

Warszawa, 7 lipca 2014

SNB-3-6/11/2014

Szanowny Pan
Profesor dr hab. Zygmunt NIEWIADOMSKI

PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI KODYFIKACYJNEJ PRAWA
BUDOWLANEGO
Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa
Pokój 2078

W związku z przekazaniem, do konsultacji społecznych, projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego (wersja podstawowa), przyjętego na posiedzeniu Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego w dniu 16 kwietnia 2014 r., Stowarzyszenia Nowoczesne Budynki, w niniejszym piśmie pragnie ustosunkować się do propozycji zawartych w przedmiotowym projekcie.

Prezentowane stanowisko jest odniesieniem się do propozycji Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego, na podstawie dotychczasowego dorobku eksperckich grup roboczych, koordynowanych przez SNB, oraz przeprowadzonej w dn. 1 lipca 2014 r., wspólnej dyskusji eksperckiej dotyczącej projektu, a także indywidualnych doświadczeń ekspertów. *Z uwagi na rozbieżność stanowisk, w niektórych kwestiach, część z przesyłanych propozycji ma charakter rozwiązań wariantowych.*

W ramach poczynionych ustaleń dotyczących projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego, SNB przekazuje następujące uwagi i propozycje zmian zgłoszone przez ekspertów:

1) w odniesieniu do preambuły projektu, po wyrazach „ i współpracy uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego”, proponuje się zapisać:

„respektując zasady ciągłego rachunku ekonomicznego i pro-rozwojowy charakter stanowionego prawa”.

Uzasadnienie:

Wydaje się zasadne wymienienie celu - **respektowanie zasad rachunku ekonomicznego** - także w preambule do Kodeksu, bowiem w wielu późniejszych szczegółowych zapisach widać, jak wielką uwagę autorzy projektu przywiązywali do aspektów ekonomicznych, co jednak nie znalazło odzwierciedlenia w preambule. Podobnie tak ważny cel, jakim jest **pro-rozwojowy charakter stanowionego prawa**, nie znalazł miejsca w preambule.

Wraz z wprowadzeniem Krajowych standardów planistycznych, rozwiązania zaproponowane w Kodeksie stanowią próbę znalezienia kompromisu pomiędzy tym co możliwe, a tym co niezbędne. Nie ustrzeżono się jednak przed wieloma błędami lub pominięciami, które znalazły wyraz w kontrowersyjnych czasem zapisach działu IV Kodeksu.

Przedstawiony cel – **uzależnienie wymogów przygotowania inwestycji od stopnia skomplikowania i oddziaływania na otoczenie** - sporadycznie znalazł odzwierciedlenie w zapisach, a wydaje się, że bez uszczerbku dla pozostałych celów Kodeksu i jego wewnętrznej spójności można wprowadzić zasadę adekwatności bardziej konsekwentnie, liberalizując wymagania dla mało skomplikowanych inwestycji.

Uzasadnienie powyższych tez znajduje się w dalszej części uwag szczegółowych.

2) w odniesieniu do art. 3 proponuje się zmianę definicji w pkt 1:

„1) akty planowania przestrzennego - studium, plan miejscowy, miejscowe przepisy urbanistyczne, urbanistyczny projekt realizacyjny,”.

Uzasadnienie:

Propozycja ma charakter porządkowy, podyktowana jest potrzebą ujednolicenia zapisów i zapewnienia ich korelacji np. z zapisami art. 47.

3) w odniesieniu do art. 3 proponuje się:

Wariant 1

dodać definicję określenia „porządku przestrzennego”

Uzasadnienie:

Pojęcie to jest używane w przepisach art.125 § 1; art. 272 § 2 pkt 1; art. 310 §1 oraz Uzasadnieniu i jako takie powinno być zdefiniowane w słowniczku projektu Kodeksu.

Wariant 2

Zastąpić, używane pojęcie „porządku przestrzennego”, pojęciem „ładu przestrzennego”, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”, wprowadzając definicję pojęcia do art. 3 .

Uzasadnienie:

Pojęcie „ładu przestrzennego” pojawia się w preambule oraz w przepisach: art. 28 § 2; art.57 § 3 pkt 3; art. 61 § 1 pkt 2; art. 235; oraz Uzasadnieniu. Pojęcia „porządek przestrzenny” i „ład przestrzenny” są synonimami i występują naprzemiennie w projekcie. W celu ujednolicenia dokumentu proponuje się wprowadzić jedno określenie, ogólnie dotychczas obowiązujące.

