IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 9 lipca 2018 r.

L. dz. 158/KRIA/2018/w

Senator Andrzej Misiołek
Przewodniczący Komisji Infrastruktury Senatu RP

SZANOWNY PANIE SENATORZE

W związku z przekazaniem przez Marszałka Sejmu RP do rozpatrzenia przez Senat RP *ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (druk nr 902) oraz posiedzeniem Komisji Infrastruktury Senatu RP w tej sprawie w dniu 9 lipca br. przekazujemy na Pana ręce poprawki legislacyjne do przedmiotowej ustawy, z prośbą o ich rozpatrzenie przez Komisję.

Kwestie objęte poprawkami przedstawiliśmy na Komisji ds. Deregulacji Sejmu RP w dniu 4 lipca br., która rozpatrywała projekt ustawy w pierwszym czytaniu. Zostały one przyjęte ze zrozumieniem, lecz ze względu na skrócony tryb legislacyjny nie były procedowane. Poprawki te dotyczą zagadnień merytorycznych, które w naszej opinii powinny być doprecyzowane, niezależnie od oceny całej ustawy. Uzasadnione jest zatem ich podjęcie nawet na ostatnim etapie procedowania ustawy.

z wyrazami szacunku

Wojciech Gęsiak, architekt IARP
Wiceprezes Krajowej Rady IARP

W załączeniu:
Poprawki legislacyjne do ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (druk nr 902)

00-193 Warszawa, ul. Stawki 2A Tel.: +48 22 827 85 14, Tel./Fax. +48 22 827 62 42
NIP: 525-22-28-219 Regon 017466395 Konto: PKO BP SA X O/W-wa Nr 10 1020 1013 0000 0102 0003 2359

PROPOZYCJE POPRAWEK LEGISLACYJNYCH

do ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: ustawy) – druk nr 902

CEL POPRAWEK

Poprawki odnoszą się do zapisów art. 6 i 8 dotyczących koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Polegają na:
- korekcie i doprecyzowaniu niektórych sformułowań adekwatnie do istoty koncepcji urbanistyczno-architektonicznej;
- doprecyzowaniu kompetencji osób sporządzających koncepcję urbanistyczno-architektoniczną;
- doprecyzowaniu udziału koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w wiążących ustaleniach uchwały lokalizacyjnej.

Uwzględnienie poprawek przyczyni się do jednoznaczności i przejrzystości procedury lokalizacyjnej w jej merytorycznej warstwie, co dla inwestora oznaczać będzie zwiększenie pewności w procesie inwestycyjnym a dla gminy bardziej realną kontrolę nad kształtowaniem ładu przestrzennego i porządku urbanistyczno-architektonicznego

I. Art. 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, <u>określającej</u> rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana."

UZASADNIENIE

W ust. 1 art. 6 ustawy użyto nieadekwatnego do funkcji i roli, jaką pełni koncepcja urbanistyczno-architektoniczna sformułowania „...<u>uzasadniającej</u> rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne....". Oznacza to, że koncepcja miałaby odnosić się do jakichś, bliżej nieokreślonych istniejących już rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. W istocie koncepcja urbanistyczno-architektoniczna służy właśnie tworzeniu takich rozwiązań. W związku z tym należy zastąpić sformułowanie „uzasadnia" sformułowaniem „określa".

II. Wprowadzenie do wyliczenia w art. 6, ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1 <u>określa</u> w szczególności: [...]„

UZASADNIENIE

We wprowadzeniu do wyliczenia w art. 6. ust. 2 użyto nieadekwatnego do funkcji i roli, jaką pełni koncepcja urbanistyczno-architektoniczna sformułowania „*...zawiera w szczególności informacje w zakresie ….*". W koncepcji (a więc w projekcie – koncepcja to pierwsza faza projektowania inwestycji) rozwiązuje się oraz

dokumentuje i wizualizuje rozstrzygnięcia funkcjonalno-przestrzenne i techniczne. Z rozwiązań i rozstrzygnięć koncepcji, w sposób oczywisty, płynie określona informacja, ale nie to jest jej istotą. Obecny zapis może sugerować, że koncepcja jest zbiorem danych, gdy tymczasem najistotniejszych rozstrzygnięć koncepcji nie można sprowadzić do takiego zbioru, bowiem dotyczą one relacji przestrzennych. W szczególności powinna określać kompozycję urbanistyczną będącą realizacją zasad ładu przestrzennego, w powiązaniu z kontekstem kulturowym i przestrzennym lokalizacji oraz planowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną zabudowy i zagospodarowania terenu, będącą realizacją zasad ładu przestrzennego i porządku urbanistyczno-architektonicznego z przeznaczenie i funkcję projektowanych obiektów budowlanych oraz z określeniem zasady kształtowania architektury obiektów o funkcji podstawowej.
Stąd proponowane brzmienie, w którym zastępuje się dotychczasowe ”zawiera informacje”, sformułowaniem „określa”.

III. Art. 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Integralnym elementem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jest wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.”

