

Tabela uwag 2016.10.26

Lp.	Zgłaszający	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
1		Art. 321 § 4	-	Paragraf 4 powinien być usunięty. Nie ma dostatecznych powodów, aby dodatkowo weryfikować uzgodnienie rzeczoznawcy, które dotyczy projektu opracowanego przez projektantów z uprawnieniami. Jeśli jednak przepis ten pozostanie to zawarty w nim 45 termin dniowy powinien być znacznie skrócony, gdyż utrzymanie tego terminu może spowodować, że – w przypadku stwierdzenia nieważności uzgodnienia rzeczoznawcy – otrzymanie pozwolenia na budowę wydłuży się o wiele miesięcy.
3		Art. 411.	-	punkt 3 tj „rysunki i opisy służące wykonywaniu robót budowlanych” powinien być usunięty. Nie ma wystarczającego powodu, aby włączać do dokumentacji budowy (która stanowi część dokumentacji powykonawczej ) innych rysunków i opisów niż te, które wchodzi w skład projektu budowlanego, zawierającego przecież m.in. projekt urbanistyczno-architektoniczny i projekt techniczny. W poprzednim uregulowaniu prawnym była mowa o fakultatywnym („ w miarę potrzeby”) włączaniu rysunków i opisów służących realizacji obiektu do dokumentacji budowy – Art. 3, pkt. 13 prawa budowlanego w propozycji Kodeksu staje się to obligatoryjne. W czasie realizacji robót powstają liczne opisy (np. wytyczne realizacyjne, opisy technologii wykonywania robót, rysunki i szkice robocze, itp.). Zaliczenie tego typu opracowań do dokumentacji budowy spowoduje zamęt i dowolność interpretacji. Ponadto należy zwrócić uwagę, że istotne rozwiązania/uszczegółowienia projektu są często dołączane lub wprowadzane do Dziennika Budowy jako szkice lub informacje opisowe i stanowią część dokumentacji budowy jako integralna część Dziennika Budowy.
3		Art. 418. § 3.	-	przepis §3 powinien być usunięty. Rozbieżności zawsze będą istniały gdyż jest to kwestia dopuszczalnych tolerancji.
4.		Księga III, Dział I	Uwaga Ogólna:	Wykonanie planu miejscowego przez gminę – Wprowadzone zostało zupełnie nowe podejście do budowy infrastruktury przez gminę i jej sposób finansowania. Nie uważam, aby możliwa była zmiana całej idei tego postępowania.
5		Art. 255 § 2,	Art. 255, § 2. W terminie 3 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego uzyskuje się zgodę	Termin 6 letni jest nierealny do spełnienia i praktycznie zablokuje lub znacznie ograniczy działalność inwestycyjną na terenie objętym obowiązującym Planem. Proponuję wydłużyć go do 10 lat.

			inwestycyjną pozwalającą na realizację inwestycji, o których mowa w § 1, zaś w terminie <b>10</b> lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego przystępuje się do ich użytkowania.	
<b>6</b>		<b>Art. 263, § 3</b>		Zapis w obecnym kształcie, ze względu na dowolność interpretacji i uznaniowość, może powodować nieobiektywny podział kosztów pomiędzy właścicielami nieruchomości w aspekcie położenia nieruchomości względem realizowanej inwestycji. Proponuję wykreślić ten paragraf w całości.
<b>7</b>		<b>Art. 265, § 1,</b>	<b>Art. 265. § 1.</b> Obowiązek zapłaty opłaty infrastrukturalnej powstaje po upływie 1 roku od dnia, w którym możliwe stało się przyłączenie do inwestycji objętych opłatą. <b>Dzień ten zostanie jednoznacznie określony przez gminę.</b>	Określenie bezwzględnego dnia wymagalności opłaty infrastrukturalnej powinno zostać określone przez gminę w sposób jednoznaczny.
<b>9</b>		<b>Art. 345. § 1</b>	<b>Art. 345. § 1.</b> Nieobecność na naradzie koordynacyjnej podmiotu należycie zawiadomionego o jej miejscu i terminie nie stanowi przeszkody do jej przeprowadzenia. Przyjmuje się, że podmiot ten nie składa zastrzeżeń do usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu przedstawionego w planie sytuacyjnym przedłożonym na naradę.	Korzystny zapis, usprawniający uzyskanie opinii ZUD pomimo nieobecności jednej ze stron.

