



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 21 listopada 2016

Uwagi i opinie do projektu **Kodeksu urbanistyczno-budowlanego** (KUB).

Stanowisko Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, opracowane na podstawie dyskusji w ramach konferencji w Krynicy-Zdroju oraz konsultacji projektu Kodeksu Urbanistyczno-budowlanego przeprowadzonych w ramach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP.

- I. Definicje prawa inwestycyjnego** (Art. 2) powinny zostać uporządkowane, ujednolicone a w wielu przypadkach sformułowane na nowo. Słownik pojęć jest niezwykle istotną częścią aktu prawnego a definicje w nim zawarte nadają właściwy sens regulacjom, decydując o ich prawidłowym stosowaniu. Nieprecyzyjnie użyte sformułowania, a nawet niewłaściwie postawione akcenty, nie tylko wypaczają sens dalszych zapisów ale umożliwiają odmienne od założonego ich interpretowanie i stosowanie. Obecnie funkcjonujące definicje w różnych aktach prawa, powstawały bez powiązania z już funkcjonującymi i czasami mają różne znaczenie.

Na podstawie dotychczasowych doświadczeń należy stwierdzić, iż niezwykle istotnym wydaje się, uporządkowanie i metodyczne sformułowanie słownika pojęć w powstającym Kodeksie Urbanistyczno-Budowlanym. Poniżej zamieszczamy dwie propozycje, w odniesieniu do projektu Kodeksu:

- *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.*
- *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 zasad w zakresie wymagań przestrzennych.*
 - 1) *Wysokość budynku służącą do przyporządkowania 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.*
 - 2) *Wysokość bryły budynku służąca do ustalenia wymagań przestrzennych budynku, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zgody inwestycyjnej, mierzy się od średniej arytmetycznej najwyższego i najniższego poziomu terenu przy budynku, do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki.*

Wśród definicji brakuje kilku istotnych, takich jak: zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa (jest zabudowa siedliskowa), zabudowa śródmiejska, zgoda inwestycyjna, obszar ulepszenia nieruchomości, gruntu zadrzewione, grunty zakrzewione, koncepcja i projekt urbanistyczno-architektoniczny.

II. Dokumentacja projektowa i powykonawcza.

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna (Art. 123).

Autorem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej może być wyłącznie architekt, członek samorządu zawodowego architektów. Zakres koncepcji powinien obejmować charakterystyczne elementy z dużym zakresem elastyczności. Postanowienie, którego elementem jest koncepcja powinno określać zasady kształtowania przestrzeni, z zachowaniem elastyczności koniecznej do dalszych prac projektowych.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

2. Kompetencje dla właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Art. 288 Kodeksu zawiera zapis wysoce niepokojący i stojący w sprzeczności z dążeniem do obiektywizacji i profesjonalizacji przestrzeni prawa inwestycyjnego oraz obowiązujących procedur:

Art. 288. § 1. Właściwi ministrowie i kierownicy urzędów centralnych mogą opracowywać, rekomendować do stosowania oraz rozpowszechniać wzorce, standardy, wytyczne i inne opracowania, dotyczące projektowania, budowy i utrzymania obiektów budowlanych.

§ 2. Dokumenty, o których mowa w § 1, wchodzi w skład zasad wiedzy technicznej.

3. Projekt urbanistyczno-architektoniczny. Art. 318 § 2.

Zadaniem projektu urbanistyczno-architektonicznego jest rozstrzygnięcie uwarunkowań formalno-prawnych, przestrzenno-architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych inwestycji, w stopniu pozwalającym na stwierdzenie poprawności przyjętych rozwiązań, oraz umożliwiającym przeprowadzenie procedury administracyjnej związanej z zatwierdzeniem projektu urbanistyczno-architektonicznego i udzieleniem zgody inwestycyjnej. Zakres projektu podlegającego zatwierdzeniu powinien obejmować tylko te elementy, które podlegają sprawdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w toku postępowania administracyjnego.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej, w ramach ochrony lokalnego interesu społecznego, powinny zatwierdzać projekt urbanistyczno-architektoniczny kierując się m.in. sprawdzaniem zgodności z warunkami określonymi przez tą społeczność – miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (prawem miejscowym) lub studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmin (w sytuacji braku MPZP). Powinny też sprawdzić kompetencje uczestników procesu inwestycyjnego, w tym prawo do dysponowania nieruchomością.

