



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA IZBA ARCHITEKTÓW

UZASADNIENIE UWAG i WNIOSKÓW DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO z dnia 24. 03. 2014

STRUKTURA i FUNKCJA PROJEKTU URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEGO art. 240

To merytoryczna część zgody budowlanej, sporządzana przez Inwestora (*architekta*), która rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji. Powinien być określony poprzez wskazanie tego o co ma rozstrzygać tzn. w rezultacie co podlega zatwierdzeniu w zgodzie budowlanej.

Powinien obejmować bez wyjątku wszelkie inwestycje bez żadnych prekwalifikacji. Dlatego **składać się powinien z części urbanistycznej i części architektonicznej**. Wielkości, złożoności, charakterowi prywatnemu czy publicznemu inwestycji odpowiadały by, nie odrębne ścieżki proceduralne ale zakres rozstrzygnięć urbanistyczno-architektonicznych. W ten sposób **poddany byłby kontroli urbanistyczny, krajobrazowy i architektoniczny aspekt inwestycji infrastrukturalnych i inżynierskich. Automatyczne redukowanie zakresu rozstrzygnięć projektu u-a do zakresu właściwego dla danej inwestycji - np. brak aspektu architektonicznego związanego z obiektami kubaturowymi przy inwestycjach inżynierskich (np sieci uzbrojenia terenu, trakcje tramwajowe, drogi itp) sprowadzałoby projekt u-a do zakresu związanego z gospodarką terenem i skutkami dla otoczenia przez co zgoda budowlana dla takiego rodzaju inwestycji pełniłaby rolę podobną do obecnej decyzji o wzięt.**

Ustalenie zakresu i formy projektu U-A powinno uwzględniać, że będzie się ona kształtować indywidualnie odpowiednio do rodzaju, złożoności funkcjonalnej, technicznej i technologicznej jak też skali inwestycji w sposób pozwalający jednoznacznie przedstawić rozstrzygnięcia wskazanych przez Kodeks a występujących w danym wypadku kwestii urbanistyczno-architektonicznych oraz **odniesienie ich i porównanie do projektu technicznego**. Oznacza to, że dla ujęcia dwuwymiarowego projekt U-A powinien posługiwać się oznaczeniami graficznymi stosowanymi w urbanistyce, architekturze i budownictwie. Poza tym dopuszczać powinien dowolne formy przedstawienia jak szkice architektoniczne, modele komputerowe czy makiety.

ROLE UCZESTNIKÓW PROCESU INWESTYCYJNEGO i ODPOWIEDZIALNOŚĆ W PROCESIE INWESTYCYJNYM art. 30, 31, 32

Rola uczestników procesu inwestycyjnego to szczególnie istotna, systemowa kwestia prawa inwestycyjnego. Zawarte w rozdziale 3 działu II ustalenia są, z niewielkimi korektami, przeniesieniem przepisów obecnego prawa budowlanego. Przepisy te sięgają swoimi korzeniami minionej epoki polityczno gospodarczej i odwołują się do pojęcia tzw specjalności budowlanych. Nie odpowiada to dzisiejszym wymogom Kodeksu, w którym role, a więc i kompetencje uczestników procesu inwestycyjnego należałoby potraktować szerzej i odnieść do faktycznej roli planisty przestrzennego, urbanisty i architekta oraz inżyniera budowlanego. Szczególnie wyraźnie widać to w kontekście postulowanego przez nas modelu zgody budowlanej - powołanie instytucji projektu urbanistyczno-architektonicznego (*co do konieczności jej wyodrębnienia zgodziliśmy się wszyscy*) wywołuje określoną odpowiedzialność a zatem i

konieczność odniesienia do niej właściwych kompetencji. Pojęcie projektanta przeniesione z obecnego prawa budowlanego tu nie wystarczy a rola, zatem i kompetencje uczestników procesu inwestycyjnego nie równają się uprawnieniom budowlanym (*są one jedynie certyfikatem wiedzy i doświadczenia w zakresie procesu budowlanego, który jest tylko techniczna stroną procesu inwestycyjnego*).

Należy przy tym zauważyć, że istnieje w polskim prawie kryterium o charakterze ustrojowym, pomocne w kwestii kompetencji uczestników procesu inwestycyjnego - to art. 2 ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów, który Kodeks Urbanistyczno-Budowlany winien uwzględnić. Tym bardziej, że wciąż jeszcze stoimy w obliczu implementacji dyrektywy unijnej ws zawodów regulowanych z którą ww przepis jest zgodny zaś Prawo Budowlane jej wymogów w tym zakresie nie spełnia (*odwołuje się do niezidentyfikowanej bliżej specjalności a nie do zawodu*).

