



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 19 lipca 2024 r.

L.dz. 193/KRIA/2024/w

Pan
Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze

Dziękując za spotkanie w dniu 17 lipca 2024 r., kontynuując jednocześnie naszą współpracę, zgodnie z zapowiedzą, przesyłam Panu Ministrowi propozycje rozwiązań i zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi te przedstawione zostały zgodnie z systematyką ustawy.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do definicji legalnych, które determinują klarowność całego aktu. Krajowa Rada Izby Architektów postuluje przywrócenie w art. 2 ustawy definicji „**obszaru przestrzeni publicznej**” (poprzednio art. 2 pkt 6 ustawy). Pozwoli to włączyć ją do katalogu inwestycji Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego objętych umową urbanistyczną (patrz art.37ea). Skoro są obiekty sportu, rekreacji i zieleni publicznej to publicznie dostępne place, skwery lokalne „ryneczki”, bazarki też powinny być dopuszczone do partycypacji publiczno-prywatnej.

Komisje urbanistyczno-architektoniczne są organem doradczym (art. 8 ustawy). KRIA RP postuluje zwiększyć ich znaczenie w procesie tworzenia aktów planowania przestrzennego. Należy zwrócić uwagę na skład komisji adekwatny do nazwy i zadań. Dochodzą do nas sygnały o powoływaniu komisji bez architektów. Nie tylko nazwa komisji jest tutaj uzasadnieniem, ale także konieczność fachowej, technicznej i przestrzennej weryfikacji aktów planowania przestrzennego oraz ZPI pod kątem ich wykonania w projekcie budowlanym i analizy skutków wprowadzanych regulacji. Użyte w art. 8 sformułowanie „osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego” jest otwarte, subiektywne i nie daje gwarancji należytego przygotowania członków takich komisji. Właśnie w tym miejscu należy zwrócić uwagę na architektów, którzy bezwzględnie muszą być członkami komisji. KRIA RP postuluje, aby połowa składu komisji stanowiła osoby rekomendowane przez stowarzyszenia branżowe i samorządy zawodowe.

Treść **art. 27a** wymaga pilnej zmiany. Jeśli gmina przystąpi do sporządzania planu ogólnego to w tym czasie nie można zmienić ani uchwalić nowego MPZP. Prezydent sporządzając plan ogólny ma wiele możliwości koordynowania sporządzanych czy zmienianych w tym czasie planów miejscowych z opracowywanym planem ogólnym i zatrzymywanie wejścia ich w życie jest niepotrzebnym opóźnieniem.

Według obecnego brzmienia ustawy wymagania dotyczące nowej zabudowy ustala się na podstawie sposobu zabudowy działki sąsiedniej (**art. 61 ust. 1 pkt 1** ustawy). Te kontynuowane

parametry to cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, gabaryty, forma architektoniczna, linia zabudowy. O ile linia zabudowy, gabaryty i forma architektoniczna są możliwe do ustalenia w analizie urbanistycznej na podstawie faktycznej zabudowy i dostępnych materiałów dowodowych dla obszaru analizowanego i działki sąsiedniej, to pozostałe wskaźniki (intensywność, powierzchnia biologicznie czynna czy liczba miejsc parkingowych) są trudne, a wręcz niemożliwe do ustalenia. IARP sygnalizowała ten problem w uwagach do projektu rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego ponownie zwracamy uwagę, że wszystkie ustalenia wskaźnikowe powinny być ustalane na podstawie zapisów planu ogólnego a nie działki sąsiedniej, tak jak ma to miejsce w przypadku funkcji.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

Obok uwag szczegółowych przedstawionych wyżej, najistotniejsza jest postulowana na wszystkich etapach procesu legislacyjnego nowelizacji ustawy zmiana dotycząca **ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO**. Pozwoli ona właściwie umiejscowić to narzędzie w systemie prawa i nadać jej formę, która zgodna będzie z charakterem prawnym tego opracowania.