Projekt urbanistyczno-architektoniczny może być podstawą realizacji obiektów o niewielkim zakresie skomplikowania, właściwego dla domu jednorodzinnego (np. budynki określonej kategorii, do 200 m² i wysokości 11 m.). Formę i zakres projektu urbanistyczno-architektonicznego powinien określać Kodeks i stosowne Rozporządzenie.

Dla pozostałych inwestycji, powinno być obowiązkowe sporządzenie projektu technicznego (realizacyjnego, wykonawczego), będącego podstawą do prowadzenia robót budowlanych.

4. Projekt techniczny (rozumiany jako: budowlany, wykonawczy, Art. 318 § 3).

Projekt techniczny to opracowanie wielobranżowe potwierdzające bezpieczeństwo realizowanego obiektu oraz fakt spełnienia wymogów prawa, konieczne dla realizacji inwestycji, z wyjątkiem tych inwestycji, dla których Kodeks dopuszcza realizację na podstawie projektu urbanistyczno-architektonicznego. Projekt techniczny (budowlany, wykonawczy) powinien być obowiązkowy dla określonych kategorii obiektów i nie powinien podlegać zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdyż organy te nie posiadają odpowiednich kompetencji do weryfikacji tych opracowań. Powinien podlegać wyłącznie uzgodnieniu specjalistycznemu (konserwator, straż pożarna, sanepid, media, wydział środowiska).

Podstawą rozpoczęcia realizacji inwestycji powinien być wpis do dziennika budowy, dotyczący przekazania przez Inwestora projektu technicznego na budowę, z potwierdzeniem kierownika budowy o przyjęciu dokumentacji do realizacji. Egzemplarze powinny być w posiadaniu Inwestora, projektanta i wykonawcy do końca budowy.

Standardy dokumentacji technicznej powinny określać odpowiednie samorządy zawodowe, które z racji zobowiązań ustawowych czuwają nad należyтым wykonywaniem zawodu.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

5. Dokumentacja powykonawcza

Po zakończonej inwestycji, zostaje zgromadzona dokumentacja powykonawcza, zawierająca stan zrealizowanego obiektu. Projekty: urbanistyczno-architektoniczny, techniczny oraz dokumentacja powykonawcza są podstawą procedury odbiorowej.

Archiwizacja państwowa powinna być oparta o projekt powykonawczy składany z podpisem końcowym uczestników procesu inwestycyjnego.

Możliwe są dwie opcje w zakresie zasad państwowej archiwizacji projektów powykonawczych:

- wg. listy typów obiektów, np.: budynki użyteczności publicznej, budynki wielorodzinne, oświaty, opieki zdrowotnej, przemysłowe (itp.),
- wg. ogólnej zasady, iż archiwizacji państwowej podlegają wszystkie obiekty, z wyjątkiem budownictwa jednorodzinnego (lub budynków określonej kategorii).

6. Instrukcja użytkowania i eksploatacji obiektu.

Należy usunąć z art. 359 ustęp 9) nakładający na projektanta obowiązek zapewnienia sporządzenia instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu. Sporządzenie instrukcji nie jest możliwe na etapie projektu budowlanego. Nie mogąc podać nazw własnych produktów przed ich zakupem, projektant byłby zmuszony tworzyć opracowania obejmujące wszelkie możliwe warianty materiałów i urządzeń.

Ewentualny obowiązek w tym zakresie może być nałożony na kierownika budowy lub Inwestora. Instrukcję użytkowania i eksploatacji obiektu można opracować na podstawie atestów wbudowanych materiałów, dokumentacji techniczno-ruchowej zakupionych urządzeń, warunków gwarancji oraz projektów zainstalowanych systemów, itp.

Instrukcje takie dotyczyć mogą obiektów o dużym stopniu skomplikowania w zakresie instalacji i wyposażenia (np. systemy solarne, pompy ciepła, windy, schody i chodniki ruchome itp.). Dla obiektów prostych i średnio skomplikowanych instrukcje są zbędne. Trzeba to jednoznacznie zapisać. Osobnym tematem jest kto ma to robić.