4) w odniesieniu do art. 3 proponuje się:

a) dodać definicje pojęć: „projekt budowlany” i „projekt wykonawczy” w kolejnych punktach, zgodnie z numeracją ustaloną alfabetycznie:

Projekt budowlany - pełno branżowa dokumentacja techniczna wraz z wszystkimi uzgodnieniami urzędowymi, uzgodnieniami i opiniami rzeczoznawców, gestorami mediów, stronami trzecimi w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i rozporządzenia szczegółowe, niezbędna do uzyskania zgody budowlanej

Projekt techniczny/Projekt wykonawczy - pełnozakresowe i wyczerpujące uszczegółowienie projektu budowlanego, sporządzone w postaci kompletnego zbioru skoordynowanych międzybranżowo oraz popartych obliczeniami, technicznych opracowań projektowych, pozwalające na należyte, jednoznaczne, terminowe przeprowadzenie procesu budowy. Projekt wykonawczy powinien w szczególności wskazywać rozwiązania techniczne, rodzaj komponentów oraz jednoznacznie sposób i miejsce ich wbudowania.

Uzasadnienie:

Proponuję się zamienne stosowanie pojęć: projekt wykonawczy oraz projekt techniczny, ponieważ są to synonimy. Określenie „projekt techniczny” pojawia się w tekście Kodeksu, natomiast określenie „projekt wykonawczy” stosowane jest w praktyce, stanowi jeden z istotnych etapów procesu projektowego. Wymogi postawione dla obu projektów zapewnią kompletność dokumentacji.

b) dodać punkt, w którym określi się definicję „zabudowy rekreacji indywidualnej”:

„zabudowa rekreacji indywidualnej - zabudowa przeznaczona do okresowego wypoczynku”.

Uzasadnienie

Proponuje się rezygnację z używanego określenia „zabudowa letniskowa” na rzecz wykorzystania określenia funkcjonującego w porządku prawnym - „zabudowa rekreacji indywidualnej”.

5) w odniesieniu do art. 3 proponuje się zmianę brzmienia pkt 21:

„21) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – stosunek gruntu rodzimego wraz z połową powierzchni pokrytej roślinnością lub wodą urządzoną na dachach, stropodachach i tarasach oraz ścianach zielonych do powierzchni nieruchomości gruntowej”.

Uzasadnienie:

Mając na uwadze praktykę stosowania wymagań zrównoważonego rozwoju oraz jednocześnie efektywne wykorzystanie działki budowlanej, w trosce o respektowanie zasad rachunku ekonomicznego proponuje się umożliwienie wykorzystania wszelkich możliwych rozwiązań powierzchni biologicznie czynnej. Warunek zapewnienia odpowiedniej roślinności, w kolejnych latach użytkowania obiektu budowlanego, jest spełniony, gdy rośliny, odpowiednio do potrzeb i wykorzystywanego miejsca, rosną w specjalistycznym substracie. Powierzchnia elewacji, z instalacją paneli roślinnych wypełnionych specjalistycznym substratem zapewniającym prawidłową roślinność, jako sprawdzona w eksploatacji w krajowych warunkach klimatycznych, powinna być również uwzględniana we wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej.

6) w odniesieniu do art. 5 § 2 proponuje się na końcu dodać:

„i zasady ciążonego rachunku ekonomicznego”.

Uzasadnienie:

Propozycja uwzględnienia, ciążonego rachunku ekonomicznego, w lokalnej polityce przestrzennej oraz w procesie inwestycyjno-budowlanym ma na celu relatywizację procesów inwestycyjnych oraz uspołnienie preambuły z przepisami Kodeksu.

7) w odniesieniu do art. 16 § 3 proponuje się, po wyrazie „terenu”, dodać wyrazy „wynikające z § 1”.

Uzasadnienie:

Oczywistym jest, że intencją regulacji jest zmiana przeznaczenia terenu wynikająca z działania gminy, a nie z np. z zamierzenia inwestora, co należało doprecyzować.

8) w odniesieniu do art. 24 proponuje się dodać nowy § 4a w brzmieniu:

„§ 4. Inwestor może być zwolniony z obowiązków, o których mowa w § 2, jeżeli tak stanowi Kodeks.”