10		<b>Art. 345. § 3</b>	<p><b>Art. 345. § 3.</b> Zmiany dokonane na naradzie uznaje się za uzgodnione, jeżeli zawiadomione o nich podmioty nie zgłoszą zastrzeżeń w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tej sprawie. Zastrzeżenia zgłoszone w tym terminie staroście i wnioskodawcy, mogą podlegać rozpatrzeniu na dodatkowej naradzie koordynacyjnej, o ile wnioskodawca wystąpi o jej przeprowadzenie. <a href="#">Strona niebędąca na naradzie koordynacyjnej zgodnie z Art. 345. §1 nie ma prawa zgłaszać zastrzeżeń.</a></p>	<p>W nawiązaniu do §1 – należy uniemożliwić składanie uwag stronie nieobecnej, w przeciwnym wypadku procedura może przedłużać się w nieskończoność.</p>
11		<b>Art. 2.</b>		<p>w art. 2 brakuje definicji Inwestora;</p>
12		<b>Art. 375 pkt. 4)</b>		<p>Przed złożeniem wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej inwestor winien uzyskać decyzję o wyłączeniu terenu inwestycji z produkcji rolnej – co oznacza, że nie będzie można wyłączyć z produkcji rolnej nieruchomości, które nie są objęte mpzp. Doprowadzi to do sytuacji, w której nie będzie można realizować inwestycji na terenach nie objętych mpzp, które w ewidencji gruntów oznaczone są jako grunty rolne, orne, leśne itd. – należy zmienić zapisy dotyczące Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; wyjaśnienia wymaga rozumienie pojęć przez ustawodawcę „wyłączenie gruntu z produkcji rolnej” i „zmiana przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze – ustawodawca nie odnosi się do tych dwóch odrębnych pojęć</p>
13		<b>Księga III, Rozdział 2, Art. 326</b>		<p>Z zapisów rozdziału w żadnej mierze nie wynika, czy będzie możliwe dokonanie podziału nieruchomości w przypadku gdy nieruchomość nie będzie dzielona w celu utworzenia terenu inwestycji. Z art. 326 wynika, iż przeprowadza się podział nieruchomości w celu utworzenia terenu inwestycji. Z przepisu tego jednak nie wynika czy będzie możliwość podziału nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji lub przed rozpoczęciem jej realizacji; przepisy powinny zostać</p>