7. Zawód: architekt. Zawód: inżynier budownictwa.

We współczesnej rzeczywistości inwestycyjnej, właściwy podział ról i rozdział kompetencji jest warunkiem powodzenia (Art. 320, 357 – 362). Kompetencje zawodowe głównego projektanta powinny być dostosowane do natury i zakresu koniecznych działań projektowych:

- a) w wypadku inwestycji obejmujących zagospodarowanie i urządzenie terenu, budynki i naziemne obiekty budowlane niewymienione w pkt 2, głównym projektantem jest architekt, członek samorządu zawodowego architektów, autor koncepcji i projektu urbanistyczno-architektonicznego, architektonicznego, urbanistycznego;
- b) w wypadku inwestycji obejmujących budowlane obiekty liniowe, podziemne a także obiekty inżynierskie nie zawierające aspektu funkcjonalnego związanego z pobytem ludzi, głównym projektantem jest osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania, członek właściwego Samorządu zawodowego.

8. Odpowiedzialność projektanta.

Odpowiedzialność powinna obejmować zakresy kompetencji.

- a) Główny projektant, w zakresie swoich kompetencji zawodowych i koordynacji,
- b) Projektanci branżowi, a także rzeczoznawcy (w tym w zakresie bezp. pożarowego), geolog, geodeta, itd. ponoszą odpowiedzialność w ramach swoich kompetencji zawodowych.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

III. Realizacja budowy.

- 1. Nadzór autorski nad realizacją projektu** w sposób kompetentny i pełny może pełnić **wyłącznie autor projektu**. Tworzenie teorii, że nadzór „autorski” może pełnić dowolny projektant jest sprzeczne z logiką. Autor projektu **posiada unikalną wiedzę na temat uwarunkowań i celu** decyzji podejmowanych w toku prac projektowych. Nikt inny nie posiada tak wielopłaszczyznowej wiedzy o projektowanym obiekcie jak główny projektant wraz z projektantami współpracującymi. Doprecyzowania wymagają tylko te wyjątkowe sytuacje, kiedy nadzór autorski, z przyczyn obiektywnych, nie może pełnić autor. W przeciwnym razie, należy zrezygnować z instytucji nadzoru, nazwanego w Kodeksie „nadzorem projektowym”. Wprowadzenie do procesu inwestycyjnego innego projektanta, niż autor dokumentacji, jest tylko powieleniem roli kierownika budowy. Jest działaniem bezcelowym, wręcz szkodliwym.

Nadzór autorski dotyczy osób podpisanych pod projektem jako jego autorzy lub jako projektanci dokonujący adaptacji rozwiązań projektowych do uwarunkowań lokalizacyjnych.

Propozycja zapisu dla Art. 363, dotycząca szczególnych przypadków, kiedy autor projektu nie może realizować nadzoru autorskiego:

§ 1. Inwestor może powierzyć pełnienie funkcji głównego projektanta innej osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane w określonych przypadkach:

- 1) śmierci dotychczasowego głównego projektanta, autora,*
- 2) utraty uprawnień budowlanych przez dotychczasowego głównego projektanta, autora,*
- 3) niewywiązywania się z obowiązków przez dotychczasowego głównego projektanta, autora,*
- 4) rezygnacja autora z realizacji nadzoru autorskiego z przekazaniem praw autorskich,*

§2. Przekazanie nadzoru autorskiego innej osobie, jest równoznaczne z przekazaniem pełnej odpowiedzialności cywilno-prawnej (kontraktowej) i w zakresie odpowiedzialności zawodowej, dotyczącej rozwiązań funkcjonalnych, technicznych, technologicznych i budowlanych zawartych w dokumentacji projektowej.

Od chwili potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy, rozpoczęcia sprawowania nadzoru autorskiego lub projektowego przez innego projektanta, projektant ten ponosi pełną odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, zgodą inwestycyjną i zasadami wiedzy technicznej.

2. Odbiory częściowe. Art. 421.

Wobec nieuniknionych w polskim systemie prawnym sporów interpretacyjnych konieczne jest wprowadzenie:

- możliwości zadawania pytań do instytucji uczestniczących w procesie inwestycyjnym (konserwator, straż pożarna, sanepid i nadzór budowlany, organy administracji architektoniczno-budowlanej), ze zobowiązaniem zajmowania wiążącego stanowiska przez te instytucje,
- fakultatywnych (płatnych) a także obowiązkowych, zawsze wiążących odbiorów częściowych.