Uzasadnienie:

Kategoryczny zapis art. 24 może w praktyce prowadzić do egzekwowania obowiązków wymienionych w § 2 nawet, jeżeli w dalszej części Kodeksu dopuszczalne są zwolnienia z nich.

9) w odniesieniu do art. 60 § 2 pkt 4, w nawiązaniu do zaproponowanego zastąpienia określenia „zabudowa letniskowa”, określeniem „zabudowa rekreacji indywidualnej”, które należałoby zdefiniować w art. 3, proponuje się zmianę brzmienia pkt 4:

4) stref użytkowania „zabudowa rekreacji indywidualnej”;

Uzasadnienie:

W odniesieniu do art. 3 zaproponowano definicję „zabudowy rekreacji indywidualnej”, jako pkt 22, w celu wyeliminowanie problemów interpretacyjnych. Wykorzystano określenie „zabudowa rekreacji indywidualnej” odnoszące się do definicji, zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”- §3, pkt 7, która stanowi: „7) *budynku rekreacji indywidualnej- należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku*”. Wprowadzenie zmiany pojęciowej wymaga korekty pkt 4 w § 2 art. 60 projektu Kodeksu.

10) w odniesieniu do art. 67 proponuje się:

a) włączenie wymogu określenia warunków sytuowania obiektów małej architektury do Studium, które podobnie, jak proponowana uchwała dotyczy obszaru całej gminy,

b) uwzględnienie, ustaleń dotyczących małej architektury, w części przepisów dotyczących projektu budowlanego i wyłączeń spod pozwolenia na budowę, tj. wprowadzenie nowej lit. i) w pkt 1 § 1 art. 238:

„i) lokalizację oraz formę małej architektury”.

Uzasadnienie:

Propozycja ma charakter racjonalizacji porządku działań i uspołnienie proponowanych regulacji.

c) w § 3 pkt 1 doprecyzowanie pojęcia „gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna” oraz określenie zadań takiej komisji.

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu określenie statusu komisji, usankcjonowanie jej działania oraz ustalenie zakresu umocowania.

11) w odniesieniu do art. 70 proponuje się:

a) włączenie opracowania ekofizjograficzne, jako obligatoryjny załącznik do aktów planistycznych,

b) ustalenie w innej części Kodeksu wymogu obowiązkowej kontroli aktualności takich opracowań, podczas okresowej oceny aktualności studium i planów.

Uzasadnienie:

Wymóg obowiązkowej kontroli aktualności tych opracowań byłby spełniony podczas okresowej oceny aktualności studium i planów. Połączenie opracowań ekofizjograficznych ze studium czy planem miejscowym pozwala ponadto lepiej dostosować to opracowanie do zmiennych potrzeb lokalnych.

12) w odniesieniu do art. 75 pkt 1 proponuje się zastąpienie, określenia „w prasie lokalnej”, szerszym określeniem „ w lokalnych środkach masowego przekazu”.

Uzasadnienie:

w dobie rosnącej popularności Internetu i spadającej poczytalności gazet, proponowany zapis nie gwarantował dotarcia do większości zainteresowanych.

13) w odniesieniu do art. 94 § 3 proponuje się jego skreślenie.

Uzasadnienie:

Powszechnie znana jest niechęć administracji samorządowej do korzystania z renty planistycznej , mimo że stanowić by mogła pokaźny dochód własny samorządu. Z tego powodu sugeruje się, nie wskazywanie możliwości rezygnacji z naliczenia opłaty bo będzie ona nadużywana.

14) w odniesieniu do art. 106 proponuje się, po wyrazach „a następnie sporządza projekt planu miejscowego”, dopisać „w trybie uproszczonym opisanym w § 75”.

Uzasadnienie:

Procedura UPR tym m.in. ma się różnić od standardowej procedury planistycznej, że ma przebiegać szybciej, zatem w pełni uzasadnione jest zastosowanie procedury uproszczonej opisanej w § 75 Kodeksu. Brak trybu przyspieszonego sprowadzi UPR do zwykłej procedury planistycznej podjętej na wniosek obywatela.

15) w odniesieniu do art. 118 § 1 proponuje się przeredagowanie zapisów, które w obecnym kształcie nie oddają celu regulacji.

Uzasadnienie:

Należy jaśniej sformułować intencję tego zapisu. Rewitalizacja jest koniecznością, a zatem jeśli musi objąć czyjąś własność, to trudno, aby ten właściciel nie ponosił kosztów rewitalizacji.

