



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
i MIESZKAŃ

L.dz. 83/2016

Kraków, 28.10.2016

Szanowny Pan

Andrzej Adamczyk

Minister Infrastruktury i Rozwoju

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na zaproszenie Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań do konsultacji projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego poniżej przedstawiamy nasze uwagi do tego dokumentu.

Uwagi szczegółowe:

1. Art. 383 §2 - Do wykonania projektu uprawnione są osoby posiadające szeroką wiedzę potwierdzoną stosownymi dokumentami. Nie jest możliwe, aby urzędnik był w stanie sprawdzić wielobranżowy projekt, szczególnie dla obiektów wyższych kategorii.
2. Art. 255 §2 i §3, łącznie z Art. 269 §1 i Art. 260 - Gmina może nie być zainteresowana tworzeniem planów miejscowych, a przenosić konieczność ich przygotowywania oraz wykonania infrastruktury na inwestorów prywatnych.
3. W kilku artykułach (357 §1 p.3, 364 p.12 i 13) pojawia się wymiennie zapis „inspektor nadzoru technicznego” i „inspektor nadzoru inwestorskiego”. Należy doprecyzować ich funkcje lub ujednolicić nazewnictwo.
4. Rozdział 2, Oddział 5 - Szczególna pozycja Narodowego Operatora Mieszkaniowego może tworzyć patologie związane z nierównym dostępem do terenów pod inwestycje mieszkaniowe.

Uwagi ogólne:

1. Uproszczenie dokumentacji potrzebnej do uzyskania zgód jest jak najbardziej wskazane. Kodeks jednak nie precyzuje, jaki rodzaj dokumentacji technicznej jest potrzebny na etapie wykonywania obiektów budowlanych.
2. Skomplikowana procedura uzyskiwania zgody inwestycyjnej dla terenów bez planu, ale

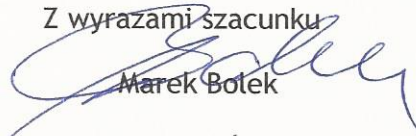


objętych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego może doprowadzić w dużych miastach - gdzie procedura uchwalania planów miejscowych jest wydłużona - do zablokowania możliwości zabudowy tych terenów na wiele lat.

3. Zapisy Kodeksu w mało precyzyjny sposób definiują wysokość budynku i obrys budynku, co może powodować różną interpretację.

4. Kluczowym wydaje się szczegółowe opisanie rozwiązań w okresie przejściowym, gdyż w tym czasie w obrocie prawnym będzie występowało kilka różnych dokumentów określających przeznaczenie terenu, wynikających ze starych przepisów i obecnie proponowanych. Przykładem mogą być warunki zabudowy bez terminu ważności.

Z wyrazami szacunku



Marek Botek

Prezes Zarządu Głównego SBDiM