Odbiory częściowe mają na celu eliminację rozbieżności interpretacji przepisów prawa przez różnych uczestników procesu inwestycyjnego: inwestora, projektantów, organy administracji architektoniczno-budowlanej, nadzór budowlany. W tym kontekście ponownego rozważenia wymaga zamiar zmniejszenia liczby organów nadzoru budowlanego. Wnosimy o rozważenie zasady kontraktowego zatrudniania przez państwowy nadzór budowlany specjalistów (inspektorów) mogących dokonywać w imieniu PINB częściowych odbiorów (w tym na życzenie Inwestora).



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

3. Odstępnie od zatwierdzonego projektu (Art. 406). Procedura istotnego odstąpienia dotyczy wyłącznie projektu urbanistyczno-architektonicznego.

1) Interesującą propozycją jest potwierdzenie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zmiany istotnej (Art. 407). Wątpliwości wzbudza zapis, który organowi AA-B przyznaje kompetencje do uznania, czy zakres projektowanego odstąpienia może naruszać przepisy prawa lub zwiększyć oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie. Jest to zapis uznaniowy. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem jest ograniczenie katalogu istotnych odstępstw i określenie ich w sposób maksymalnie czytelny

2) Propozycje do zapisu KUB dotyczące istotnego odstąpienia.

Art. 406, § 2. Za istotne odstępnie uznaje się:

- **pkt. 1)** *zmianę wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego do 5%, lecz nie więcej niż 1,0 m, albo zmianę usytuowania obiektu budowlanego o nie więcej niż 1,0 m;*

Dla małych obiektów, jak domki jednorodzinne, zmiana o 2% wymiarów przy zmianie sposobu ocieplenia wraz z obudową często będzie za mała. Przy budynku 10 x 10 m to tylko 20 cm. 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.

- **pkt. 2)** *zmianę usytuowania obiektu liniowego oraz elementów zagospodarowania przestrzennego działki wraz z elementami małej architektury mającą wpływ na zagospodarowanie terenów sąsiednich;*

Generalną zasadą powinna być swoboda inwestycyjna na działce inwestycyjnej Inwestora; Kodeks powinien regulować tylko ten zakres, który może mieć wpływ na tereny sąsiednie, czyli takie działania, których skutek dotyczyć będzie nie tylko Inwestora.

- **pkt. 3)** zapis nie mający konkretnego przełożenia. Proponujemy wykreślić.

- **pkt. 4)** *zmianę uniemożliwiającą lub utrudniającą dostęp do użytkowania części lub całości obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych;*

Zapis dotyczący dostępności dla osób niepełnosprawnych. Zmianą istotną winno być uniemożliwienie lub pogorszenie dostępu dla osób niepełnosprawnych do części lub całości obiektu budowlanego, a nie samo jego rozwiązanie.

- **pkt. 5)** *zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego;*

Zmiana przeznaczenia np. jednego pomieszczenia w budynku, zwykle nie jest istotna. Istotna może być zmiana przeznaczenia całego obiektu.

- **pkt. 6)** w przypadku zmiany wymagającej uzyskania nowych lub zmianę dotychczasowych uzgodnień lub rozstrzygnięć wydawanych w toku procesu inwestycyjnego (§1, pkt. 6) – wymaga zmiany uzgodnienia lub zmiany rozstrzygnięć i nie oznacza to istotnego odstąpienia dla którego należy dodatkowo uzyskiwać zmianę zgody inwestycyjnej. Chyba że zmiana dotyczy aspektów o których mowa w pkt. 1, 2, 4, 5 (ale te sprawy rozstrzygają wspomniane punkty).

4. Dopuszczenie do użytkowania przez Nadzór Budowlany powinno opierać się o:

- 1) sprawdzenie zgodności wykonanego obiektu z zatwierdzonym projektem urbanistyczno-architektonicznym,
- 2) odbiory częściowe (obowiązkowe i fakultatywne), wiążące organ dokonujący odbioru końcowego,



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

- 3) sprawdzenie kompletności decyzji, uzgodnień i odbiorów technicznych (PSP, Sanepid, media, kominiarz, itd.),
- 4) sprawdzenie kompetencji wykonawców (projektant, kierownik, inspektorzy);
- 5) w sytuacjach budzących wątpliwość lub zagrażających mieniu i zdrowiu nadzór mógłby zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez rzeczoznawców lub upoważnionych przedstawicieli właściwych izb zawodowych.

