p>	<p>- uzupełnienie treści o zakres czynności, którą obecnie zwykle wykonuje „inspektor nadzoru inwestorskiego”. Kontrolowanie rozliczeń i kosztów budowy jest istotą procesu technicznego</p>
20.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 388. § 1. Inwestor, który nie posiada prawa do dysponowania terenem na cele inwestycyjne może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego dla planowanej inwestycji.</p> <p>§ 2. Do postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej.</p> <p>§ 3. Decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego wygasa po upływie roku od dnia wydania.</p> <p>§ 4. W terminie, o którym mowa w § 3 inwestor może uzyskać zgodę inwestycyjną dla zatwierdzonego projektu budowlanego. W takim przypadku do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.</p>	<p>Art. 388. § 1. (...)</p> <p>- wprowadzenie nowego § 2 o treści: Inwestor może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzenie projektu urbanistyczno-architektonicznego dla planowanej inwestycji. <i>dotychczasowy § 2 oznaczyć jako § 3 i kolejną numerację zmienić.</i></p> <p>§ 3. do postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego lub projektu urbanistyczno-architektonicznego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące decyzji o udzieleniu zgody inwestycyjnej.</p> <p>§ 4. Decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego lub projektu urbanistyczno-architektonicznego wygasa po upływie roku od dnia wydania.</p> <p>§ 5. W terminie, o którym mowa w § 4 inwestor może uzyskać zgodę inwestycyjną dla zatwierdzonego projektu budowlanego lub projektu urbanistyczno - architektonicznego. W takim przypadku do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne, lub także dodatkowo zweryfikowany projekt techniczny i inne elementy wniosku o których mowa w art. 380 § 2.</p>	<p>wprowadzenie nowego § 2, ma na celu usprawnienie procesu projektowego.</p> <p>W projekcie kodeksu, uzyskanie zgody inwestycyjnej dla inwestycji wymagającej przedłożenia projektu budowlanego składającego się z projektu urbanistyczno – architektonicznego i projektu technicznego, jest poważnym zadaniem projektowym. Tak jak obecnie, opracowanie projektu budowlanego składającego się z projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego w postępowaniu o pozwolenie na budowę, wymaga opracowania szczegółowych projektów branżowych. Wymóg taki, w sytuacji gdy projektant prowadzący nie ma pewności czy weryfikacja „materialna” zostanie oceniona pozytywnie przez organ, jest trudna do zaakceptowania, gdyż narazi inwestora na duże koszty poniesione na sporządzenie takiej dokumentacji, a niejednokrotnie ryzyko związane z niepewnością uzyskania zgody inwestycyjnej przerzucane będzie na głównego projektanta – zwykle architekta.</p> <p>Ponieważ KBU określił iż projekt budowlany składa się z takich elementów jak projekt architektoniczno-urbanistyczny oraz projekt techniczny, to próbujemy utrzymać tę konwencję, chociaż uważamy, iż znacznie lepiej byłoby w nieco inny sposób to rozwiązać (j.w.)</p>

21.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 406. § 2. Za istotne odstępnie uznaje się: zmianę wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego o więcej niż 2%, albo zmianę usytuowania obiektu budowlanego lub liczby kondygnacji - w przypadku obiektu budowlanego innego niż obiekt liniowy; zmianę usytuowania obiektu budowlanego o więcej niż 0,3 m - w przypadku obiektów liniowych; zmianę innych niż wymienione w pkt 1 i 2 parametrów obiektu budowlanego określonych w planie miejscowym lub w postanowieniu, o którym mowa w art. 404 § 1; zmianę mającą wpływ na dostępność obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych; zmiana zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; odstąpienie wymagające uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień, lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego.</p>	<p>Art. 406. § 2. Za istotne odstępnie uważa się: zmianę wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego do 3%, lecz nie więcej niż 1,0 m, albo zmianę usytuowania obiektu budowlanego o nie więcej niż 1,0 m, a także zmianę ilości kondygnacji; zmianę usytuowania obiektu liniowego oraz elementów zagospodarowania przestrzennego działki wraz z elementami małej architektury o nie więcej niż 1,0 m; zmianę innych niż wymienione w pkt 1 i 2 parametrów obiektu budowlanego określonych w planie miejscowym lub postanowieniu, o którym mowa w ust. 404 par.1; zmianę uniemożliwiająca dostęp do użytkowania części lub całości obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych; zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; odstąpienie wymagające uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień, lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego.