Załącznik do pisma 010/Ar-Ka/2017 z dn. 06.10.2017 r.

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

Pozycja projektu ustawy (art.)	Treść projektu ustawy	Uwagi ogólne	Propozycja zmiany
USTAWA PRAWO BUDOWLANE			
UWAGA OGÓLNA	Wprowadzenie podziału na projekt inwestycyjny i techniczny.	Zmiana pozytywna, upraszczająca proces inwestycyjny.	
UWAGA OGÓLNA	Projekt Ustawy nie definiuje obszaru oddziaływania obiektu.	Brak definicji praktycznie uniemożliwia wyznaczenie obszaru oddziaływania i blokuje inwestycje których obszar oddziaływania w całości mieści się na działce inwestycyjnej.	Wprowadzenie definicji obszaru oddziaływania, np. w oparciu o propozycję Małego Kodeksu Budowlanego MOIA..
/Art. 9a. 1.	Wniosek o wydanie zgody na odstępstwo powinien zawierać: 1) projekt inwestycyjny;	Konieczność wykonania projektu, bez zapewnienia że uzyska się odstępstwo naraża inwestora na niepotrzebne koszty. Dla zobrazowania problemu nie jest konieczne wykonanie całego projektu.	Należy zrezygnować z tego wymogu, wystarczy pkt 2 (szkice lub rysunki)
art. 34: ust. 3 pkt 1b)	b) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym w szczególności: kubaturę, powierzchnię zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji, a także informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu,	Zapis nie precyzyjny, sugeruje konieczność podawania danych kubatury wysokości szer. itp. zarówno dla projektowanych i istniejących obiektów	b) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym w szczególności: kubaturę, powierzchnię zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji **projektowanych obiektów** a także informację o istotnych zmianach w ukształtowaniu terenu,
art. 34: ust. 3 pkt 1d)	d) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, w szczególności wskazanie drogi wewnętrznej lub lokalizację i parametry techniczne zjazdu, a także lokalizację przyłączy i sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,	Nie jest jasne czy zapis oznacza konieczność zaprojektowania przyłączy na tym etapie (w projekcie inwestycyjnym). Taki zapis będzie powodował również konieczność sprawdzenia przez organy (zgodnie ze zmienianym art. 35 ust 1 pkt 1a) , prawidłowości lokalizacji zjazdów i przyłączy bez możliwości jakiejkolwiek ich weryfikacji (nie ma obowiązku zamieszczania warunków technicznych lokalizacji zjazdów i przyłączy).	d) sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, w szczególności wskazanie **istniejącej, projektowanej lub przewidywanej lokalizacji:** drogi wewnętrznej lub zjazdu z jego parametrami technicznymi, a także przyłączy i sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

		Należy jasno określić, że w zależność od sytuacji danej lokalizacji i wyboru procedury administracyjnej zezwalającej na realizację - drogi wewnętrzne, zjazdy i przyłącza mogą być przedstawione jako istniejące, projektowane wraz z obiektem lub przewidywane do realizacji w późniejszym etapie.	
Art 34 ust. 3b	3b. Projektu technicznego nie sporządza się przy budowie lub przebudowie urządzeń budowlanych bądź podziemnych sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie inwestycyjnym.	W związku z proponowanymi zapisami Art. 34 ust. 3 pkt 2 oraz Art. 57 ust. 1 pkt 1a - należy sprecyzować czy projekt techniczny jest wymagany dla budynków jednorodzinnych do 250 m2 pow. zabudowy.	3b. Projektu technicznego nie sporządza się przy budowie lub przebudowie urządzeń budowlanych bądź podziemnych sieci uzbrojenia terenu **oraz wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 250 m²** , jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie inwestycyjnym.
w art. 41 w ust. 4	„1a) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej. projektem inwestycyjnym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego;	Analogicznie jak w uwagach dot. Art. 20 ust. 2	
USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM			
art. 10a ust. 1	1. Obszary zurbanizowane tworzą zwarty układ przestrzenny określony na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania, składający się z: 1) obszarów o skupionej zabudowie; 2) terenów istniejących, realizowanych albo objętych decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo inną decyzją lokalizacyjną inwestycji służących obsłudze obszarów o skupionej zabudowie, w szczególności tereny infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej, systemu komunikacyjnego, jak również tereny pokryte wodami płynącymi oraz tereny ogrodów działkowych;	Niejasny, mało zrozumiały zapis pkt. 2 i 3 Podstawowym przelicznikiem w obrocie projektowym i prawnym (w tym podatkowym!) jest tzw. PUM czyli powierzchnia użytkowa mieszkań.	Należy, zwłaszcza przy zabudowie mieszkaniowej, wrócić do powierzchni użytkowej.