IV. Lokalizacja zabudowy.

1. Ważnym elementem przyszłego Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego powinny stać się zobiektywizowane zasady lokalizacji zabudowy na działce budowlanej, utworzone w oparciu o zasadę zryczałtowanego dostępu do przestrzeni (relacje sąsiedzkie – przygraniczne - Art. 294, w powiązaniu z Art. 379). Istotą tej propozycji jest założenie, że zakres ochrony działek sąsiednich powinien być precyzyjnie określony przepisami prawa. Doświadczenia europejskie wskazują, że wystarczające jest określenie proporcji będących liniową zależnością wysokości elementu budynku i odległości od granicy.

Zasady te można ustalić poprzez wprowadzenie trzech reguł:

- wysokość elementów obiektu powinna być zależna liniowo od ich odległości od granicy działki,
- w planach miejscowych należy wskazywać pasy z dopuszczeniem zabudowy w granicy
- naruszenie ogólnych zasad lokalizacyjnych powinno być możliwe jedynie na zasadzie symetrii do zabudowy istniejącej lub za zgodą sąsiada wyrażoną w formie umowy notarialnej i zawsze przy zgodności z przepisami pożarowymi i sanitarnymi

Korzyści:

- reguły stają się łatwe do określenia i przewidywalne co do skutków
- znikają niejednoznaczne pojęcia rodzące konflikty sąsiedzkie, jak obszar oddziaływania, zacienianie, przesłanianie, wprowadzanie ograniczeń przyszłych zamiarów inwestycyjnych
- zasady stają się symetryczne i niezależne od czasu inwestycji (znika zasada kto pierwszy ten lepszy)

Przykładową propozycję zapisu zasad lokalizacji zabudowy na działce budowlanej, przy zastosowaniu liniowej zależności wysokości elementu budynku i odległości od granicy zawiera **część V – Supplement**.

2. **Zgoda inwestycyjna w sytuacji funkcjonowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.** Dział VI, rozdział 3 KUB. Istotne aspekty:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może być rozważany jako podstawa do wydania zgody inwestycyjnej bez udziału stron w przypadku prostych struktur przestrzennych, w warunkach funkcjonowania MPZP opracowanego wg. nowych zasad (określonych w KUB) oraz pod warunkiem wprowadzenia przepisów dotyczących lokalizacji zabudowy na działce budowlanej, w oparciu o zasadę zrównoważonego (tzw. ryczałtowego) dostępu do przestrzeni. Ograniczenie udziału stron tylko do inwestora jest w obecnej sytuacji rozwiązaniem ryzykownym. Taka alternatywa wymaga wielopłaszczyznowego przygotowania.

- 2) W przypadku skomplikowanych struktur przestrzennych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być uzupełniony o plan uszczegółowiony, uwzględniający szczególne warunki lokalizacji zabudowy. Plan uszczegółowiony powinien być opracowany przez zespół projektowy gdzie głównym projektantem jest architekt posiadający doświadczenie w zakresie planowania przestrzennego lub projektowania urbanistycznego. Uszczegółowiony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może stać się podstawą do opracowania projektu urbanistyczno-architektonicznego, w warunkach skomplikowanych relacji funkcjonalno-przestrzennych, takich jak zespoły wielofunkcyjne, obszary o walorach krajobrazowych, kulturowych, itp.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

- 3) Zgoda inwestycyjna, gdzie jedyną stroną jest Inwestor (Art. 379), jest możliwa do rozważenia, pod warunkiem nowelizacji obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio do wymagań KUB. Mając na uwadze funkcje planowania przestrzennego w zakresie polityki przestrzennej i lokalizacji inwestycji, konieczne staje się, aby głównymi projektantami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego byli architekci z doświadczeniem (pkt. nr 9)

3. Zgoda inwestycyjna w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dział VI, rozdział 2 – KUB.

Warunkiem wprowadzania tej procedury jest zmiana obecnie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmin. Dokumenty te powinny w sferze regulacyjnej oraz w zakresie ustaleń obowiązujących uwzględnić funkcję koordynującą gospodarką przestrzenną w ramach udzielanych zgód inwestycyjnych, poprzez określanie obowiązujących wskaźników (lub innych narzędzi) regulujących zasady kształtowania przestrzeni na określonych obszarach Gmin.