				uzupełnione o możliwość dokonania podziału nieruchomości przed realizacją inwestycji i po jej zakończeniu, w innym bowiem wypadku nie będzie możliwe dokonanie podziału nieruchomości w innym celu niż utworzenie terenu inwestycji.
14		<b>Art. 328 § 1 pkt. 2)</b>		nie przewiduje dokonania podziału nieruchomości w przypadku gdy wydzielone działki będą miały pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez nowo wydzielone działki gruntu. Doprowadzi to do sytuacji, w której organ wymuszać będzie na inwestorze konieczność wydzielenia dróg wewnętrznych zapewniających dostęp do drogi publicznej albo uniemożliwi dokonanie podziału nieruchomości gdy nie będzie prawnej i faktycznej możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych; należy dopisać zapisy umożliwiające przeprowadzenie podziału nieruchomości w sytuacji gdy wydzielone działki będą posiadały dostęp do drogi publicznej po przez nowo wydzielone geodezyjnie działki gruntu
15		<b>Art. 331 § 2 pkt. 1)</b>		do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmującej podział należy dołączyć min. oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w KW założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem, przy czy nie doprecyzowano kto ma takowe oświadczenie złożyć i w jakiej formie; należy doprecyzować przepis
16		<b>Art. 331 § 2 pkt. 1)</b>		do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej obejmującej podział należy dołączyć min. mapę z projektem podziału, co oznacza, iż wyłączony zostaje tryb kontroli przez urząd projektu podziału nieruchomości z zapisami mpzp oraz z przepisami prawa co doprowadzać będzie do przedłużenie procesu uzyskiwania zgody inwestycyjnej w przypadku, gdy urząd będzie mieć uwagi do projektu podziału nieruchomości; należy w proponowanych przepisach przewidzieć drugą ścieżkę umożliwiającą uzyskanie wstępnej opinii właściwego organu o możliwości podziału
17		<b>Art. 336 § 1</b>		Co jeśli podział nie będzie następował w celu utworzenia terenu inwestycji? Czy wówczas podział będzie możliwy?; przepisy powinny zostać uzupełnione o możliwość dokonania podziału nieruchomości przed realizacją inwestycji i po jej zakończeniu, w innym bowiem wypadku nie będzie możliwe dokonanie podziału nieruchomości w innym celu niż utworzenie terenu inwestycji.
18		<b>Art. 31-254</b>	-	Analizowane przepisy zawarte w Księdze II Kodeksu w mojej opinii są mało precyzyjne, niejasne i nieostre. Brak jest przejrzystych procedur m.in. w odniesieniu do uchwalania Programu (art. 47), Studium (art. 62 i n. ) oraz MPZP (art. 77 i n.).
19		<b>Art.43</b>	-	Nieprawidłowe odwołanie do art. 58.

20		<b>Art. 38 par. 3, Art. 56, Art. 108</b>	Wprowadzenie brakujących definicji m.in.: Obszaru funkcjonalnego, Inwestora, Metadanych	Brak zdefiniowania pojęć, o których mowa w podanych artykułach.
21		<b>Art. 31 par. 3</b>	-	wyniki badań i prac powinny zostać udostępniane nie tylko organom władzy publicznej, ale również każdemu zainteresowanemu
22		<b>Art. 70 par. 1</b>	-	przepis jest nieprecyzyjny. Należy doprecyzować kryteria pozwalające na wyznaczenie obszaru nowej urbanizacji.
23		<b>Art. 2 pkt 37</b>		Definicja wysokości budynku – czy jest to wysokość zabudowy? co ustawodawca uznał za najwyższy położony punkt? czy urządzenia techniczne na dachu to też najwyższy punkt; należy jednoznacznie kreślić w przepisie
24		<b>Art. 2 pkt 56</b>		Prawo do terenu – czy jednostronne oświadczenie woli też stanowi prawo do terenu np. pisemna zgoda właściciela/użytkownika wieczystego - proponujemy aby jednostronne oświadczenie woli też stanowiło prawo do terenu
25		<b>art. 314</b>		Brak pełnego katalogu inwestycji od 1 do 6, o których mowa w art. 314 i następnym. Ich katalog został wymieniony w uzasadnieniu do kodeksu, a nie w samym kodeksie. Katalog inwestycji powinien być ujęty w kodeksie gdyż szereg artykułów odwołuje się do katalogu inwestycji
26		<b>art. 56 par. 2 pkt. 5</b>		Brak definicji metadanych, o których mowa w art. 56 par. 2 pkt. 5 projektu Kodeksu
27		<b>art. 56 par. 6</b>		Akt planowania uchwalany jest w formie dokumentu elektronicznego - w jaki sposób zostanie on udostępniony – tylko w internecie lub stronie miasta? wnioskujemy żeby akt planowania był dostępny również w formie pisemnej w urzędzie
28		<b>art. 111 w zw. z art. 143</b>		Rada Gminy ma zbyt szerokie kompetencje przy zawieraniu umów urbanistycznych – wyłączenie radnego może blokować zawieranie powyższych umów – skorygować przepisy w tym zakresie
29		<b>art. 135</b>		Przez okres 2 lat od dnia podjęcia uchwały ws. przystąpienia do uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, na obszarze objętym uchwałą nie udziela się zgody inwestycyjnej, a gminie przysługuje prawo pierwokupu – powyższe oznacza ograniczenia inwestycji na tym terenie, z możliwością przedłużenia tego terminu – należy usunąć przepis lub skrócić znacznie termin
30		<b>Art. 275 i następane</b>		nie precyzyjnie został określony sposób wyznaczania obszaru analizowanego, 200 m ma być liczone od jakiego punktu? Doprecyzować przepis