	3) innych terenów zabudowanych o zabudowie innej niż skupiona oraz niezabudowanych, przylegających bezpośrednio do obszarów o skupionej zabudowie i powiązanych przestrzennie z obszarami o skupionej zabudowie przy czym powierzchnia tych terenów nie może przekraczać 10% łącznej powierzchni terenów o których mowa w pkt 1 i 2.		
Art. 27a	Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana oraz zmiana studium mogą być sporządzane jednocześnie. W takim przypadku: 1) projekt planu miejscowego albo projekt jego zmiany może zawierać rozwiązania niezgodne ze studium, jeżeli są zgodne z projektem zmiany studium; 2) uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium określa zakres merytoryczny i cel planowanych zmian, w sposób zapewniający zgodność sporządzanego planu miejscowego albo jego zmiany ze studium; 3) uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie 60 dni od dnia przekazania wojewodzie uchwały o zmianie studium wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych.	Nie można wykonywać planu w niezgodzie ze studium gdy proponowana zmiana studium może nie wejść w życie z powodu braku uchwały rady lub działania nadzorczego wojewody.	
Art. 28 ust 1a,1b	1a. O nieważności studium, planu miejscowego albo planu regulacyjnego w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia doręczenia uchwały. 1b. Plan miejscowy oraz plan regulacyjny ogłasza się w dzienniku urzędowym województwa niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1a.	Wydłużenie działania nadzorczego wojewody do 60 dni jest niczym nie uzasadnione.	1a. O nieważności studium, planu miejscowego albo planu regulacyjnego w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały. 1b. Plan miejscowy oraz plan regulacyjny ogłasza się w dzienniku urzędowym województwa niezwłocznie.
w art. 60 dodaje się ust. 3a w brzmieniu	„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem 2 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy obowiązywała,	Okres dwóch lat to w niektórych przypadkach za mało na realizację inwestycji (przygotowanie, projektowanie, uzgadnianie, może w przypadku dużych inwestycji trwać dłużej niż 2 lata). Wydłużenia ważności decyzji	„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem **5** lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy

	3) innych terenów zabudowanych o zabudowie innej niż skupiona oraz niezabudowanych, przylegających bezpośrednio do obszarów o skupionej zabudowie i powiązanych przestrzennie z obszarami o skupionej zabudowie przy czym powierzchnia tych terenów nie może przekraczać 10% łącznej powierzchni terenów o których mowa w pkt 1 i 2.		
Art. 27a	Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana oraz zmiana studium mogą być sporządzane jednocześnie. W takim przypadku: 1) projekt planu miejscowego albo projekt jego zmiany może zawierać rozwiązania niezgodne ze studium, jeżeli są zgodne z projektem zmiany studium; 2) uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium określa zakres merytoryczny i cel planowanych zmian, w sposób zapewniający zgodność sporządzanego planu miejscowego albo jego zmiany ze studium; 3) uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie 60 dni od dnia przekazania wojewodzie uchwały o zmianie studium wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych.	Nie można wykonywać planu w niezgodzie ze studium gdy proponowana zmiana studium może nie wejść w życie z powodu braku uchwały rady lub działania nadzorczego wojewody.	
Art. 28 ust 1a,1b	1a. O nieważności studium, planu miejscowego albo planu regulacyjnego w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia doręczenia uchwały. 1b. Plan miejscowy oraz plan regulacyjny ogłasza się w dzienniku urzędowym województwa niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1a.	Wydłużenie działania nadzorczego wojewody do 60 dni jest niczym nie uzasadnione.	1a. O nieważności studium, planu miejscowego albo planu regulacyjnego w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały. 1b. Plan miejscowy oraz plan regulacyjny ogłasza się w dzienniku urzędowym województwa niezwłocznie.
w art. 60 dodaje się ust. 3a w brzmieniu	„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem 2 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy obowiązywała,	Okres dwóch lat to w niektórych przypadkach za mało na realizację inwestycji (przygotowanie, projektowanie, uzgadnianie, może w przypadku dużych inwestycji trwać dłużej niż 2 lata). Wydłużenia ważności decyzji	„3a. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa z upływem **5** lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy

		spełniania innych wymaganych parametrów dla ustalenia warunków zabudowy. Zapis niekorzystny urbanistycznie, szczególnie na terenach Polski południowej oraz miejskich.	
w art. 61 ust.1 pkt. 5	„5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym - w zakresie spełnienia obowiązku dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu - z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane	Przepis zbyt restrykcyjny. Zapis ten eliminuje możliwość uzyskania decyzji wz dla zabudowy uzupełniającej oraz rozbudowy istniejących budynków przy istniejących drogach gminnych i wewnętrznych o nienormatywnych parametrach. Problem ten dotyczy w szczególności terenów górskich i podgórskich. Takimi drogami pokryte jest cale południe Polski. Ponadto co ze służebnością przejazdów? Zapisy proponowane w ustawie praktycznie eliminują taką możliwość. Wiele istniejących działek budowlanych zostało utworzonych na zasadzie podziału z dostępem do drogi publicznej poprzez służebność przejazdu.	Usunąć zapis Usunąć zapis
w art. 61, ust. 1a	„1a. W przypadku braku planu miejscowego dopuszcza się, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz istniejących obiektów handlowych, o ile wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest zgodny z warunkami, o których mowa w ust. 1 pkt 1a–5, oraz: 1) rozbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni całkowitej budynków o więcej niż 30%, przy czym w odniesieniu do obiektów handlowych zwiększenie pierwotnej powierzchni całkowitej nie może skutkować	Wskazanie jedynie na rozbudowę wyklucza nadbudowę, co przy tak daleko dopuszczonym powiększeniu powierzchni całkowitej może być ograniczeniem nie do pokonania. W zabudowie jednorodzinnej wnioski najczęściej dotyczą nadbudowy. Niejasne niezrozumiałe kryterium - powierzchni całkowitej. Ograniczenia mogą generować negatywne zjawiska urbanistyczne. Zabudowa jednorodzinna będzie przekształcać się w zabudowę szeregową, nie wszędzie jest to	Nie powinny występować tego typu ograniczenia