Wówczas, możliwe będzie udzielanie zgody inwestycyjnej na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uwzględniających wskaźniki kształtowania przestrzeni ujęte w studium rozwoju, w powiązaniu z zasadą wpisania inwestycji w otoczenie. Wiąże się to z następującymi koniecznymi uwarunkowaniami:

- 1) Podobnie jak w sytuacji zabudowy w warunkach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - ważnym elementem są zobiektywizowane zasady lokalizacji zabudowy na działce budowlanej, utworzone w oparciu o zasadę „ryczałtowego” dostępu do przestrzeni (pkt. 2 d).
- 2) Opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wiąże się z realizacją nadrzędnej zasady odpowiedzialności za przestrzeń i właściwe warunki życia społeczeństwa. Wadliwie opracowane koncepcje mogą generować sytuacje nieprzewidywalne, konfliktowe, ze szkodą dla społeczeństwa. Właściwe kompetencje zawodowe, konieczne do opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznych posiadają architekci. Nie należy tego narzędzia powierzać osobom nie posiadającym odpowiednich predyspozycji i przygotowania zawodowego oraz nie zrzeszonym w ramach izby zawodowej architektów.
- 3) Szczególnej uwagi wymaga określenie zakresu koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Nie jest celowe nadmierne rozbudowywanie jej zakresu. Przedłożenie koncepcji jako załącznika do wniosku o decyzję inwestycyjną wymaga znacznie szerszych analiz i prac koncepcyjnych, nie oznacza to jednak że cały komplet analiz i rozwiązań koncepcyjnych powinien stanowić zakres koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w rozumieniu KUB.
- 4) Postanowienie zatwierdzające koncepcję urbanistyczno-architektoniczną powinno spełniać równocześnie dwa warunki:
 - powinno gwarantować zachowanie ładu przestrzennego i porządku publicznego
 - powinno zachować swobodę kontynuacji prac projektowych i modyfikację rozwiązań architektonicznych i inżynierskich, w toku dalszej pracy projektowej.
- 5) Obszar analizowany (Art. 275).

Art. 275, § 1 - określa zakres analizy, jako obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji o szerokości nie przekraczającej 200 metrów. Tak sformułowany zapis, bez odniesienia do przesłanek merytorycznych (faktycznych uwarunkowań przestrzennych), sztucznie wydziela obszar analizy.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

W praktyce, obszar ten, w strukturze relacji przestrzennych - może okazać się za mały. Ponadto, konieczne jest uszczegółowienie: czy jest to okrąg o średnicy 200 m, czy prostokąt o szerokości 200 m. Czy jest to szerokość pierzei ulicy 200 m, czy odległość 200 m w każdą stronę, czy 100 w jedną stronę. Od jakiego miejsca liczone te 200 m, od środka działki, od jej krawędzi etc. Zapis ten generuje pole do interpretacji i nieporozumień.

Art. 275, § 2 - dotyczy zabudowy na obszarze zurbanizowanym.

Zapis brzmi: *W przypadku zabudowy pierzejowej na obszarze zurbanizowanym obszar analizowany obejmuje kwartał zabudowy, w którym znajduje się teren inwestycji. Obszar analizowany może obejmować również pierzeję naprzeciwległą do pierzei, przy której znajduje się teren inwestycji.*

To może oznaczać ogromny teren którego analiza nie ma merytorycznego związku z planowaną inwestycją lub może oznaczać obszar niewystarczający, z urbanistycznego punktu widzenia.

- 6) Inne warunki wymagane dla lokalizacji zabudowy w obszarze bez miejscowego planu.

Art. 277, określa warunki na których jest możliwa budowa nowego budynku:

pkt. 2) *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;* Zapis, ograniczając analizę sąsiedztwa do jednej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowanej działki - nie uwzględnia rzeczywistego kontekstu przestrzennego. Działka (teren inwestycji), do której z trzech stron przylegają działki drogowe, a z jednej teren nie zabudowany – nie może być zabudowana.

pkt. 4) *teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji;*

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 możliwość realizacji zabudowy?

4. Lokalizacja zabudowy a zieleń.

Art. 295 Kodeksu stanowi iż:

Budynek sytuuje się w odległości 12 m od granicy lasu lub od granicy gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, określonych w planie miejscowym, a w przypadku jego braku jeżeli zasadność takiego usytuowania stwierdzono w wyniku postępowania, o którym mowa w art. 396.