16) w odniesieniu do art. 126 § 3 proponuje się zmianę brzmienia:

„§ 3. W uzasadnionych przypadkach w celu zachowania jednorodnego charakteru zabudowy lub gdy zabudowa dotyczy obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustalając warunki zagospodarowania terenu i zabudowy właściwy organ może określić kolorystykę obiektów budowlanych, rodzaj pokrycia dachów oraz rozwiązywania detali architektonicznych elewacji.”

Uzasadnienie:

Stwierdzenie „w uzasadnionych przypadkach” pozwala na zbyt dowolną interpretację tego zapisu co będzie rodzić konflikty pomiędzy inwestorami a władzą samorządową, czemu zapisy Kodeksu powinny przeciwdziałać. Proponuje się zatem doprecyzowanie uzasadnionych przypadków tj. dążenia do ujednolicenia charakteru zabudowy lub też w przypadku, gdy zabudowa podlega ochronie.

17) w odniesieniu do art. 132 § 1 proponuje się rozważenie umieszczenia zmienionego zapisu w art. 224-226, dotyczących warunków sytuowania budynków na działce:

„§ 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 projektowanego budynku ustala się wysokość budynku usytuowanego w granicy nieruchomości, na której projektowana jest zabudowa.”

Uzasadnienie:

Określenie „górna krawędź budynku” stwarza możliwość kontroli nad wysokością całego budynku, zapis pozostawiający ograniczenie wyłącznie w fasadzie frontowej stwarza możliwość wyższej, niekontrolowanej rozbudowy poza fasadą frontową.

18) w odniesieniu do art. 132 § 2 proponuje się rozważenie umieszczenia zapisu w art. 224-226 dotyczących warunków sytuowania budynków na działce oraz zmianę jego brzmienia:

„§ 2. W przypadku, kiedy na obu nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomością, na której projektowana jest zabudowa znajdują się budynki usytuowane w granicy tej nieruchomości, jako dopuszczalną wysokość górnej krawędzi budynku sąsiadującej z granicą nieruchomości ustala się maksymalnie 12 m, chyba, że wysokość wyższego z budynków przekracza 12 m, wtedy ustala się na wysokość wyższego z budynków.”

Uzasadnienie:

Określenie „górna krawędź budynku” stwarza możliwość kontroli nad wysokością całego budynku. Oczekiwanym efektem zabudowy terenów zurbanizowanych będzie zwiększenie wykorzystania istniejącej infrastruktury poprzez dogęszczenie zabudowy. W takim przypadku niezrozumiałe jest ograniczenie wysokości nowego budynku do wysokości niższego z sąsiadujących, raczej odwrotnie.

19) w odniesieniu do art. 135 § 3 proponuje się zmianę jego brzmienia:

„§ 3. Jeżeli linia zabudowy istniejących budynków w obszarze analizowanym przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię zabudowy projektowanego budynku ustala się jako kontynuację tej linii zabudowy, która w obszarze analizowanym jest dominująca ze względu na sumaryczną długość budynków, które ją wyznaczają w obszarze analizowanym.”

Uzasadnienie:

Częstym przypadkiem uzupełnienia istniejącej zabudowy w obszarze zabudowanym jest zabudowa wolnych działek wzdłuż drogi publicznej. Otoczenie tych działek, które wejdzie do obszaru analizowanego to często stare małe budynki jednorodzinne, często wycofane w głąb działki. Wystarczy zatem, że w obszarze analizowanym znajdzie się wiele nowych budynków zbudowanych wzdłuż jednej linii zabudowy oraz jedna „stara chałupa” cofnięta w głąb działki, by nowoprojektowany budynek także musiał być cofnięty do linii wyznaczonej przez taki budynek. Naturalnie, łatwo można także wyobrazić sobie sytuację odwrotną, że w obszarze analizy znajdzie się wiele takich budynków w jednej linii oraz nowy budynek cofnięty od tej linii z myślą o przyszłym poszerzeniu drogi. Wtedy nowy budynek powstałby w linii zabudowy takich starych budynków. Stąd przedstawiona propozycja, wydaje się najbezpieczniejsza, że linię zabudowy wyznaczają budynki, które łączną długością linii zabudowy dominują w obszarze analizowanym.

20) w odniesieniu do art. 138 proponuje się wykreślenie wyrazów „w szczególności nie dopuszczając do budowy budynku o rozmiarach nieodpowiadających wielkości nieruchomości gruntowej”.

