

l.p	Nr art	Treść z projektu ustawy	Treść proponowana	Uzasadnienie
1.	Art.2.4	budowy, przebudowy lub remontu	budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki	Zapis nieprecyzyjny.
2.	Art.2.4	obiektów infrastruktury społecznej, w szczególności obiektu opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkola, szkoły, placówki wsparcia dziennego, placówki opieki zdrowotnej, dziennego domu pomocy	obiektów infrastruktury społecznej - def.	Zapis nieprecyzyjny, generujący ograniczenia interpretacyjne. Obiektem infrastruktury społecznej może też być parking, kiosk, pawilon handlowy, boisko, w jakiej to się mieści definicji?
3.	Art.2.7	powierzchnia użytkowa mieszkań – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową obliczona zgodnie z przepisami	powierzchnia użytkowa mieszkań – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych lub/i suma powierzchni użytkowych mieszkań we wszystkich budynkach mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową obliczona zgodnie z przepisami	Ponadto czy osiedla będą mogły tworzyć budynki wielorodzinne i jednorodzinne jednocześnie? Czy liczy się cała powierzchnia użytkowa budynku, razem z pomieszczeniem gospodarczym, pralnią i magazynem na kosiarki? Czy tylko pomieszczenia lokali mieszkalnych jak w bloku?
4.	Art. 3. 1.	działalność handlową	def	Zapis nieprecyzyjny. Co to za działalność?
5.	Art. 3. 2	placówek wsparcia dziennego lub dziennych domów pomocy	def	Zapis nieprecyzyjny. Czy to jest zdefiniowane?
6.	Art. 5. 1.	Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na <u>terenach podlegających ochronie</u> na podstawie odrębnych przepisów		Zapis nieprecyzyjny. Ochronie na podstawie odrębnych przepisów może podlegać teren w mpzp gdzie jest zakaz lokalizacji budynków tzw.plan ochronny. Poza tym tereny zalewowe, narażone na podtopienia, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych albo o skomplikowanych warunkach gruntowych to nie są tereny ochronne. A co z terenami znajdującymi się w korytarzu

				<p>przewietrzania miasta? Nie ma organu opiniującego przewietrzanie.</p> <p>Brak enumeratywnego zbioru „przepisów odrębnych” ograniczających lokalizację inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących. Sytuacja identyczna jak w przypadku określania Obszaru Oddziaływania Obiektu, skutkująca nadinterpretacją i uznaniowością przepisów oraz zagrażająca stabilności decyzji lokalizacyjnych wydawanych w trybie nowej ustawy</p>
7.	Art. 6. 3.	Rada gminy wyraża zgodę lub odmawia zgody w formie uchwały w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.		<p>Zapis nieprecyzyjny i korupcjogenny.</p> <p>Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy – jaki to dokument? Jak często sporządzany? Jak aktualny? Przez kogo sporządzany? Na podstawie?</p>
8.	Art. 6. 5.	niezwłocznie po wpływie wniosku		Zapis nieprecyzyjny. Jaki to czas?
9.	Art. 6. 5.	Składanie uwag		Zapis nieprecyzyjny. Kto może złożyć uwagę? Czy to prawo przysługuje każdemu ?
10.	Art. 6. 6.	Uwagi do wniosku należy wnieść na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej.	Uwagi do wniosku należy wnieść na piśmie. Dopuszcza się wniesienie uwagi za pomocą poczty elektronicznej.	Zapis nieprecyzyjny. Poczta elektroniczna to też pismo.
11.	Art. 6. 7.	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia niezwłocznie organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia niezwłocznie organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zapis nieprecyzyjny. Art. 6. 5. Przepisu ust. 1 się nie stosuje w zakresie podlegającym opiniom przedstawianym w trybie określonym w art. 6 ust. 8 oraz art. 15 ust. 3 i 4. art. 6 ust. 8 Organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

