



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 5 lutego 2016 r.

L. dz. 021/KRIA/2016/w

Pan Tomasz Żuchowski
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

W odpowiedzi na pismo z dnia 27 stycznia 2016 r., znak DPM.IV.0210(4).3.2015/2016.EK, dotyczące projektu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zakresu projektu miejscowego planu w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji z dnia 11 stycznia 2016 r. (dalej projekt rozporządzenia) przesyłamy uwagi Krajowej Rady Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

Aby odnieść się do przedstawionego projektu rozporządzenia należy sięgnąć do uwag Krajowej Rady IARP do projektu ustawy o rewitalizacji, zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych i prac w podkomisji sejmowej. Wskazywaliśmy tam, że zakres Miejscowego Planu Rewitalizacji, o którym mowa w art. 37g ustawy, obejmuje zakres ściśle architektonicznych rozstrzygnięć projektowych w skali technicznej (1:200 i 1:100) wymagających uwzględnienia uwarunkowań realizacyjnych, ze skutkami dla kosztów inwestycyjnych włącznie i jako taki powinien być skutkiem ustaleń prawa miejscowego a nie prawo to stanowić. Uwaga ta wymaga rozwinięcia, ponieważ wiąże projekt rozporządzenia z kluczowym, dla przebudowy prawa planistycznego i inwestycyjnego, problemem relacji planowanie–proces inwestycyjny. Dotyczy też źródła złej jakości planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa (miejscowego). W najbardziej syntetycznym ujęciu można powiedzieć, że jako akt prawa formułuje on, w trybie procesu legislacyjnego, jakim jest proces jego uchwalania, powszechnie obowiązujące reguły a powstaje i funkcjonuje na gruncie relacji Władza – Obywatel.

Zakres wskazany, za art. 37g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej : ustawy), w projekcie rozporządzenia, w znacznej części dotyczy materii właściwej dla warsztatu architekta oraz indywidualnych rozwiązań i rozstrzygnięć a nie tworzenia reguł. Jako taki, zakres ten i jego rozstrzygnięcia realizują się na gruncie interaktywnej relacji Architekt–Inwestor–Użytkownik, która trwa do momentu oddania inwestycji do użytkowania.

W przypadku zakresu wskazanego w art. 37g ustawy widać, że w znacznym stopniu, rozstrzygnięcia nie będą mogły stać się wprost powszechnie obowiązującą regułą, bowiem stanowić będą indywidualne, wymagające uwzględnienia uwarunkowań realizacyjnych, rozstrzygnięcia. Takie rozstrzygnięcia mają tę cechę, że w ramach jednej reguły planu miejscowego uzyskać można różne rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne. Rozwiązania takie muszą mieć możliwość ewoluowania w związku uwarunkowaniami realizacyjnymi. Jeśli zostaną zapisane, jako obowiązujące ustalenie planu, każda drobna zmiana, nawet, jeśli nie będzie sprzeczna z regułami planu, musiałaby podlegać procesowi legislacyjnemu zmiany planu miejscowego.

Pomieszczenie materii regulacyjnej planu miejscowego z warsztatową materią procesu projektowego, z którym mamy do czynienia w przypadku miejscowego planu rewitalizacji jest problemem szerszym, mającym systemowy wymiar odnoszący się do innych sytuacji planistycznych, takich jak np. inwestycje celu publicznego, obszary funkcjonalne czy też inne złożone programy inwestycyjne. Nasz obecny system planowania oparty jest

wyłącznie na aspekcie prawno-regulacyjnym urbanistyki a więc na relacji Władza–Obywatel. Nie zawiera żadnych narzędzi operacyjnych na wstępnym etapie procesu inwestycyjnego, w którym formują się podstawowe zależności funkcjonalno-przestrzenne w skali urbanistycznej przedsięwzięcia, pozwalających rozstrzygać na gruncie warsztatu projektowego i relacji Architekt–Inwestor–Użytkownik. Skutkiem tego deficytu jest przejmowanie rozstrzygnięć projektowych przez plany miejscowe i w rezultacie tworzenie ustaleń polegających na przekształcaniu indywidualnych rozstrzygnięć projektowych w powszechnie obowiązującą regułę, co prowadzi do absurdów merytorycznych i formalnych z fatalnymi skutkami dla procesu inwestycyjnego. To właśnie jest głównym źródłem szeroko krytykowanej jakości planów miejscowych.