Uzasadnienie:

Nieprecyzyjne i konfliktogenne oraz korupcjogenne jest stwierdzenie zacytowane powyżej. Nie jest jasne jakie kryteria należałoby przyjąć dla dokonania takiej oceny. Wyznacznikiem ustalenia warunków zagospodarowania i zabudowy powinny być jasne przepisy Kodeksu i przepisy odrębne, których naruszenie uniemożliwiłoby realizację inwestycji nadmiernie uciążliwych.

21) w odniesieniu do art. 140 § 3 proponuje się rozważenie zdefiniowania w art. 3 pojęcia „funkcja wielorodzinna”.

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu wyeliminowanie problemów interpretacyjnych, związanych z kwalifikacją rodzaju zabudowy i wykluczenie możliwości zaliczania zabudowy wielorodzinnej do zabudowy, której charakter definiują funkcje ustalone w pkt 5-7.

22) w odniesieniu do art. 157 § 1 proponuje się:

Wariant 1

- a) modyfikację wprowadzenia do punktów w § 1, poprzez dodanie, przed wyrazami „*infrastruktury technicznej*”, określenia „*publicznej*”,
- b) w § 1 pkt 1e i 3e proponuje się wykreślenie określenia „*publicznej*”,

Uzasadnienie:

Sieć telekomunikacyjna nie musi mieć charakteru publicznej sieci. Inne sieci jak np. sieć wodociągowa, to sieci ogólnodostępne, ale nie państwowe. Intencja zapisów jest zapewnienie dostępu do niezbędnej publicznej infrastruktury technicznej, stąd proponuje się poprawki jak wyżej.

Wariant 2

Proponuje się przeniesienie ustaleń § 1 do art. 3 w postaci definicji.

Uzasadnienie:

Zapisy § 1 mają charakter definicyjny, stąd proponuje się zdefiniowanie w art. 3, stanowiącym słowniczek Kodeksu, pojęcia „*dostęp do infrastruktury technicznej*”.

23) w odniesieniu do art. 157 § 2 proponuje się dopisanie, po wyrazach „*należy przez to rozumieć dostęp bezpośredni*”, wyrazów „, *za pomocą wydzielonej drogi prywatnej lub ustanowionej służebności przejazdu i przechodu*”.

Uzasadnienie:

Dopuszczenie do zabudowy, tylko na działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, będzie prowadziło do rozlewania zabudowy wzdłuż tych dróg co jest sprzeczne z założeniami Kodeksu. Preferowaną formą jest zabudowa bardziej zwarta, wykorzystująca kolejne linie zabudowy, co przyczyniłoby się także do lepszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej. Powszechną praktyką gmin w terenach bez planu miejscowego jest pozostawienie na majątku prywatnym dróg o prawidłowych parametrach technicznych, które prowadzą do osiedli mieszkaniowych usytuowanych w pewnej odległości od drogi publicznej, zatem pozostawienie kwestionowanego zapisu spowodowałoby, że ten typ zabudowy zostałby wykluczony, co jest sprzeczne z deklarowanym pro-rozwojowym charakterem stanowionego prawa.

24) w odniesieniu do art. 160 proponuje się wykreślenie określenia „podstawowej”.

Uzasadnienie:

Propozycja podyktowana jest brakiem takiego pojęcia w słowniczku w art. 3, w którym zdefiniowano w pkt 5 jedynie „infrastrukturę społeczną”.

25) w odniesieniu do art. 180 § 1 proponuje się skreślenie wyrazów „długość frontu nieruchomości” i dopisanie wyrazów „powierzchnia nieruchomości”.

Uzasadnienie:

Zrozumiała jest trudność znalezienia sprawiedliwego klucza podziału kosztów pomiędzy właścicieli nieruchomości, które w skutek inwestycji gminnej zyskały dostęp do infrastruktury, lecz szerokość frontu nieruchomości będzie faworyzować duże nieruchomości przylegające do powstałej infrastruktury na krótkim odcinku, bez względu na ich powierzchnię – czyli bez względu na potencjał inwestycyjny – czyli korzyści z powstałej infrastruktury. Z tego względu należałoby operować powierzchniami nieruchomości.

26) w odniesieniu do art. 189 proponuje się:

a) w § 1 dopisanie, po wyrazach „podatku od nieruchomości”, wyrazów „oraz opłat adiacenckich”.