		przeznaczonym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 i 1566), o wpłynięciu wniosku, o którym mowa w ust. 4, jego zamieszczeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz o możliwości przedstawiania opinii.	(Dz. U. z 2017 poz. 1073 i 1566), oraz w art. 15 ust. 3 i 4. niniejszej ustawy o wpłynięciu wniosku, o którym mowa w ust. 4, jego zamieszczeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz o możliwości przedstawiania opinii.	
12.	Art. 6. 7.	niezwłocznie		Nieprecyzyjne określenie
13.	Art. 6. 8	14 dni	30 dni	Zapis martwy. Niewykonalne terminy np. w przypadku RDOŚ albo Wód Polskich
14.	Art. 6. 9.	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i zestawieniem uwag		Zapis nieprecyzyjny. Kto i kiedy rozpatruje te uwagi? Prezydent? Rada?
15.	Art. 6. 10	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie po podjęciu przez radę gminy przekazuje inwestorowi uchwałę, o której mowa w ust. 3, wraz z opiniami oraz informacją o nieprzedstawieniu opinii w wyznaczonym terminie.		Zapis nieprecyzyjny. A co się dzieje z uwagami? A gdyby uwagi wymagały korekty projektu to...? Czy jest przewidziane ponowienie procedury?
16.	Art. 7. 2			Zapis nieprecyzyjny. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy – jaki to dokument? Jak często sporządzany? Przez kogo? Na podstawie?
17.	Art. 7. 3	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyraża zgodę lub odmawia zgody w drodze decyzji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1.		Zapis nieprecyzyjny. Na podstawie czego? Analizy jak do wz? Czy 60 dni wystarczy? Czy to jest 60 dni kolejnych czy roboczych?

18.	Art. 11. 1	minimalnej szerokości 6 m		Zapis nieprecyzyjny. W liniach rozgraniczających w mpzp czy od krawędzi jezdni do krawędzi czy z chodnikiem czy bez? A co jak w mpzp jest wyznaczony dojazd przez drogę wewnętrzną z przewężeniem do 5 m bo inaczej się nie da i urbanista to przemyślał?
19.	Art. 11. 3	placówki podstawowych usług handlowych	def	Zapis nieprecyzyjny. Co to jest? Coś co wykracza poza inwestycję towarzyszącą?
20.	Art. 11. 4	urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	def	Zapis nieprecyzyjny. Co to jest? Coś co wykracza poza inwestycję towarzyszącą?
21.	Art. 11. 5	Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 4, następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3 000 m.		Zapis grozi powstaniem osiedli nie zapewniających właściwej jakości ich użytkowania. 3 km od placu zabawa, terenów sportu i rekreacji to za daleko, zwłaszcza w linii prostej liczone.
22.	Art. 11. 7.1	3 kondygnacje nadziemne	Nieprecyzyjne określenie	Określenia maksymalnej wysokości budynków w kondygnacjach nie stosuje się w planach miejscowych ze względu na def kondygnacji w przepisach odrębnych, która daje możliwość budowy 3 kondygn. budynku od 8-9 m do 18 m a nawet więcej. Należy podawać maksymalne wysokości zabudowy w metrach a w szczególnych przypadkach w metrach nad poziomem morza.
23.	Art. 11. 7.1	poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 30 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;		Zapis grozi inwestycjami burzącymi ład przestrzenny, nieprzystającymi do otoczenia. Dla terenów wiejskich zazwyczaj każda zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest agresywna, i niszczy ład przestrzenny. Wystarczy spojrzeć na relikty po PGR-ach, lub współczesną działalność niektórych deweloperów.
24.	Art. 11. 7.2), 3)	2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 30 000 mieszkańców i nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. 3) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców ograniczeń, o	2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 30 000 mieszkańców i nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. 3) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców ograniczeń, o których	Zapisy te nie sprzyjają porządkowaniu przestrzeni. Miasta mają śródmieścia i przedmieścia. Czy można niszczyć ich ład przestrzenny poprzez zabudowę nieprzystającą do otoczenia? Zdecydowana większość działek, które będą zabudowywane w oparciu o przepisy projektu ustawy - to tereny położone na obrzeżach miast - niezależnie od rozmiarów miasta, istniejąca zabudowa rzadko posiada więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, dlatego kryterium zapewniającym możliwość