W odniesieniu do architekta to jego rolę w procesie inwestycyjnym, można dla lepszego zobrazowania, określić jako tłumaczenie - z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań - z języka zbiorowych i indywidualnych potrzeb egzystencjalnych, społecznych, kulturalnych, gospodarczych etc. na język materii budowlanej i odpowiednie, dla tych potrzeb i uwarunkowań, tej materii kształtowanie. Oznacza to, że rola ta rozciąga się na cały proces przygotowania i realizacji inwestycji (*od planów miejscowych do oddania obiektu do użytku*) jak i każdy rodzaj i skalę inwestycji. Wymaga to wyodrębnienia i zlokalizowania kompetencji i odpowiedzialności za to kluczowe dla procesu inwestycyjnego "tłumaczenie" a co za tym idzie **wyodrębnienie instytucji np. Głównego Projektanta, którym co do zasady powinien być architekt - członek IA** (*do określenia pozostałoby, w których przedsięwzięciach i w jakich okolicznościach Głównym Projektantem mogłaby być osoba inna niż autor projektu urbanistyczno-architektonicznego*).

Podjęcie przez architekta tej odpowiedzialności wymaga zagwarantowania mu instrumentów do jej realizacji. W omawianym modelu, w zakresie procesu projektowego, zapewnić ma to oświadczenie architekta, autora projektu urbanistyczno-architektonicznego, składane do projektu technicznego, o zgodności projektu technicznego z projektem u-a na podstawie, którego wydano zgodę budowlaną. (*w konsekwencji, bowiem omawianego modelu, mogą zachodzić wypadki rozdzielenia organizacyjnego projektu urbanistyczno-architektonicznego i technicznego, włącznie z powierzaniem tego drugiego odrębnemu zespołowi projektantów branżowych. W takiej sytuacji architekt, autor projektu urbanistyczno-architektonicznego, który wstąpił w odpowiedzialność za rozwiązania projektowe, na podstawie których wydano zgodę budowlaną musi mieć prawo i narzędzie do autoryzowania ostatecznych rozwiązań technicznych i przebiegu realizacji*).

Wobec powyższego szczególnego znaczenia nabiera zrozumienie funkcji nadzoru autorskiego (*projektowego w obecnej nomenklaturze Komisji*) na gruncie procesu inwestycyjnego. Nadzór ten na gruncie procesu inwestycyjnego pełni o wiele szerszą funkcję niż tylko zabezpieczenie roszczeń z tytułu Prawa Autorskiego. Jest on podstawowym elementem odpowiedzialności zawodowej, bowiem decyzje i rozstrzygnięcia w procesie projektowym mają charakter autorski : podejmuje je konkretna osoba wg swojej samodzielnej oceny zawodowej. O ile w branżach ściśle budowlanych i technicznych charakter ten jest mniej widoczny - duży zakres decyzji wynika tu ze sprawdzonych "*algorytmów*" - to w urbanistyce (*nie planowaniu przestrzennym*) i architekturze decyzje mają zawsze charakter indywidualny i są nierozdzielnie związane z osobą autora. Oznacza to, że odpowiedzialność zawodowa wynika bezpośrednio z autorstwa i jest z nim tożsama. Nie da się więc zastąpić nadzoru autora innym trybem. Jeśli się tego nie uwzględni, to zdemontuje się każdą, najbardziej przemyślną konstrukcją legislacyjną.

W podejściu do problemu Nadzoru Autorskiego/Projektowego trzeba stanąć na gruncie następujących zasad :

- inwestor ma prawo wyboru jak i zmiany projektanta w dowolnym momencie procesu inwestycyjnego z zachowaniem zasad i uwzględnieniem konsekwencji wskazanych przez Kodeks
- **nadzór autorski/projektowy jest elementem projektu, nie może występować jako samoistna instytucja i należy do autora projektu.**
- tylko autor projektu ma prawo upoważnić lub wyrazić zgodę na pełnienie NA/P przez inną osobę a powierzenie przez inwestora NA/P innej osobie bez wyraźnej i udokumentowanej zgody autora

oznacza zmianę projektanta ze wszystkimi konsekwencjami dotyczącymi odpowiedzialności zawodowej oraz uregulowania relacji na gruncie Prawa Autorskiego.

- inwestor może powierzyć NA/P innej osobie niż autor projektu tylko w wyjątkowych okolicznościach, ściśle określonych przez Kodeks (*ze wskazaniem zasad ustalania wynagrodzenia włącznie*).