Uzasadnienie:

Wśród przychodów gminy, będących skutkiem realizacji infrastruktury technicznej przez podmiot prywatny w ramach umowy infrastrukturalnej z niezrozumiałych powodów pominięto opłatę adiacencką, która jest obligatoryjnie ustalonym przychodem gminy stosownie do zapisów art.178.

b) w § 2 wykreślenie określenia „podstawowej”, w odniesieniu do infrastruktury społecznej.

Uzasadnienie:

Uznając fakt istnienia określonej definicji tej infrastruktury w pkt 5 w art. 3, proponuje się jak wyżej.

27) w odniesieniu do art. 197 § 2 proponuje się zmianę brzmienia:

„§ 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wszczyna postępowanie z urzędu w sprawie ustalenia opłaty przyłączeniowej, wydając decyzję w terminie 3 miesięcy od daty stworzenia warunków do korzystania ze zrealizowanego obiektu infrastruktury społecznej.”

Uzasadnienie:

Propozycja ma na względzie ucytelnienie regulacji.

28) w odniesieniu do art. 201 § 3 proponuje się gruntowną jego przebudowę z uwzględnieniem:

- a) zastąpienia określenia „*łączność*” określeniem „*telekomunikacja*”,
- b) usunięcia § 3, bowiem treść § 2 wyczerpuje problem,
- c) sformułowania odpowiedniej definicji w art. 3, zamiast § 2 i 3, wówczas w § 2 art. 201 następowałoby odwołanie się do ustaleń art. 3,
- d) usunięcia § 4.

Uzasadnienie:

Art. 201 został napisany spontanicznie, proponuje się jego gruntowną przebudowę, jak wyżej.

29) w odniesieniu do art. 225 § 2 proponuje się zmianę wskaźnika z 25% na 75%.

Uzasadnienie:

Zaostrzenie ma na celu doprowadzenie do ustalenia warunków usytuowania budynku, z poszanowaniem zasady równości stron.

30) w odniesieniu do art. 227 proponuje się :

- a) wykreślenie z przepisu wyrazów „*oraz otwarte garaże wielopoziomowe*”, oraz oznaczenie tego przepisu, jako ust.1.

Uzasadnienie:

W stosunku do takich garaży będą miały zastosowanie przepisy art. 226.

b) wprowadzenie ust.2 w brzmieniu:

„2. Wydzielone miejsca postojowe dla samochodów osobowych można sytuować w granicy działki budowlanej w przypadku obiektu do 4 stanowisk włącznie.”

Uzasadnienie:

Uciążliwość i obszar oddziaływania obiektu stanowiącego 4 miejsce postojowe jest na tyle małe, że należy dopuścić sytuowanie ich bezpośrednio w granicy działki. Budowa budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej szeregowej często zakłada, że właściciele segmentów parkują samochody przed swoimi garażami, często zblіżnionymi z garażem sąsiada. Ten racjonalny i powszechny typ zabudowy utrwalił się na przestrzeni wielu lat, a stanie się niemożliwy.

31) w odniesieniu do art. 238 §1 pkt1 proponuje się dodanie lit. i) w brzmieniu:

„i) lokalizację oraz formę małej architektury.”

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu usunięcie braku regulacji na temat małej architektury.

32) w odniesieniu do art. 241 § 3 proponuje się dopisanie na końcu drugiego zdania wyrazów „dla obiektów o różnym stopniu skomplikowania”.

Uzasadnienie:

W uzasadnieniu do Kodeksu autorzy deklarowali gotowość dostosowania wymagań do stopnia skomplikowania obiektów. Ten zamiar został spełniony m.in. poprzez zwiększenie katalogu obiektów nie wymagających zgody budowlanej natomiast niekonsekwentnie stosowano to kryterium przy redagowaniu przepisów Kodeksu.

33) w odniesieniu do art. 241 § 4 proponuje się dopisanie drugiego zdania w brzmieniu:

„Należy dostosować wymagany zakres projektu i uzgodnień do stopnia skomplikowania projektowego obiektu budowlanego w myśl zasady : im mniej skomplikowany projekt tym mniejsze wymagania.”

Uzasadnienie:

Jak wyżej.

34) w odniesieniu do art. 244 § 2 proponuje się dodanie, po wyrazie „wymagane”, wyrazów „przepisami szczególnymi”.