		których mowa w pkt 1 i 2, nie stosuje się.	mowa w pkt 1 i 2, nie stosuje się.	nawiązania do lokalnych struktur przestrzennych - winien być warunek nie przekraczania wysokości 4 kondygnacji. Natomiast wyższe budynki mogłyby być budowane na ogólnych zasadach, tj. w oparciu o upzp.
25.	Art. 11. 8	Jeżeli w odległości nie większej niż 3000 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.	<i>Jeżeli w odległości nie większej niż 3000 m od budynków objętych (...).</i>	Zapis grozi inwestycjami burzącymi ład przestrzenny. W miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 30 000 mieszkańców i nie przekracza 100 000 mieszkańców często odległość od granicy do granicy to 3000 m. Zatem wystarczy 1 obiekt wyższy w miasteczku i już można budować wysokie bloki. Dlatego mając na względzie porządkowanie urbanistycznej przestrzeni, odległość 3000 m, o której mowa w ust. 8 - warto zmniejszyć do odległości 300 m, która lepiej zapewnić może nawiązywanie nowej zabudowy do wysokości lokalnych struktur, wykluczając dekompozycję przestrzeni.
26.	Art. 11. 10	Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m ² .		Zapis nieprecyzyjny. Liczbę mieszkańców miasta czy osiedla? Bloki i domki tak samo się liczy?
27.	Art. 12. 1.	Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie spełniającej wymogu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt		Zapis grozi powstaniem osiedli nie zapewniających właściwej jakości ich użytkowania. A co za 5 lat? Szkoła powinna być w zasięgu dojścia pieszego. . Taka konstrukcja przepisu spowoduje:

		2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka,		<p>– Częste „uwalnianie się” inwestorów od obowiązku wybudowania szkoły lub przedszkola, którego koszt jest bardzo często znacznie wyższy, niż 5-letni koszt zapewnienia transportu przywołany w ust.1</p> <p>– Rozchwianie rocznych budżetów gmin, które – zgodnie z ust.3 – będą zobowiązane do zwrotu kosztów tych inwestycji przy jednoczesnym, różnym terminie ich realizacji</p> <p>– Postawienie gmin przed faktem dokonany, tj. zwrotem kosztów opisanym w ust.3 nawet w przypadku, gdy inwestycja mieszkaniowa nie była gminie potrzebna lub nie była zadaniem priorytetowym</p> <p>– Powstanie inwestycji oderwanych od funkcjonalnego centrum danej miejscowości i pozbawionych infrastruktury społecznej i technicznej na skutek wykorzystania przez Inwestora zapisów Art.12 ust.1</p>
28.	Art. 13.			<p>Zapis martwy i nieprecyzyjny.</p> <p>Konieczne jest określenie standardów konkursu dotyczących:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Składu komisji konkursowych, przy czym powinni to być niezależni eksperci wybierani kadencyjnie • Wymagań dla uczestników dopuszczanych do konkursów • Regulaminów konkursów • Parametrów na podstawie których oceny będą koncepcja, w tym przede wszystkim ocena oddziaływania na kontekst urbanistyczny, przestrzenny, krajobrazowy, a także oddziaływanie na istniejącą infrastrukturę komunikacyjną, zapewnienie dostaw mediów dla terenów już istniejących (nowe osiedla zaburzać mogą istniejące układy komunikacyjne, dostawy mediów itp.) • Powiązania zwycięskiej koncepcji z dalszymi lasami inwestycji (niedopuszczalne jest wnoszenie inwestycji w oparciu o inne koncepcje niż zwycięska)
29.	Art. 14.			<p>Koszty dla urzędu wojewódzkiego</p> <p>W tej chwili na sprawdzenie mpzp czeka się miesiącami</p>

30.	Art. 15.1.1	i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać		Zapis nieprecyzyjny Jaki to obszar? Jakie rodzaje oddziaływań wchodzi w grę?
31.	Art. 15.1.4	określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu		Zapis nieprecyzyjny Na czym polega określenie zmian? Jakie parametry są istotne? Jakie niezbędne?
32.	Art. 15.1.6	charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;		Nieprecyzyjne oczekiwania Jakie to są dane określające wpływ na środowisko? Brak doprecyzowania, jakie dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko miał na myśli Ustawodawca (brak podstawy prawnej). Powinien pojawić się też wymóg odwrotny. Należy określić wpływ otoczenia, takiego jak np. zakłady przemysłowe czy ośrodki hodowlane na inwestycję mieszkaniową.
33.	Art. 15.1.11	jeżeli plan ten został uchwalony	jeżeli plan ten obowiązuje	Od uchwalenia do obowiązywania planu może minąć nawet rok albo i więcej. Przepisy nie określają czasu w jakim wojewoda ogłasza w dzienniku urzędowym akt prawa lokalnego od dnia otrzymania aktu po jego uchwaleniu
34.	Art. 15.3.2	w odniesieniu do stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych		Zapis nieprecyzyjny Co z obszarami tzw. wody stuletniej albo 10- letniej?
35.	Art. 15.4			Zapis nieprecyzyjny. Co w przypadku negatywnej opinii?
36.	Art. 15.5	zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody bądź stanowiska właściwych organów,		Zapis nieprecyzyjny. Co to oznacza?
37.	Art. 15.8	Właściwy organ przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest związany treścią opinii, o których mowa ust. 3, jednakże może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku		Zapis grozi wadliwymi inwestycjami, wydanymi wbrew zaleceniom opinii. Ponadto negatywna opinia np. że te mieszkania zaleje rzeka – może w świetle prawa zostać pominięta. Wydanie negatywnej opinii nie skutkuje wprowadzeniem zmian i koniecznością uzyskania pozytywnej opinii.