31		<b>Art. 382</b>		кто ma przeprowadzać dowód przeciwko treści oświadczenia. Organ administracji czy też sąd? Należy usunąć cały artykuł 382
32		<b>Art. 388</b>		zablokowanie na rok możliwości zabudowy nawet właścicielowi gruntu, gdyż z wnioskiem może wystąpić inwestor, który nie ma prawa do terenu. Wówczas właściciel nie będzie mógł uzyskać decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego – usunąć cały art. 388
33		<b>art. 397</b>		został wskazany katalog stron postępowania – wydaje się zbyt szeroki !!! również organizacje społeczne – usunąć organizacje społeczne z katalogu stron; ponadto w par.1 nie ma potrzeby aby za strony postępowania uznawane były podmioty na które inwestycja nie oddziałuje
34		<b>Art. 435</b>		korespondencja elektroniczna, co w przypadku gdy sprawa trafi do Sądu, czy wystarczające będą wyłącznie dokumenty w formie elektronicznej – przepis powinien to doprecyzować
35		<b>Art. 463</b>		z dniem, w którym decyzja środowiskowo-lokalizacyjna stanie się ostateczna, nieruchomości znajdujące się w liniach rozgraniczających teren inwestycji, w przypadku nieruchomości stanowiących własność SP lub jednostki samorządu terytorialnego - nie mogą one przedmiotem obrotu; co z gruntami oddanymi w użytkowanie wieczyste ? Należy dopisać „ z wyłączeniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste”
36		<b>art. 440 i następne</b>		Zmiana struktury organów nadzoru budowlanego — utworzenie okręgowych inspektoratów nadzoru budowlanego – bez określenia ich zakresu działania może skutkować przedłużaniem się postępowania ws. pozwolenia na użytkowanie. – należy utrzymać powiatowe inspektoraty nadzoru inwestorskiego
37		<b>W art. 439</b>		ustawodawca posługuje się pojęciem starosty – jako organu administracji inwestycyjnej, w definicjach wskazany jest wójt (jako Prezydent Miasta, Burmistrz) – doprecyzować definicje
38		art. 23 par 3 w związku z art. 27 par. 6	Wykreślić par. 3 – jest niespójny z par. 6	
39		art. 47 par. 1		Co się wydarzy, jeśli przez okres kadencji rady gminy nie zostanie uchwalony program rozwoju przestrzennego?
40		Art. 62	Studium sporządza się dla obszaru gminy nie rzadziej niż raz na 10 lat a przeglądu jego	Wobec faktu, że studium jest podstawą sporządzania MPZP, konieczne jest określenie obowiązku samorządów do sporządzania aktualizacji (w studium określa się zrealizowane inwestycje celu publicznego – art. 67, zgodnie z art. 69

			aktualności nie rzadziej niż raz na 5 lat	mają zostać oznaczone obszary nowej urbanizacji, a w ciągu 5 lat mogą się pojawić nowe obszary, które określone dla obszarów zurbanizowanych.
41		Art.70	Obszary nowej urbanizacji wyznacza się na obszarach spełniających kryteria dla obszarów zurbanizowanych, do których należą:	Brak jest skali kryteriów dla obszarów zurbanizowanych
42		Art. 81 pkt. 3	Wykreslic punkt	Linie zabudowy dęterminują usytuowanie budynków
43		Art. 87	Doprecyzować, że rozpoczęcie realizacji inwestycji to pobranie dziennika budowy	
44		Art. 91- 104 dostosowanie struktury gruntowej w związku z art. 125 - 126	Skoro wejście w życie mpzp jest podstawą de facto wywłaszczenia, to jeśli organ nadzorczy unieważni plan, to czy skutek wywłaszczenia jest unicestwiony?  Jak mają w okresie uchwalania planu następować podziały wynikające np. ze sprzedaży nieruchomości/działu spadku?  Jeśli mpzp zostanie uchylony bo nie było wydanej zgody inwestycyjnej to co się dzieje z wywłaszczonymi nieruchomościami? Dopasowaną strukturą gruntowa?	