</p>	<p>Ad.1) Dla małych obiektów, jak domki jednorodzinne, zmiana o 2% wymiarów przy zmianie sposobu ocieplenia wraz z obudową często będzie za mała. Przy budynku 10x10 m to tylko 20 cm, a więc po 10 cm ocieplenia, co już w tej chwili jest za mało, a Kodeks powinien uwzględniać warunki cieplne na 2020 r. Dla dużych obiektów, jak centra handlowe i dystrybucyjne o wymiarach długości i szerokości często powyżej 100 m, dla 2% dawałaby ponad 2 m różnicy, co wydaje się być nieuzasadnione jako nieistotne odstępstwo, dlatego ograniczenie do „nie więcej niż 1,0 m jest zasadne. Ad.2. W konsekwencji do zmian wprowadzanych w pkt 1 należy przez analogię dopisać zmiany elementów zagospodarowania wraz z usytuowaniem obiektów liniowych i elementów małej architektury o tą samą wartość; Ad.4. Zapis „zmianę mającą wpływ na dostępność” oznacza, iż zmiana rozwiązania np. z pochylni na platformę, lub dźwig dla niepełnosprawnych jest zmiana istotną. Zmianą istotną winno być uniemożliwienie dostępu dla osób niepełnosprawnych do części lub całości obiektu budowlanego, a nie samo jego rozwiązanie.</p>
22.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 400. § 1. Sporządzenie projektu postanowienia w przedmiocie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w art. 396, poprzedza się wyznaczeniem obszaru analizowanego, a następnie przeprowadzeniem dla tego obszaru analizy urbanistycznej - przez osobę wykonującą zawód architekta albo osobę, o której mowa w art. 58.</p>	<p>Art. 400. § 1. Sporządzenie projektu postanowienia w przedmiocie dopuszczalności realizacji inwestycji w przypadku, o którym mowa w art. 396, poprzedza się wyznaczeniem obszaru analizowanego, a następnie przeprowadzeniem dla tego obszaru analizy urbanistycznej - przez osobę wykonującą zawód architekta albo osobę, o której mowa w art. 59.</p>	<p>Wydaje się, że zaistniała pomyłka . Powinno być w art. 59.</p>

23.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 442. § 1. Funkcje organów administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zakładów górniczych pełnią organy administracji górniczej.</p> <p>§ 2. Funkcje organów nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zabytków pełnią organy ochrony zabytków.</p>	<p>§ 2. Funkcje organów nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących zabytków pełnią organy ochrony zabytków.</p>	Przepis należy usunąć, gdyż kompetencje tych organów nie pokrywają się. Ten zapis skutkować będzie brakiem nadzoru budowlanego nad zabytkami, pozostanie jedynie nadzór konserwatorski, który ma inne kompetencje.
24.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 446. § 1. Nie stwierdza się nieważności zgody inwestycyjnej, jeżeli na jej podstawie została zrealizowana inwestycja, <u>a od uzyskania zgody na użytkowanie, a jeżeli nie była ona wymagana</u> - od dnia rozpoczęcia użytkowania, upłynęło 5 lat albo zgoda inwestycyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne.</p> <p>§ 3. Przesłanką stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej z powodu niezgodności z lokalnym aktem planowania przestrzennego nie jest stwierdzenie nieważności tego aktu, które nastąpiło po dniu jej udzielenia.</p>	<p>Art. 446.</p> <p>§ 4 przesłanką stwierdzenia nieważności zgody inwestycyjnej, po rozpoczęciu budowy, nie może być jedynie brak lub uchybienie formalne decyzji zgody inwestycyjnej</p>	Podkreślony tekst niezrozumiały dodano § 4, gdyż braki formalne decyzji nie mają wpływu na ład przestrzenny i bezpieczeństwo użytkowania. Cofnięcie decyzji po rozpoczęciu budowy skutkuje dużymi stratami finansowymi niewspółmiernymi do osiągniętych korzyści.
25.	Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka	<p>Art. 458. §1. Opinię urbanistyczną sporządza osoba spełniająca wymagania, o których mowa w art. 59.</p>	<p>Art. 458 § 1. Opinię urbanistyczną sporządza osoba wykonująca zawód architekta, albo osoba spełniająca wymagania, o których mowa w art. 59.</p>	Podobnie jak w postępowaniu w przypadku braku planu miejscowego Art. 400 § 1, w którym mowa „o osobie wykonującej zawód architekta”, winien być wprowadzony ten zapis także w tym przypadku , gdyż sporządzenie opinii urbanistycznej wymaga analogicznych kompetencji.