UZASADNIENIE

Obecne brzmienie art. 6, ust. 3 niesie ryzyko, że wizualizacje będą traktowane jako odrębne, od sporządzania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej działanie, prowadzone przez osoby inne niż autor koncepcji i bez należytego związku z wizualizowanymi rozwiązaniami.
W istocie wizualizacje powinny być zawsze elementem projektu, który wizualizują. Ich rolą jest zilustrowanie przestrzennych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych w powiązaniu z lokalizacją inwestycji i jej otoczeniem. Stąd ww. propozycja korekty brzmienia ust. 3 w art. 6.

IV. Art. 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządza osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.”.

UZASADNIENIE

Projekt ustawy w art. 6, ust. 4 wskazuje osoby uprawnione do sporządzenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, wymieniając m.in. osoby uprawnione na podstawie art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzania aktów planowania przestrzennego. Należy wskazać, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ustawie nie jest aktem planowania przestrzennego. Jest pierwszą fazą projektowania urbanistyczno-architektonicznego w procesie inwestycyjnym. Stanowiąc podstawę dla uchwały lokalizacyjnej, która z kolei wiąże organ wydający pozwolenie na budowę, musi być sporządzana ze świadomością, iż jest pierwszym ogniwem w procesie projektowania inwestycji, realizowanym przez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz prawo do jego wykonywania. Sporządzanie jej wiąże się z określoną odpowiedzialnością i wymaga odpowiednich kompetencji, których nie posiadają osoby wymienione w art. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym. Dla zakresu i problematyki koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, do których należy ocena zjawisk dot. zasad ładu przestrzennego w powiązaniu z kontekstem kulturowym i przestrzennym lokalizacji oraz rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne a także wiarygodne dane techniczne, kubaturowe, powierzchniowe inwestycji, właściwe kompetencje posiada wyłącznie architekt. Stąd ww. poprawka co do brzmienia ust. 4 w art. 6.

V. W art. 8 ust. 1, po punkcie 12 dodaje się punkt 13 w brzmieniu:

„13) zakres rozwiązań koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 6, ust 1 i 2, który wiąże organ wydający pozwolenie na budowę".

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie dodatkowego punktu w art. 8, ust. 1 ustawy jest konieczne z następującego powodu: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ustawie i rozwiązania w niej zawarte stanowić będą w zasadniczym stopniu o treści uchwały lokalizacyjnej, która wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Z punktu widzenia metodologii procesu projektowego koncepcja stanowi wstępną fazę projektowania. Pomiędzy tą fazą a projektem budowlanym pojawia szereg uwarunkowań istotnych dla ostatecznego kształtu rozwiązań projektowych. Konieczne jest, aby ta pośrednia faza *koncepcja – projekt budowlany* pozwalała na uwzględnienie wszystkich uwarunkowań, które nie występują jeszcze w fazie koncepcji, a pojawiają się na etapie sporządzania projektu budowlanego. W związku z tym rada gminy podejmując uchwałę lokalizacyjną powinna wyłonić z rozwiązań koncepcji urbanistyczno-architektonicznej te, które są niezbędne dla zachowania porządku urbanistyczno-architektonicznego i które byłyby wiążące, pozostawiając pozostały zakres do uznania inwestora i projektanta do realizacji na dalszych etapach projektowania.

V. W art. 8 ust. 1:

1. **numerację ustępów 2 i 3 zastępuję się numeracją odpowiednio 3 i 4;**
2. **ustęp 2 otrzymuje brzmienie:**

„9) Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6, ust 1 i 2 jest integralną częścią uchwały lokalizacyjnej i stanowi załącznik do niej",

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie przez ustawodawcę obowiązku sporządzenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej i załączenia jej do wniosku o uchwałę lokalizacyjną (art. 6 i 7) wynika z tego, że kwestie związane z porządkiem urbanistycznym i architektonicznym, które muszą być rozstrzygnięte w uchwale lokalizacyjnej, a więc wiązać organ wydający pozwolenie na budowę, nie mogą być wyrażone wyłącznie przez zestaw danych czy zapisy regulacyjne, którymi operuje uchwała lokalizacyjna. Te kwestie można rozstrzygać i dokumentować tylko poprzez projekt urbanistyczno-architektoniczny. Ponadto w sytuacji, gdy inwestycje będą realizowane w niezgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub na obszarze nie objętym planem (ustawa przewiduje taką możliwość), koncepcja urbanistyczno-architektoniczna będzie podstawowym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego i porządku urbanistyczno-architektonicznego. Stąd konieczność włączenia, w odpowiednim zakresie (patrz poprawka V) do wiążących rozstrzygnięć uchwały lokalizacyjnej samego projektu urbanistyczno-architektonicznego. Proponowany zapis, w relacji z zapisem proponowanym w poprawce V, jednoznacznie i zgodnie z intencją ustawodawcy wyrażoną w art. 6 i 7 doprecyzowuje tą kwestie.

***