W rezultacie organizacja Projektu Budowlanego powinna przedstawiać się następująco :

Projekt Budowlany stanowi integralną całość złożoną z trzech, wyodrębnionych ze względów metodologicznych i proceduralnych, faz :

- projektu urbanistyczno-architektonicznego
- projektu technicznego
- nadzoru autorskiego / projektowego
 - projekt U-A to taki zakres rozstrzygnięć projektowych, który jest niezbędny do udzielenia zgody budowlanej. **Jest on wyłączną kompetencją architekta niezależnie od rodzaju czy skali inwestycji** (*analogicznie do obecnej decyzji o wzięt*) tzn. dokumentuje się tu uprawnienia architekta a nie jest konieczne (*choć jest możliwe*) dokumentowanie udziału projektantów branżowych.
 - projekt techniczny to instrukcja realizacji inwestycji zgodna z przepisami powszechnymi i techniczno-budowlanymi - jest kompetencją autora projektu U-A jako Głównego Projektanta oraz projektantów poszczególnych branż we właściwym dla tych branż zakresie. Tu konieczne jest dokumentowanie udziału i uprawnień projektantów branżowych.
 - nadzór autorski/projektowy to ta faza projektowania, która wymaga interaktywnej relacji projektantów z procesem budowlanym - jest, jak w projekcie technicznym, kompetencją autora projektu U-A jako Głównego Projektanta oraz projektantów poszczególnych branż we właściwym dla tych branż zakresie.

TRYB UZYSKIWANIA ZGODY BUDOWLANEJ - WARUNKI ZGŁOSZENIA

art. 218, 244, 246, 252, 257, 258 264

W obliczu faktycznego uproszczenia i skrócenia procesu uzyskiwania zgody budowlanej poprzez odniesienie jej do fazy urbanistyczno-architektonicznej procesu projektowego oraz wyodrębnienie projektu urbanistyczno-architektonicznego reprezentującego tą fazę, **zbędny staje się tryb zgłoszenia z projektem**. Tym bardziej, że rozwiązanie to rodzi szereg komplikacji sprzecznych z jego celami i związane jest co najmniej z trzema zasadniczymi wadami :

- wymaga kryterium wg którego można będzie przed przystąpieniem do przedsięwzięcia rozstrzygnąć którym trybem uzyskiwana będzie Zgoda Budowlana, gdy tymczasem uwarunkowania przesądzające o złożoności proceduralnej przedsięwzięcia inwestycyjnego nie są zależne wprost i bezpośrednio od rodzaju inwestycji czy parametrów ilościowych - wynikają z konkretnej sytuacji lokalizacyjnej jak i czynników często ujawnianych dopiero w trakcie procesu projektowego;
- nie ma możliwości jednoznacznego i zamkniętego określenia kryteriów dla oddziaływania obiektu na otoczenie. Zatem wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu nie daje gwarancji, że inwestycja, nie naruszy interesów osób trzecich;
- tryb ten niesie ryzyko niezgodności z Konstytucją, która została wykazana dla takiego rozwiązania przez Trybunał Konstytucyjny w sprawie zmian Prawa Budowlanego w 2010 roku.

IARP stoi na stanowisku, że instytucja zgłoszenia z projektem jest możliwa wyłącznie jako fakultatywna w określonych przez Kodeks warunkach i w ramach konsekwentnej i czytelnej zasady :

- zgoda budowlana udzielana jest w trybie decyzji administracyjnej;
- w wypadkach określonych przez Kodeks inwestor **może** wystąpić o zgodę budowlaną w trybie zgłoszenia z projektem Urbanistyczno-Architektonicznym.

W związku z tym postuluje się następujący sposób uregulowania tej kwestii :

- zgodę budowlaną, co do zasady, udziela się w trybie decyzji administracyjnej;
- dla przedsięwzięć z krótkiej listy (np. art. 214, § 2) ewidentnie nie wymagających decyzji administracyjnej zgody budowlanej nie wymaga się - wymagane jest zgłoszenie;
- dla przedsięwzięć spełniających następujące warunki :
 - należą do wskazanej przez Kodeks listy inwestycji o niewielkim stopniu złożoności (np. art. 257 ze wskazaną korektą);
 - uzyskano dla nich przyrzeczenie inwestycyjne;
 - nie wymagają postępowania z zakresu ochrony środowiska;
 - nie podlegają pośredniej lub bezpośredniej ochronie konserwatorskiej;
 - obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice terenu inwestycji.

inwestor **m o ż e** wystąpić o zgodę budowlaną w trybie zgłoszenia z projektem Urbanistyczno-Architektonicznym

W ten sposób ustawodawca zapewnia inwestorowi wszelkie możliwości uproszczenia procesu uzyskania zgody budowlanej (*a więc realizuje swoje cele*) wiążąc odstępstwo od zasady uzyskiwania zgody budowlanej z realnymi uwarunkowaniami, a nie arbitralnymi regulacjami prawnymi.