		spełniania innych wymaganych parametrów dla ustalenia warunków zabudowy. Zapis niekorzystny urbanistycznie, szczególnie na terenach Polski południowej oraz miejskich.	
w art. 61 ust.1 pkt. 5	„5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym - w zakresie spełnienia obowiązku dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu - z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane	Przepis zbyt restrykcyjny. Zapis ten eliminuje możliwość uzyskania decyzji wz dla zabudowy uzupełniającej oraz rozbudowy istniejących budynków przy istniejących drogach gminnych i wewnętrznych o nienormatywnych parametrach. Problem ten dotyczy w szczególności terenów górskich i podgórskich. Takimi drogami pokryte jest cale południe Polski. Ponadto co ze służebnością przejazdów? Zapisy proponowane w ustawie praktycznie eliminują taką możliwość. Wiele istniejących działek budowlanych zostało utworzonych na zasadzie podziału z dostępem do drogi publicznej poprzez służebność przejazdu.	Usunąć zapis Usunąć zapis
w art. 61, ust. 1a	„1a. W przypadku braku planu miejscowego dopuszcza się, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz istniejących obiektów handlowych, o ile wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest zgodny z warunkami, o których mowa w ust. 1 pkt 1a–5, oraz: 1) rozbudowa nie prowadzi do zwiększenia pierwotnej powierzchni całkowitej budynków o więcej niż 30%, przy czym w odniesieniu do obiektów handlowych zwiększenie pierwotnej powierzchni całkowitej nie może skutkować	Wskazanie jedynie na rozbudowę wyklucza nadbudowę, co przy tak daleko dopuszczonym powiększeniu powierzchni całkowitej może być ograniczeniem nie do pokonania. W zabudowie jednorodzinnej wnioski najczęściej dotyczą nadbudowy. Niejasne niezrozumiałe kryterium - powierzchni całkowitej. Ograniczenia mogą generować negatywne zjawiska urbanistyczne. Zabudowa jednorodzinna będzie przekształcać się w zabudowę szeregową, nie wszędzie jest to	Nie powinny występować tego typu ograniczenia

	istniejącej zabudowy i ukształtowania terenów gminy, w tym rozwiązania detali architektonicznych elewacji - w sposób zapewniający nieprzekraczanie odpowiednich parametrów występujących na działkach położonych w obszarze analizowanym, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.		
w art. 61 ust. 4d	4d. W ramach ustalenia, o którym mowa w ust. 4b pkt 2, organ może określić obszar działki budowlanej, na którym może zostać usytuowany budynek, w tym zobowiązać do usytuowania budynku względem granicy z działką sąsiednią we wskazanej w decyzji odległości albo bezpośrednio na granicy tej działki.	Zapis uznaniowy umożliwiający dowolne rozstrzygnięcia z powodu braku kryteriów sytuowania w dowolnym miejscu lub w granicy.	
w art. 61a	„Art. 61a. Jeżeli całość albo część terenu inwestycji położona jest poza obszarem zurbanizowanym, wyznaczonym w drodze aktu prawa miejscowego, decyzja o warunkach zabudowy może być wydana wyłącznie dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu obejmującej obiekty budowlane wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, służące produkcji rolniczej albo turystyce, a także w celu zalesienia gruntów rolnych albo rolniczego zagospodarowania gruntów leśnych	Przepis nieczytelny, wysoce niejednoznaczny, wielointerpretacyjny. Przepis wymagający precyzyjnego zapisu. Nie ma pewności, czy warunki zabudowy ustala się dla działek niezabudowanych czy na których istnieją już obiekty wchodzące w skład gospodarstwa rolnego . Wprowadzenie funkcji turystyki wprowadza dodatkowo możliwość realizacji obcych funkcjonalnie obiektów np. na terenach rolnych	
Art. 64 ust. 1b	1b. Załącznikiem do decyzji są wyniki analizy elementów o których mowa w art. 61 ust. 4b zawierające część tekstową i graficzną.	Przy braku kryteriów nie da się sprecyzować jednoznacznych wyników analizy. Wyniki mogą być wieloznaczne.	