Zmiana stanowi bardzo ważny postępek w dziedzinie planowania przestrzennego. Wprowadza faktyczne, nie stosowane dotychczas **narzędzie urbanistyki operacyjnej**. ZPI (który postulujemy adekwatnie do roli nazwać Zintegrowanym Projektem Inwestycyjnym) na podstawie opracowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w formie indywidualnej uchwały, pozwoli bardzo szybko, systemowo przekształcać tereny nieinwestycyjne i to nie tylko w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej. Daje też szansę szybkiego zmieniania ustaleń i zmiany planu. Jak wiadomo procedura uproszczona do takiej szybkiej zmiany istotnych ustaleń planu jest nieprzydatna. Propozycja łączy cechy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (wniosek, koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, uchwała) z elementami systemu (zgodność z planem ogólnym). Jednocześnie utrzymano walor zapisanej w ustawie umowy urbanistycznej poprzez dwuetapowe negocjacje, ułatwiając wprowadzenie kryteriów proporcjonalnie wiążących ją z wielkością inwestycji. ZPI do czasu uchwalenia planu ogólnego powinien dawać możliwość wykorzystywania niezgodnie ze studium terenów poprodukcyjnych, pokolejowych, popocztowych.

ETAP 1 Taki ogólny zarys **wniosku**, który w formie opisowej i graficznej będzie przypominał wniosek o ustalenie warunków zabudowy, może być podstawą zgody rady gminy na sporządzenie ZPI. Zanim to jednak nastąpi inwestor wystawia dla wójta, burmistrza prezydenta **promesę do umowy urbanistycznej**. Taka wstępna umowa jest załącznikiem do wniosku. Po zgodzie (w formie uchwały rady gminy podjętej w terminie 60 dni) inwestor może przystąpić do opracowania koncepcji. Czas przygotowania koncepcji do ZPI nie powinien być krótszy niż 2 miesiące i nie dłuższy niż 9 miesięcy. Co oznacza, że uchwałę o zgodzie na ZPI po 9 miesiącach będzie można wygasić, jeśli inwestor nie dostarczy koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

ETAP 2 Jedną z zalet ZPI jest możliwość realizacji inwestycji w partnerstwie finansowym gminy i inwestora prywatnego. Już stało się oczywiste, że umowa urbanistyczna nie może być oderwana od wartości inwestycji i potencjalnych możliwości zabudowy (IARP wskazywała to w toku procesu legislacyjnego nowelizacji ustawy). Te potencjalne możliwości wynikają z planu ogólnego. Umowę należy zdefiniować tak by opierała się na zasadzie proporcjonalności i była zawierana (np. w formie promesy wystawionej przez inwestora) na początku procesu, po ustaleniu przez inwestora założeń ekonomicznych.

ETAP 3 Jeśli mamy uzgodniony zakres i wartość (wstępną) umowy urbanistycznej to inwestor ma pewność, że nie będzie to przeszkodą w kontynuacji prac projektowych, które wymagają sporego nakładu pracy uprawnionego architekta. W tym momencie przystępuje do najważniejszego opracowania. **Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna** to projekt, który wielostopniowo prowadzi do wizualizowania zasad zagospodarowania terenu. Jego podstawową formą jest model 3D ukazujący formę architektoniczną i gabaryty budynków, ich wzajemne odległości (np. warunków technicznych), a także najważniejsze elementy zagospodarowania terenu (tereny zieleni, rekreacji, dojścia i dojazdu). Przygotowanie takiej koncepcji wymaga bardzo dobrej znajomości przepisów technicznych, a nawet wielobranżowego uzgodnienia w zakresie uzbrojenia terenu. Zakres i granice opracowania muszą obejmować połączenie z drogą publiczną oraz inwestycje uzupełniające przewidziane w umowie urbanistycznej. Uzupełnieniem części rysunkowej jest część opisowa określająca w zestawieniu bilans terenu, ale także **zestawienie** niezbędnych uzgodnień. Tych wynikających z ustawy o planowaniu, ale także tych, które będą konieczne na etapie uzyskania pozwolenia na budowę (postulujemy by uzgodnienie z WKZ przeprowadzać tylko wtedy, gdy ZPI jest opracowany na obszarach objętych ochroną bądź gminną ewidencją). Szczegółową treść i formę koncepcji może określać rozporządzenie, natomiast ustawa powinna określać, co koncepcja ma przedstawiać i rozwiązać.

