



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 6 lutego 2023 r.

I.dz. 037/KRIA/2023/w

Senator RP
Maria Koc
Przewodnicząca Komisji
Gospodarki Narodowej i Innowacyjności
Senat Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (druk nr 906)

Szanowna Pani Senator, Pani Przewodniczący

W nawiązaniu do przekazanej Senatowi RP ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (druk nr 906) uchwalonej przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 26 stycznia 2023 r., Krajowa Rada Izby Architektów RP przesyła uwagi do przedmiotowej ustawy, z prośbą o rozważenie uchwalenia proponowanych zmian.

Już na etapie prac w Sejmie RP, samorząd zawodowy architektów, negatywnie ocenił szereg zmian proponowanych do wprowadzenia w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: „specustawa mieszkaniowa”). Część z nich została uchwalona przez Sejm RP.

Specustawa mieszkaniowa uchwalona została jako rozwiązanie czasowe, które obowiązywać ma do dnia 31 grudnia 2028. Wprowadzanie zmian, do aktu który w założeniu miał stanowić doraźne rozwiązanie we wspieraniu rozwoju mieszkalnictwa, powoduje niestałość prawa w zakresie planowania przestrzennego oraz kreowania stabilnego standardu realizacji inwestycji mieszkaniowych. W świetle ostatnich, rządowych zapowiedzi wskazujących na konieczność ograniczenia zjawisk patologicznych w budownictwie mieszkaniowym, rozszerzanie rozwiązań o charakterze tymczasowym, zmierza niestety w odwrotnym kierunku. Zmiany w zakresie standardu budownictwa mieszkaniowego powinny obejmować ustawy podstawowe dla procesu inwestycyjno-budowlanego (ustawę Prawo budowlane oraz ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz akty wykonawcze do nich. Już na etapie uchwalania tej ustawy IARP wskazywała, że może ona uruchomić działania inwestycyjne omijające obowiązujący stan prawny m.in. w zakresie planowania przestrzennego. W efekcie, może to prowadzić do dewastacji przestrzeni publicznej i niekontrolowanej urbanizacji, a nawet pogłębić chaos przestrzenny terenów zurbanizowanych. Niepokoi również wskazane w uzasadnieniu do projektu ustawy stwierdzenie, że długofalowo ustawa przyczyni się do realizowania inwestycji mieszkaniowych na gruntach, na których dotychczas było to niemożliwe z uwagi na niekorzystne postanowienia planu miejscowego bądź studium uwarunkowań. Z powyższego wynika, że ustawa zmienia swój charakter z tymczasowego, doraźnego narzędzia prawnego wspomagającego inwestycje mieszkaniowe, na podstawowy w tym zakresie akt prawny.

I. W ustawie zmieniającej (art. 15 pkt 3) wprowadzono przepisy rozszerzające zakres inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co do których nie będzie mieć zastosowania wymóg niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Proponuje się, aby wymóg ten nie dotyczył również terenów, na których jest lub może być zlokalizowany

obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz, na których jest zlokalizowany budynek biurowy. Tak szerokie określenie terenów, których nie będzie dotyczyć warunek niesprzeczności ze studium i planem miejscowym de facto wyklucza ich obowiązywanie na bardzo szerokim obszarze. Jest to więc zaprzeczeniem idei obowiązywania aktów planowania przestrzennego. To właśnie w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające m.in. ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony (art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Procedura planistyczna gminy jest wieloaspektowym oraz wieloetapowym systemem uzyskiwania opinii oraz uzgodnień, a także dialogu społecznego, które pozwalają uchwalić akt planistyczny przy udziale takich organów jak m.in. organy ochrony środowiska, ochrony zabytków, straży pożarnej, organów geologicznych i górniczych, służb sanitarnych, służb ochrony wód. Izba Architektów RP wielokrotnie wskazywała, że wprowadzenie (nawet czasowo) ustawy legitymizującej omijanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie negatywną konsekwencję dla przestrzeni publicznej.

Mając powyższe na uwadze, IARP wnosi o odstąpienie od wprowadzania zmian w art. 5 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

II. W art. 17 specustawy mieszkaniowej dodaje się ust. 4a-4d. Dla inwestycji usytuowanych na obszarze zabudowy śródmiejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego określa się na 12,5 %. Określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 39) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego (25% powierzchni działki) stanowi niezbędne minimum dla prawidłowej, naturalnej retencji wody, oczyszczania powietrza, ale i zapewnienia komfortu użytkowników inwestycji. Jest to szczególnie istotne w kontekście rodzaju inwestycji, jakich ustawa dotyczy – inwestycji mieszkaniowych.

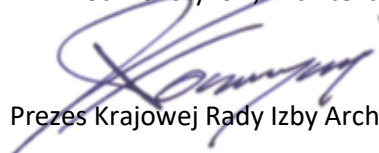
Biorąc pod uwagę minimalne odległości od granicy działki, udział powierzchni biologicznie czynnej dla małych inwestycji to ok. 50 %, zaś dla większych ok. 30 %. Natomiast zaproponowane w projekcie przepisu 12,5 % jest wartością z pewnością za niską.

III. Ponadto zwracamy uwagę, że wprowadzone zapisy zwiększające wskaźniki miejsc postojowych stoją w sprzeczności z prowadzoną w wielu miastach polityką mobilności promującą transport publiczny i ograniczenie transportu indywidualnego (art. 17 ust. 4a pkt 2 i ust. 4d pkt 2 ustawy zmienianej). Krajowa Rada Izby Architektów RP proponuje odstąpić od wprowadzania ustawowych wymogów dotyczących minimalnej liczby miejsc postojowych, pozostawiając tę kwestię do uregulowania radzie gminy w lokalnych standardach urbanistycznych.

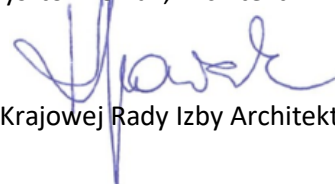
Biorąc powyższe pod uwagę, Krajowa Rada IARP zwraca się o analizę przedstawionych uwag i uwzględnienie ich w toku prac komisji senackich.

Z wyrazami szacunku,

Piotr Fokczyński, Architekt IARP


Prezes Krajowej Rady Izby Architektów RP

Krzysztof Nowak, Architekt IARP


Sekretarz Krajowej Rady Izby Architektów RP