W tym kontekście, jednoznaczności i spójności wymagają zapisy art. 218 i 244.

ponadto

jeśli zgoda budowlana jest wydawana na podstawie projektu Urbanistyczno-Architektonicznego to zgłoszenie powinno być również z projektem U-A. W związku z tym do spójności należy doprowadzić zapisy art. 252, §3 i 258 oraz **powiązać wydanie dziennika budowy z rejestracją projektu technicznego** (zgodnie z art. 264).

UWAGI DODATKOWE

MPZP - URBANISTYCZNY PROJEKT REALIZACYJNY

art. 3, pkt 16, art. 61, § 2, pkt 2

UPR można uznać za instrument urbanistyki operacyjnej. Powinien odpowiadać funkcjonalnie jeszcze jednemu, brakującemu dziś elementowi, który należy wprowadzić do zakresu ustaleń planu miejscowego a który określić można jako **Obszar Zorganizowanego Inwestowania**. **Plan miejscowy powinien, oprócz obszarów scaleń i sposobu podziału terenu, ustalać obszary, w których zaprowadzenie porządku urbanistycznego nie jest możliwe wyłącznie poprzez regulacje prawne, ale wymaga zorganizowania i koordynacji działań na etapie przygotowania inwestycji. Dla takich obszarów projekt urbanistyczno-architektoniczny sporządzany byłby w trybie UPR (UPR = umowa inwestycyjna + projekt urbanistyczno-architektoniczny).**

PRYZRZECZENIE INWESTYCYJNE - UPRAWNIENIA

art. 28

Sporządzenie projektu przyrzeczenia inwestycyjnego wymaga samodzielnej i fachowej oceny kwestii urbanistycznych i architektonicznych. Odpowiadają temu kompetencje architekta. W świetle przepisów Kodeksu planista przestrzenny, takich kompetencji nie posiada, nie może być zatem uprawniony do sporządzania takich projektów.

Zatem uprawnienia do sporządzania projektu przyrzeczenia inwestycyjnego należeć powinny do architekta.

USTALENIE FUNKCJI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WARUNKÓW JEJ ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY
art. 127, 152, 154

Ustalenie funkcji nieruchomości oraz warunków jej zagospodarowania i zabudowy może nastąpić w y ł ą c z n i e w zgodzie budowlanej.

Przyrzeczenie inwestycyjne jako zaświadczenie na wstępnym etapie inwestycji o zgodności przedsięwzięcia z ogólnym i lokalnym porządkiem przestrzennym nie może czynić ustaleń w zakresie funkcji terenu lub warunków jej zabudowy. W przeciwnym wypadku (t.j. brzmienia art. 127) tworzy się dwie, tożsame w swych uprawnieniach instytucje, które dotyczą dwóch różnych zakresów i etapów procesu inwestycyjnego.

Oznacza to zasadniczą sprzeczność i de facto demontaż tej części procesu inwestycyjnego.

Z tego też powodu tj dla uniknięcia zamętu kompetencyjnego **statusem administracyjnym przyrzeczenia inwestycyjnego powinno postanowienie.**

PROJEKT TECHNICZNY

art. 240, 246, 258, 264

Projekt techniczny to instrukcja realizacji inwestycji. Składać się powinien z projektu zagospodarowania terenu i projektów poszczególnych branż. Rozstrzygałby wszelkie aspekty techniczne inwestycji w tym kwestię bezpieczeństwa konstrukcji, instalacji i technologii oraz szczegółowe parametry oddziaływania na środowisko i sprawności energetycznej. Rejestracja projektu technicznego byłaby warunkiem wydania dziennika budowy i wejścia na plac budowy.

Projekt techniczny powinien zawierać następujące klauzule :

- o zgodności ze zgodą budowlaną, składaną przez architekta-autora projektu urbanistyczno-architektonicznego na podstawie którego zgodę wydano;
- o zgodności z przepisami projektów poszczególnych branż;
- o nabyciu przez Inwestora autorskich praw majątkowych do projektu;
- o dysponowaniu przez Inwestora prawem do terenu na cele budowlane. - *wynika z pierwotnego założenia IARP, że prawa do terenu inwestor może wykazywać przed zajęciem terenu na cele budowlane - kwestia do ponownego podjęcia.*

ODLEGŁOŚĆ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH OD GRANICY DZIAŁKI

art. 228, 229

Przepisy Kodeksu dotyczące odległości obiektów od granicy działki należy oprzeć na dotychczasowym przepisie z § 12 *rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z ewentualną korektą)*, przy czym również przepisy, do których odwołuje się § 12, w szczególności § 13 i 60 ww rozporządzenia również należałoby zachować w ich dotychczasowym brzmieniu.