



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 29 marca 2018 r.

L.dz. 071/KRIA/2018/w

Pan Artur Soboń
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

dotyczy: projektu ustawy z dnia 15 marca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej docenia wagę i znaczenie problemu mieszkaniowego w Polsce i dlatego ze zrozumieniem przyjmuje intencje projektodawców *ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (dalej : ustawy). Mając na uwadze cel ustawy, jakim jest stworzenie efektywnego mechanizmu umożliwiającego redukcję deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji zrównania dostępności mieszkań do poziomu rozwiniętych krajów Unii Europejskiej, Izba Architektów RP, po wnikliwej analizie projektu ustawy, przedstawia następujące uwagi.

Dostępność mieszkań nie jest pochodną wyłącznie stopnia skomplikowania procesów planistycznych i inwestycyjnych. Składają się na nią także m.in. dynamika rozwoju gospodarczego, wynikająca z tego zamożność społeczeństwa, kwestie organizacyjno-finansowe procesów inwestycyjnych, instrumenty inżynierii bankowej, inne. Deklarowany przez projektodawcę cel możliwy jest do osiągnięcia wyłącznie poprzez wielopłaszczyznowe i wzajemnie zsynchronizowane działania. W projekcie ustawy podjęto kwestię zwiększenia dostępności gruntów, skrócenie czasu przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej, które w oczekiwaniu ustawodawcy, miałyby wpłynąć również na obniżenie cen mieszkań.

Proponowane w projekcie ustawy narzędzia mające ułatwiać i przyspieszać inwestycje mieszkaniowe koncentrują się na skróceniu terminów administracyjnych oraz zastąpieniu uzgodnień opiniami. Nie da się stwierdzić, aby uproszczeniu, uczytelnieniu i skróceniu podlegały same procedury prowadzące do uzyskania pozwolenia na budowę jak i sam tryb wydawania pozwolenia. W rezultacie jedynym instrumentem ułatwienia dostępu do terenów inwestycyjnych i przyspieszenia procesu przygotowania inwestycji mieszkaniowych jest wyłączenie inwestycji mieszkaniowych spod ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 20 projektu ustawy). Biorąc pod uwagę, że inwestycje mieszkaniowe stanowią znaczącą część ogółu inwestycji budowlanych oraz to, że współzależą od pozostałych rodzajów inwestycji zarówno w wymiarze ekonomicznym i społecznym jak i przestrzenno-funkcjonalnym, wyłączenia tego nie da się uznać za wyjątek, który nie wpłynie negatywnie nie tylko na segment mieszkaniowy ale na całą sferę inwestycyjną. Wyłączenie takie można by zaakceptować tylko jeśli nie

byłoby żadnej alternatywy dla tworzenia mechanizmów przygotowania i realizacji inwestycji bez wyłączenia ich z systemu planowania.

W powyższej kwestii Krajowa Rada Izby Architektów pragnie zwrócić uwagę na zaproponowane przez IARP narzędzia dedykowane Obszarom Zorganizowanego Inwestowania (OZI). Propozycja legislacyjna OZI sformułowana została w sposób, który pozwala na :

- realizację programu mieszkaniowego M+, rewitalizacji, partnerstwa publiczno-prywatnego jak też inwestycji celu publicznego bez sięgania do spec regulacji,
- systemowe rozwiązanie problemu obecnej wz-ki,
- udział i wpływ gminy na inwestycyjną fazę kształtowania porządku urbanistycznego,
- poprawną metodologicznie relację między fazą planistyczną a inwestycyjną co przyczyni się do zmiany jakościowej rozwiązań planistycznych i projektowych,
- formułowanie rozwiązań projektowych w powiązaniu z montażem finansowym inwestycji.

Dodatkowo należy przypomnieć, że w założeniach Narodowego Programu Mieszkaniowego wskazywano, iż znaczna część tego programu realizowana będzie poprzez programy rewitalizacji. W związku z tym należy zauważyć, że projekt ustawy nie odnosi się do procesu rewitalizacji tak aby tryb przewidziany w projekcie niniejszej ustawy miał zastosowanie do inwestycji mieszkaniowych realizowanych w ramach rewitalizacji. Tu tryb wyznaczają przepisy ustawy o rewitalizacji, a instrumentem realizacji programu na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest miejscowy plan rewitalizacji. Należy więc mieć świadomość, że niniejszy projekt ustawy realizowałby jej cele w ograniczonym zakresie a beneficjentami ustawy byłiby głównie inwestorzy komercyjni. To zaś nie przełoży ułatwień ustawy na obniżenie cen mieszkań.

KRIA RP pragnie zauważyć, że niektóre z proponowanych przez projektodawcę rozwiązań, są długo oczekiwanymi niezbędnymi do racjonalizacji procesu przygotowania nie tylko inwestycji mieszkaniowych. Zaliczyć do nich należy:

- koncepcję urbanistyczno-architektoniczną;
- wprowadzenie standardów urbanistycznych;
- wymóg wyłaniania koncepcji w drodze konkursu;
- skrócenie terminów administracyjnych;
- milczącą zgodę organów.

Szczegółnej uwagi wymaga koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, która dla fazy lokalizacji inwestycji pełni rolę kluczową :

- przejmuje rolę planu miejscowego w ustalaniu porządku urbanistycznego w odniesieniu do konkretnego zamiaru inwestycyjnego,
- rozstrzyga o sposobie spełnienia wymagań i standardów, a więc kryteriów uprawniających do realizacji inwestycji,
- stanowi podstawę do określenia szczegółowych wymagań co do infrastruktury technicznej i społecznej i wynikających stąd zobowiązań stron i podmiotów uczestniczących w realizacji inwestycji.

Jej funkcja i rola musi być wiążąca w toku postępowania administracyjnego. Ze względu na skutki koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla porządku urbanistycznego jak i realizacji inwestycji konieczne jest zastrzeżenie jej sporządzania do kompetencji uprawnionego architekta.

Z zadowoleniem przyjmujemy zapowiedzi wprowadzenia standardów urbanistycznych. Pragniemy zauważyć, że nie da się ich sprowadzić wyłącznie do

elementów wskazanych w projekcie, dlatego też deklarujemy swoją pomoc w ich opracowaniu.

W świetle powyższych uwag Krajowa Rada Izby Architektów RP, działając na podstawie art. 8 pkt 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2016 r., poz. 1725, tekst jedn.), zwraca się o dokonanie ponownej analizy rozwiązań legislacyjnych mających realizować ułatwienia dla budownictwa mieszkaniowego.

Pragniemy zauważyć, że projekt ustawy o uproszczeniu procesu inwestycyjnego (tzw. ustawy inwestycyjnej) zawiera szereg rozwiązań, które zmierzają w kierunku realizacji celów wskazywanych w opiniowanym projekcie m.in. ograniczenie zakresu dokumentacji projektowej niezbędnej do pozwolenia na budowę do zakresu architektoniczno-urbanistycznego, co pozwala na skrócenie czasu wydawania pozwolenia i racjonalizuje relacje dokumentacja projektowa-realizacja inwestycji. Biorąc pod uwagę powszechność stosowania rozwiązań zawartych w ustawie inwestycyjnej, wnosimy o kontynuowanie prac legislacyjnych nad tym projektem.

Dostrzegając potrzebę dodatkowych konsultacji oraz dyskusji Krajowa Rada Izby Architektów deklaruje swoją merytoryczną pomoc.

Z poważaniem,

Ryszard Gruda, architekt IARP



Prezes Krajowej Rady

Piotr Gadomski, architekt IARP



Wiceprezes Krajowej Rady