		uzyskania przez inwestora negatywnej opinii, o której mowa w ust. 3		
38.	Art. 16.1	45 dni		Zbyt krótki termin
39.	Art. 16.2	Wojewoda niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, oraz o wydaniu takiej decyzji.		Dwukrotne zawiadomienie podwaja czynności administracyjne. Czy nie wystarczy prowadzenie raportu do wglądu?
40.	Art.20 ust.1	Do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Zapis do natychmiastowego usunięcia. Stanowi on zaprzeczenie dotychczasowej polityki przestrzennej gmin oraz brutalną ingerencję w obowiązujące w Polsce planowanie przestrzenne i skutkować będzie jeszcze większą dewastacją ładu przestrzennego
41.	Art.23.1	Jeżeli realizacja inwestycji mieszkaniowej wymaga zgody wodnoprawnej, zgodę tę (...)		Błąd merytoryczny – zastosowanie nieistniejącego już terminu „pozwolenie wodnoprawne”, zastąpionego w ustawie Prawo Wodne terminem „zgoda wodnoprawna”
42.	Art.29 ust.4	Jednostka samorządu terytorialnego może również zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań własnych wynikających z wniosku inwestora, zabezpieczając na ten cel środki finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zobowiązanie takie stanowi podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w tym zakresie		Zapis korupcyjogenny dający bardzo duże korzyści inwestorom.
43.	Art.29 ust.6			Do jakiego przepisu ustawy (ust.2 pkt.2) zamieszczono tu odwołanie?
44.	Art.44 –	zmiana Art.5, ust.1 Ustawy Prawo Budowlane: minimalny udział lokali		Zapis nieprecyzyjny. Jaki jest ten minimalny udział ?

		mieszkalnych dostępnych dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji,		
45.	Art.47 pkt 2 zmieniający ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego w Art. 9a ust.3 pkt1	3. Jeżeli nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b: 1) w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b: a) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 - nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z decyzją, o której mowa w art. 1b pkt 1 lit. s lub b, lub, ... -		Brak konsekwencji w terminach podanych w Art. 47 i Art. 19 ust.3 (powinno być wszędzie mowa o 3 latach, a nie 2 i 3). Ponadto w ust.3 pkt 1a jest omyłka pisarska (nie ma nigdzie pkt.1 lit.s)
46.	Art. 52	Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 oraz art. 34 ust. 6 ustawy wymienionej w art. 44 zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych i mogą być zmieniane.		Zapis niejasny
47.				Decyzja o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej będzie bardzo przeszkadzać w sporządzaniu planu miejscowego podobnie jak teraz robi to wz ale zazwyczaj w mniejszej skali.
48.				Każda gmina ma obowiązek posiadać Studium. Tam są bardzo szerokie zasoby mieszkaniowe czyli tereny przeznaczone do budowy mieszkań. Są naprawdę większe niż prognozy demograficzne wskazują. Decyzja o LIM winna być zgodna ze Studium które jest dokumentem strategicznym gminy.
49.				3 km do przedszkola i szkoły to stanowczo za dużo To powinno być w zasięgu dojścia pieszego i możliwości dziecka czyli tak jak było w normatywach przed rokiem 1989.
50.				Może wystarczy dopuścić większą powierzchnię usług w

				parterach budynków na osiedlach? Wtedy przedszkola mogą być w zasięgu do 600 m.
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------