Zapis może spowodować komplikacje w zakresie lokalizowania zabudowy w otoczeniu drzew i krzewów, jak: sad, ogród, zieleń ozdobna, itd. Ponadto, brak jest definicji gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

5. Komisje urbanistyczne (Art. 242).

Proponujemy uzupełnienie treści Art. 242 o następujące punkty:

§ 4. Co najmniej połowę członków Komisji urbanistycznej stanowią architekci, członkowie samorządu zawodowego architektów, rekomendowani przez właściwą okręgową izbę architektów.

§ 5. Spośród członków komisji urbanistycznej rekomendowanych przez samorząd zawodowy architektów wybiera się jej przewodniczącego.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

6. Główny projektant miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Konieczne jest określenie zasady, iż głównym projektantem planu jest architekt, absolwent wydziału architektury lub architektury i urbanistyki, posiadający minimum pięcioletnie doświadczenie w planowaniu przestrzennym. Proponujemy następującą treść do Art. 60:

§ 1. W skład zespołu sporządzającego projekt aktu planowania przestrzennego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła magisterskie studia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka, jest członkiem samorządu zawodowego architektów oraz posiada co najmniej pięcioletnie doświadczenie w wykonywaniu czynności z zakresu projektowania aktów planowania przestrzennego.

§ 3. Osoba, o której mowa w § 1 potwierdza zgodność projektu aktu planowania przestrzennego z zasadami harmonijnego kształtowania przestrzeni.

Na poziomie MPZP powstają prawne podstawy jakości przestrzeni publicznych. Kompetencje projektantów – partnerów szczebla samorządowego – są warunkiem poprawnych rozwiązań merytorycznych i przestrzennych. Dla decyzji związanych z gospodarowaniem przestrzenią konieczne jest odpowiednie przygotowanie zawodowe, poparte predyspozycjami osobistymi oraz doświadczeniem zawodowym w zakresie działań inwestycyjnych.

V. Suplement.

Przykładowa propozycja zapisu zasad lokalizacji zabudowy na działce budowlanej, przy zastosowaniu liniowej zależności wysokości elementu budynku i odległości od granicy.

- § 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, chyba że przepisy planu miejscowego stanowią inaczej, przy czym:*
- 1) ściany budynku lub elementy konstrukcji wiaty należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy działki;*
 - 3) odległość okien i drzwi usytuowanych w ścianach zwróconych do granicy działki, nie może być mniejsza niż 4 m od tej granicy;*
 - 4) nie ustala się odległości od granicy działki dla budynku lub części budynku, który w całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego terenu;*
- § 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;*
- § 3 Odległość od działki sąsiedniej, o której mowa w § 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.*
- § 4. Odległość od działki sąsiedniej, o której mowa w § 1 może być zmniejszona na podstawie nakazu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wówczas zgoda sąsiada nie jest wymagana*
- § 5. Przy braku zgody, o której mowa w par.3 w sytuacji, w której na sąsiedniej działce zlokalizowana jest zabudowa nie spełniająca warunków par.1 – dopuszcza się lokalizowanie obiektu w odległości*



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

mniej, 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.

§ 6. Jeżeli ze względów na swój gabaryt lub usytuowanie istniejący obiekt budowlany nie spełnia warunków wskazanych w par.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 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.

§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż w par.1, pod warunkiem, że:

- 1) wysokość tych budynków nie przekroczy 3,0 m;
- 2) wzdłuż granicy do której zostaną przybliżone, będą posiadały długość nie większą niż 6,5 m;
- 3) ich ściana usytuowana w zbliżeniu do granicy działki będzie ścianą oddzielenia pożarowego.

arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady Małopolskiej
Okręgowej Izby Architektów RP

arch. **Grzegorz Lechowicz**
Sekretarz Rady Małopolskiej
Okręgowej Izby Architektów RP

W załączeniu:

1. Tabela z uwagami zgłoszonymi przez członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
2. Zestawienie uwag do KUB, zgłoszonych przez uczestników konferencji w Krynicy-Zdroju
3. Artykuł z wystąpieniem przedstawicieli Rady MPOIA podczas konferencji w Krynicy-Zdroju
4. Wizualizacja zacieniania, na przykładzie domów jednorodzinnych