ETAP 4 Tak opracowaną koncepcję inwestor przekazuje do wójta, burmistrza, a ten **rozpoczyna zbieranie opinii i uzgodnień** (lista tych uzgodnień wymaga jeszcze weryfikacji art. 17 pkt 6 ustawy). Na zakończenie tego etapu przeprowadza z udziałem inwestora konsultacje społeczne (forma konsultacji społecznych zapisana w art. 8e przy ZPI też powinna być szczególna, ponieważ koncepcja jest dla społeczeństwa sporządzona w sposób zrozumiały – wizualizacje [np. zbieranie uwag, panele eksperckie z udziałem projektanta]). Opinia miejskiej/gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej jako najbardziej merytorycznie przygotowanej do oceny całości, powinna zamykać ten proces.

ETAP 5 Po tym etapie następuje **podpisanie umowy urbanistycznej**, czyli zobowiązań (wzajemnych?) co do realizacji inwestycji uzupełniających. Jest to kontynuacja i doprecyzowanie wystawionej wcześniej promesy.

ETAP 6 Uchwała w sprawie ZPI stanowi najistotniejszy etap tego procesu. ZPI ze względu na swój charakter związania z konkretnym inwestorem umową cywilno-prawną nie może być aktem planistycznym generalnymi i abstrakcyjnym. Jednocześnie nie może być sytuacji, w której obowiązywałyby będą MPZP i ZPI. Dlatego chociażby ze względu na konieczność wygaszenia (czasowego zawieszenia) dotychczasowego MPZP, ale także trwałość prawną, zatwierdzenie planu inwestycyjnego powinno mieć formę indywidualnej uchwały rady gminy zatwierdzającej ten konkretny plan inwestycyjny. Trzeba pamiętać, że inwestor nie dysponuje jeszcze prawem do nieruchomości i nie wiadomo, czy w ogóle to prawo nabędzie. To bardzo ważny warunek na drodze wykonania ZPI. Jeśli nie uda się pozyskanie nieruchomości w okresie np. 1 roku od podjęcia uchwały o ZPI to wójt, burmistrz uchyla ją i przywraca do stosowania dotychczasowy MPZP. Podobnie, konieczny jest warunek terminowy uzyskania pozwolenia na budowę np. 2 lata. Po tym terminie i uzyskaniu pozwolenia następuje całkowite wygaszenie MPZP lub podobnie jak powyżej przywrócenie do stosowania MPZP.

Biorąc pod uwagę powyższe, wydaje się, że w ustawie Prawo budowlane konieczne będą zmiany przepisów. Z jednej strony przepisy upraszczające zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu (np. lokalizacja centralnego placu zabaw dla dzieci czy lokalizacja zjazdu będą już wskazane w koncepcji), a z drugiej strony przepisy weryfikujące realizację umowy urbanistycznej co najmniej na poziomie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

ŁAD PRZESTRZENNY - WERYFIKACJA

Cały opisany proces odbywa się w trójkącie: inwestor – architekt - prezydent. W tak przeprowadzonym procesie, w którym tylko architekt jest profesjonalnie przygotowany, ład przestrzenny gminy i akceptację społeczną zapewniają:

- Zgodność z planem ogólnym;
- Opinia komisji urbanistyczno-architektonicznej;
- Konsultacje społeczne.

Krajowa Rada Izby Architektów RP wyraża nadzieję, że nasze propozycje z korzyścią dla ustawy zostaną uwzględnione w procesie nowelizacji ustawy. Deklarujemy pełną współpracę i wsparcie merytoryczne nad procesem legislacyjnym pozostałych aktów dotyczących procesu inwestycyjno-budowlanego, jak również zawodu architekta.

Z wyrazami szacunku

Piotr Fokczyński, Architekt IARP

Prezes Krajowej Rady Izby Architektów RP