Zakres Miejscowego Planu Rewitalizacji jest, między innymi i w pewnym stopniu odpowiedzią na potrzebę uzupełnienia systemu planowania o aspekt operacyjny urbanistyki. Ustawodawca mówi o tym w uzasadnieniu do projektu ustawy o rewitalizacji :

„ Niniejsza ustawa przyczyni się również do likwidacji identyfikowanych obecnie barier organizacyjnych procesów rewitalizacji, takich jak :

[...]

– **brak możliwości umieszczania w planach miejscowych ustaleń o charakterze realizacyjnym, umożliwiających sprawne prowadzenie działań funkcjonalno-przestrzennych** w ramach procesów rewitalizacji, z poszanowaniem ładu przestrzennego. ”

W dalszej części wskazany w art. 37g ustawy zakres MPR zyskał następujące uzasadnienie :

„ Dodatkowo zawarto możliwość wyposażenia planu w wizualizację przyjętych w nim rozwiązań. Jest to spełnienie postulatów zgłaszanych przez środowiska urbanistów oraz organizacji pozarządowych, podnoszące istotną rolę wizualizacji rozwiązań planistycznych dla czytelności planu i możliwości poddania go realnym konsultacjom społecznym – te zaś są jedną z głównych zasad postępowania w sprawach dotyczących rewitalizacji. Dodatkowym elementem mpr może być **konceptcja urbanistyczna**, której szczegółowy zakres określono w art. 37g ust. 4 zmienianej ustawy. **Konceptcja urbanistyczna, stanowiąc element pośredni pomiędzy planowaniem urbanistycznym a projektowaniem budowlanym**, zbliża mpr do instrumentu urbanistyki operacyjnej, za pomocą, których możliwa jest – w razie potrzeb – szczegółowa regulacja warunków zagospodarowania terenów szczególnie cennych. Zbliżone do roli koncepcji urbanistycznej są również ustalenia mpr, o których mowa w pkt 1 ww. wyliczenia. ”

W rezultacie zakres, o którym, za art. 37g ustawy, mowa w projekcie rozporządzenia obejmuje, w znacznym stopniu, zakres ściśle urbanistycznych i architektonicznych rozstrzygnięć projektowych w skali technicznej (1:100 – skala projektu budowlanego wskazana w rozporządzeniu ws szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego) wymagających uwzględnienia uwarunkowań realizacyjnych ze skutkami dla wszystkich aspektów procesu rewitalizacji w tym również kosztów inwestycji realizujących cele tego procesu.

Z całości przepisów, szczególnie w świetle wykładni celowościowej zawartej w uzasadnieniu do projektu ustawy o rewitalizacji, jednoznacznie wynika, że Ustawodawca rozróżnia status merytoryczny ustaleń planu miejscowego wskazanych w art. 15, ust. 2 i 3 ustawy, od zakresu rozstrzygnięć wskazanych w art. 37g. Nie wskazał jednak w ustawie *expressis verbis* skutków tego rozróżnienia. W rezultacie MPR stawać się może od razu koncepcją urbanistyczno–architektoniczną przy braku jasno wykazanych dalszych procedur prowadzących od koncepcji do pozwoleń na budowę oraz braku możliwości ewoluowania szczegółowych rozstrzygnięć na dalszych etapach procesu rewitalizacji bez procedury zmiany planu miejscowego. Najbardziej podstawowe skutki, dotyczą przede wszystkim dwóch kwestii :

- Statusu formalnego koncepcji i wizualizacji wskazanych w art. 37g, który pozwalałaby na odrębny tryb ewoluowania ustaleń i rozstrzygnięć z tego zakresu, bez zmiany reguł zapisanych w planie miejscowym a więc bez uruchamiania procesu legislacyjnego, jakim jest zmiana planu miejscowego, w tym i miejscowego planu rewitalizacji.