45		Art. 105 - 111	Czy umowa urbanistyczna jest zobowiązaniem inwestora pod warunkiem uchwalenia mpzp?  Co47 znaczy art. 111, że rada gminy określa zakres wniosku inwestora? Czy może zmienić zakres i poziom finansowania inwestycji powiązanych?	
46		Art. 2 pkt. 31	Doprecyzowanie definicji z wykluczeniem balkonów, tarasów, logii	Brak doprecyzowania i informacji co się zawiera w powierzchni zabudowy, ma to wpływ na PC
47		Art.2 pkt 35	100% terenu położonego poza zewnętrznym obrysem budynku i garażu podziemnego	Doprecyzowanie definicji
48		Art. 81 pkt. 2	k) wykreślić	Powierzchnia biologicznie czynna wskazuje jaki procent ma być przeznaczony pod zieleń
49		Art. 105		Czy może być zapis o nieodpłatnym przekazaniu inwestycji powiązanych?
50		Art. 107	Wykreślić	Jeśli gmina nie przejmie na swoją rzecz inwestycji liniowych to nigdy nie będzie możliwości użytkowania budynków.
51		Art. 135	Do zmiany	Przez 4 lata od podjęcia uchwały nie będzie można realizować inwestycji na nieruchomości. Obecnie mija wiele miesięcy i lat od momentu podjęcia uchwały do uchwalenia planu miejscowego. Jest to bardzo duże ograniczenie.
52				Czy jeśli będzie podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego to czy będzie można wystąpić o uproszczony plan lub podpisać umowę urbanistyczną? Czy uchwała blokuje wszystkie działania.
53			Ustalić, że wymóg uzyskania decyzji środowiskowej następuje po uzyskaniu zgody urbanistycznej a nie przed	Obecnie obowiązujące np. w Warszawie kryteria narzucają obowiązek uzyskania decyzji środowiskowej (duża dokładność projektowa) przed złożeniem wniosku o ustalenie WZ.



			złożeniem wniosku o zgodę urbanistyczną	
54		Art. 2		Brak wyjaśnienia czym jest miejsce postojowe lub parkingowe którego definicja pojawiła się w procedowanej nowelizacji WT. Brak klaryfikacji czy miejsce jest urządzeniem budowlanym.
55		Art. 3		Powierzchnia zabudowy i powierzchnia całkowita – brak jest klaryfikacji czy do części nadziemnej włącza się obrys wszystkich kondygnacji wraz z nadwieszzeniami i balkonami czy też tylko obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej
56		Art. 292		Brak informacji o podmiotach dokonujących uzgodnienia.
57		Art. 293		Brak jednoznacznej informacji czy balkony są brane pod uwagę.
58		Art. 318 par 1 pkt 2	Wykreslić pkt 2	Należy dążyć do ograniczenia komplikacji projektu budowlanego. Należy ograniczyć projekt budowlany do projektu urbanistyczno-architektonicznego i opisu rozwiązań technicznych wraz z pkt 3 i 4. Wniosek motywujemy tym, że przyśpieszy to znacznie proces uzyskiwania zgody inwestycyjnej gdyż projekty branżowe mogą być wykonywane po uzyskaniu zgody inwestycyjnej.
59		Art. 325	Niespójny z art. 319.	Plan sytuacyjny powinien być sporządzony z wykorzystaniem mapy do celów projektowych.
60		Art. 329		Przepis jest sprzeczny z warunkami ochrony przeciwpożarowej gdyż po podziale budynku powinny zostać utworzone odrębne strefy pożarowe.