



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 14 listopada 2013 r.

l.dz. 444/KRIA/2013/w

Pan

Profesor Zygmunt Niewiadomski

Przewodniczący

Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego

**UWAGI DO PROJEKTU ZAŁOŻEŃ
DO KODEKSU URBANSTYCZNO-BUDOWLANEGO
w WERSJI z 18 WRZEŚNIA 2013 R.**

W niniejszym piśmie IARP ogranicza się do trzech kwestii, które uznaje za zasadnicze dla ostatecznej struktury tego segmentu Kodeksu, który dotyczy lokalizacji i projektowania inwestycji.

Nie wyczerpują one wszystkich naszych uwag, zarówno w kwestiach ogólnych, jak i szczegółowych, o których mamy nadzieję rozmawiać z Komisją Kodyfikacyjną w trakcie dalszych, bieżących konsultacji.

1. Likwidacja decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna zostać przeprowadzona konsekwentnie do końca – nie ma żadnego uzasadnienia dla pozostawiania jej dla lokalizacji inwestycji celu publicznego. Pod względem metodologicznym procesu przygotowania i realizacji inwestycji, inwestycja celu publicznego nie różni w niczym od każdej innej inwestycji. Wyróżnia ją wyłącznie status inwestora, który konstryuuje się na innym gruncie niż materia kodeksowa i nie może stanowić podstawy do wydzielania odrębnej ścieżki dla procesu ustalania lokalizacji i przygotowania inwestycji.

W obecnej wersji założeń do kodeksu pojawia się zintegrowana decyzja w sprawie zgody budowlanej, a dedykowana jest inwestycjom celu publicznego. Pojęcie decyzji zintegrowanej

wniosło do Komisji Kodyfikacyjnej środowisko architektów w wyniku roboczych konsultacji prowadzonych w lipcu i sierpniu bieżącego roku. Instytucja ta funkcjonalnie jest elementem modelu zgody budowlanej, w którym zgoda budowlana udzielana jest na podstawie projektu urbanistyczno-architektonicznego. Jest to procedura uniwersalna służąca każdemu rodzajowi inwestycji, a więc również inwestycjom celu publicznego. To druga zasadnicza przesłanka, dla odstąpienia od odrębnych procedur dla inwestycji celu publicznego jak też zawłaszczania instytucji uniwersalnych dla „specprocedur”.

2. Proces uzyskiwania zgody budowlanej, zajmowania terenu na cele budowlane jak i dalszych etapów realizacji inwestycji oraz role uczestników procesu inwestycyjnego (segment kodeksu zawarty w rozdziale 5 działu II i w rozdziałach 2 i 3 działu VI) w obecnej wersji kodeksu jest w istocie powtórzeniem (z niewielkimi i nieistotnymi zmianami) rozwiązań obecnego prawa budowlanego ze wszystkimi jego wadami. Kodeks powtarza przejętą z rozpoczętej przed dwoma laty nowelizacji prawa budowlanego zasadę upraszczania procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę poprzez likwidację decyzji administracyjnej i zastępowanie jej instytucją zgłoszenia i milczącej zgody organu. Rozwiązanie to należało już dawno uznać za nieaktualne i nietrafne. W świetle powszechnie znanej diagnozy, barierą w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę nie jest sama procedura administracyjna pozwolenia na budowę, ale sposób i zakres przygotowania dokumentacji projektowej niezbędnej do jego uzyskania. W tym zaś zakresie kodeks nie wprowadza żadnych istotnych zmian w stosunku do obecnego prawa budowlanego. W ostatniej wersji założeń do Kodeksu pojawiła się, co prawda, instytucja projektu urbanistyczno-architektonicznego, ale zgodę budowlaną odniesiono do projektu budowlanego, co jest powtórzeniem obecnie obowiązujących procedur i nie pozwoliłoby na rzeczywiste skrócenie, uproszczenie oraz uelastycznienie procesu uzyskiwania zgody budowlanej.

IARP uważa za konieczne w tym segmencie kodeksu konsekwentne dostosowanie procedur do wymogów metodologicznych procesu inwestycyjnego, które można sprowadzić do następujących warunków:

- wyodrębnienie instytucji reprezentującej urbanistyczno-architektoniczną fazę rozstrzygnięć projektowych tj. projektu urbanistyczno-architektonicznego,
- udzielanie zgody budowlanej na podstawie rozstrzygnięć urbanistyczno-architektonicznych tj. na podstawie projektu urbanistyczno-architektonicznego,
- zintegrowanie postępowania środowiskowego, konserwatorskiego i innych tj. z procesem projektowym i zgodą budowlaną,

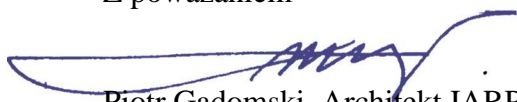
- uzależnienie prawa do zajęcia terenu na cele budowlane od zarejestrowania (lub zgłoszenia) projektu technicznego,
- zagwarantowanie integralności procesu projektowego od jego początku do nadzoru nad jego realizacją włącznie m.in. przez określenie ról i kompetencji uczestników procesu inwestycyjnego w odniesieniu do sfery planistycznej, urbanistyczno-architektonicznej i inżynierskiej.

Bardziej szczegółowo te kwestie zostały zarysowane we wspólnym stanowisku IARP i SARP z dnia 2 sierpnia i 30 września b.r.

3. Zdaniem IARP weryfikacji wymagać będzie instytucja urbanistycznego projektu realizacyjnego. UPR można uznać za instrument czy instytucję urbanistyki operacyjnej. Jednocześnie w dziale dot. rewitalizacji pojawia się instytucja projektu rewitalizacji. Obie te instytucje od strony funkcjonalnej i operacyjnej można uznać za tożsame. Co więcej, w dziale dot. lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazuje się odrębnie procedury związane z wywłaszczeniami jak też innymi relacjami publiczno-prywatnymi w toku lokalizacji i.c.p. Zdaniem IARP zachodzą warunki na konsolidację wszystkich tych elementów do jednej uniwersalnej instytucji urbanistyki operacyjnej. Istotnym elementem takiej konsolidacji byłaby umowa infrastrukturalna, która powinna być narzędziem szerokim, mogącym stanowić pakiet umów obejmujących wszystkie istotne aspekty danej sytuacji inwestycyjnej. Byłby to istotny krok do konsolidacji i przejrzystości przepisów prawa i inwestorom zapewniałby klarowną "topografię" postępowania w procesie inwestycyjnym.

Jak wspomnieliśmy na początku, powyższe uwagi ograniczają się do najistotniejszych dla sfery przygotowania i projektowania inwestycji i nie wyczerpują wszystkich kwestii związanych aktualnym projektem założeń do kodeksu urbanistyczno-budowlanego. IARP dysponuje bogatym materiałem uwag i wniosków zarówno w kwestiach ogólnych jak i szczegółowych pochodzącym ze wszystkich szczebli naszego samorządu. Liczymy na dalszy dialog z Komisją Kodyfikacyjną, w którym materiał będziemy mogli przekazać do wykorzystania.

Z poważaniem



Piotr Gadomski, Architekt IARP

Członek Krajowej Rady