Uzasadnienie:

Praktyczne doświadczenia pokazują, że adresaci i wykonawcy stanowionego prawa, urzędnicy, wykazują skłonność do interpretowania przepisów, a nie literalnego ich stosowania. Uwzględniając ten ważny aspekt należy gdzie to możliwe unikać nieprecyzyjnych sformułowań, nawet jeżeli z punktu widzenia poprawności legislacyjnej nie budzą one zastrzeżeń.

35) w odniesieniu do art. 255 § 1 pkt 15 proponuje się dodanie wyrazów „a także pojazdów dla wózków inwalidzkich”

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych.

36) w odniesieniu do art. 263 proponuje się dodanie nowego paragrafu nr 3 w brzmieniu:

„§3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może na wniosek inwestora odstąpić od wymogu dołączenia projektu technicznego obiektów budowlanych opisanych w art. 255 § 1 pkt.1 – 5 jeżeli jest to uzasadnione niewielkim stopniem skomplikowania obiektu. Na wydane postanowienie przysługuje zażalenie.”

Uzasadnienie:

jak wyżej do uwagi nr 32.

37) W odniesieniu do art. 272 § 1 proponuje się wprowadzenie zapisu w postaci trzeciego zdania:

„Istotne odstępstwo nie może naruszać przepisów techniczno-budowlanych.”

Uzasadnienie:

Istotne odstępstwo od projektu budowlanego powinno być zgodne z oraz w ramach obowiązujących przepisów.

38) w odniesieniu do art. 276 proponuje się dodanie nowego § 7 w brzmieniu:

„§ 7. Minister właściwy do określenia w drodze rozporządzenia warunków o których mowa w § 1-6 uwzględni zasady zapisane w preambule do Kodeksu, a w szczególności zasadę adekwatności wymagań formalnych do stopnia skomplikowania obiektów budowlanych.”

Uzasadnienie:

Jak wyżej w uwagi nr 32.

39) w odniesieniu do art. 383 proponuje się:

a) wprowadzenie odstępu co najmniej półrocznego pomiędzy kontrolami;

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu racjonalizację kosztową wykonywania obowiązku oraz eliminację możliwego wypaczenia sensu wykonywania dwóch kontroli w roku w celu poszukiwania oszczędności. Kontrole powinny być przeprowadzane w odstępie co najmniej półrocznym, tak aby spełniały swoją rolę.

b) wprowadzenie wymogu okresowego sprawdzania instalacji wentylacji.

Uzasadnienie:

Z uwagi na potrzebę zachowania odpowiednich warunków higieniczno-zdrowotnych oraz bezpieczeństwo pracy instalacji, zasadnym jest ustalenie takiego wymogu w stosunku do urządzeń i przewodów instalacji wentylacji mechanicznej. Ustalenie obowiązku okresowej kontroli, wyłącznie przewodów wentylacji grawitacyjnej, jest nieuzasadnione.

c) wprowadzenie nowego brzmienia § 4:

„§ 4. Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim lub posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.”

Uzasadnienie:

Osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności, z racji posiadanej wiedzy i doświadczenia, powinny wykonywać takie kontrole alternatywnie z osobami posiadającymi kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

d) wprowadzenie nowego brzmienia § 5:

Wariant 1

„§ 5. Kontrole stanu technicznego kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności.”

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu uwzględnienie potrzeby posiadania specjalistycznych uprawnień do kontroli kominów wymienionych w przepisie.

Wariant 2

„§ 5. Kontrole stanu technicznego instalacji obiektów budowlanych (w tym w szczególności: sanitarnych, mechanicznych, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych kominowych: kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych) powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności profesjonalnej (alternatywnie: zawodowej).

§ 5a. Uprawnienia zawodowe muszą uwzględniać (wyartykułowywać) niezbędne kwalifikacje do wykonywania badań oraz oceniania ich wyników i dokonywania ich interpretacji – muszą uwzględniać kompetencje do sporządzania profesjonalnych protokołów z ich dokonania.

§ 5b. Osoba odpowiedzialna za odbiór robót budowlanych, przejęcie ich rezultatu do eksploatacji oraz ocenę stanu eksploatacyjnego obiektów budowlanych powinna posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane i być odpowiedzialna m. in. za tylko skompletowanie niezbędnych protokołów oceny stanu instalacji specjalistycznych obiektu budowlanego, przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w § 5 i 5a .”

Uzasadnienie:

1. Usunięcie słowa „budowlane” jest konieczne, gdyż do zagadnień specjalistycznych nie mają zastosowania uprawnienia budowlane, a zawodowe (w szczególności pomiarowe); budowlane są tylko szczególnym przypadkiem zawodowych).
2. Trzeba sobie uprzytomnić, że nawet nie wszyscy branżowi specjaliści są w stanie (mają niezbędne przygotowanie) do wykonywania pomiarów. Bardzo często odczytany wynik wskazania miernika nie jest spójny z charakterem wymogu przepisowego (np. rezystancja uziomu, tłumienność złącza światłowodowego, odległość (dalmierzem, suwmiarką czy taśmą mierniczą) itp. Uruchomiony miernik zawsze coś wskaże, tylko co? Czy to czego się oczekuje? A liczbowe wartości parametrów są kryterialnymi wielkościami wymagań przepisowych, w tym warunków technicznych. Dlatego niezbędne jest dodanie wymogów, jak wyżej w § 5a.
3. Ponieważ zapis jest objęty tekstem Kodeksu, więc każde niedookreślenie musi być interpretowane na bazie domysłnej, jako zaopatrzone w przymiotnik „budowlany”. Chyba że *ekspresie verbis* zaopatrzone go w inny przymiotnik. Dlatego niezbędne jest zastosowanie w tekście projektu postulowanego przymiotnika: *profesjonalnej (alternatywnie: zawodowej)*.

4. Osoba odpowiedzialna za odbiór robót budowlanych, przejęcie ich rezultatu do eksploatacji oraz ocenę stanu eksploatacyjnego obiektów budowlanych, jako upoważniona do tej roli musi posiadać właściwe kompetencje. Ponieważ rzecz dotyczy obiektów budowlanych, zatem musi mieć kompetencje budowlane, a nie musi mieć branżowych kompetencji specjalistycznych poza budowlanych. Kompetencje te określa Kodeks. Kodeks nie może i nie powinien obejmować szczegółowych umiejętności ani branżowej zawodowej wiedzy specjalistycznej, a w konsekwencji m. in. sposobów wykonywania badań specjalistycznych czy pomiarów, ich oceniania i interpretowania. Zawiera jedynie wymagania liczbowe oraz określa i stawia warunki techniczne. Żadna osoba uzyskująca uprawnienia budowlane nie jest weryfikowana pod kątem tych umiejętności i mało która je rzeczywiście posiada. Osoby te są weryfikowane pod kątem Prawa budowlanego i kwestii określonych jego zakresem, a nie branżowych (zawodowych) kompetencji specjalistycznych. Należy racjonalnie rozróżniać granice przenikania się i wkraczania odpowiedzialności budownictwa za asymilację sfer odpowiedzialności branż. Dlatego niezbędny jest proponowane uzupełnienie zapisem w § 5b.

40) w odniesieniu do art. 380-383 proponuje się używać określenia „okresowe kontrole” lub też w pierwszym przedmiotowym artykule dokonać skrótu w postaci „okresowe kontrole zwane dalej kontrolami”.

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu uporządkowanie używanych określeń „kontrola” i „okresowa kontrola”, tak by wykluczyć problemy interpretacyjne.

41) w odniesieniu do art. 426 § 2 proponuje się dodanie § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Nie wykonanie nakazu rozbiórki w terminie wyznaczonym w decyzji nakazującej rozbiórkę uprawnia organ nadzoru do zlecenia wykonania rozbiórki na koszt właściciela obiektu lub przekazania sprawy do organu podatkowego, który wymierza w drodze decyzji karę za nieterminowe wykonanie obowiązku rozbiórki, w wysokości 1/20 wysokości przeciętnego wynagrodzenia za każdy metr kwadratowy powierzchni obiektu.”

Uzasadnienie:

Nagminną praktyką, szczególnie w grupie budynków gospodarczych oraz domów jednorodzinnych i letniskowych jest samowola budowlana, która nawet gdy zakończy się decyzją nakazującą rozbiórkę,

nie prowadzi do rozebrania obiektu. W ten sposób zniszczono wiele wartościowych przyrodniczo obszarów.

42) w odniesieniu do art. 429, 432 i 435 proponuje się dodanie zapisu: „ Art. 426 § 2 stosuje się odpowiednio.”

Uzasadnienie:

Jak wyżej.

Pozostaję z poważaniem ,

Rafał Finster



Prezes Zarządu SNB