



Warszawa, dnia 11 listopada 2015 r.

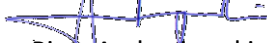
K2/001/KL/2015

KOMUNIKAT
dot. założeń IARP do przekształcania prawa inwestycyjnego

W dniu 26 października odbyło się spotkanie Komisji ds. legislacji i Rady Legislacyjnej poświęcone reasumpcji założeń IARP do procesu kodyfikacji i nowelizacji prawa inwestycyjnego w kontekście wydarzeń legislacyjnych ostatniego półtora roku. Omówiono i skonfrontowano z założeniami IARP do procesu legislacyjnego rządowe projekty Kodeksu Budowlanego, nowelizacji Prawa Budowlanego, nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o rewitalizacji. W konkluzji przyjęto, że założenia do IARP, które są rozwinięciem uchwały nr 9 i 10 VII Sprawozdawczego Krajowego Zjazdu Izby Architektów RP, pozostają aktualne.

W związku z tym założenia te w ujęciu modelowym zostały zarekomendowane Krajowej Radzie IARP, jako rama dla rozwijania szczegółowych uwag i wniosków IARP w dalszym ciągu rządowego procesu kodyfikacji i nowelizacji prawa inwestycyjnego.

Przewodniczący
Komisji Legislacji KRIA RP



Piotr Andrzejewski

KODYFIKACJA a NOWELIZACJA

**NIEZBĘDNE ZMIANY W PRZEPISACH REGULUJĄCYCH
PROCES INWESTYCYJNO-BUDOWLANY**

SYSTEMATYKA PROCESU PLANOWANIA, PROJEKTOWANIA I REALIZACJI INWESTYCJI

SFERA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

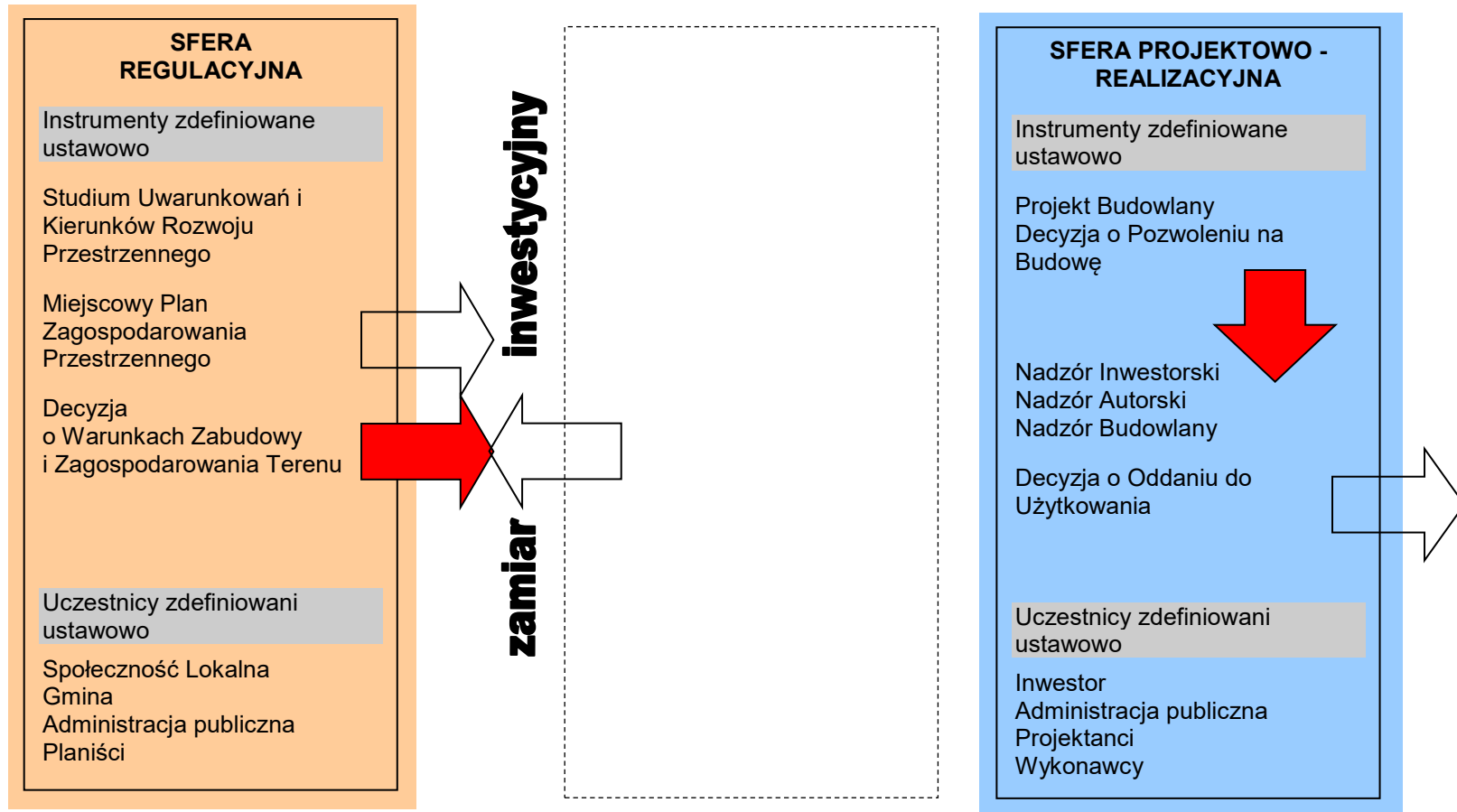
to sfera regulacji prawnych i administracyjnych – od poziomu krajowego do poziomu miejscowego – ustalająca reguły i uwarunkowania dla procesu projektowania i realizacji inwestycji, co do zasady pokrywająca całość obszaru gminy (*czy innej, podstawowej jednostki terytorialnej*).
Co do istoty charakter tej sfery jest regulacyjny nie zawiera, więc przesądzających rozstrzygnięć projektowych.

Podmiotem tej sfery jest społeczność a przedmiotem szeroko rozumiane środowisko tej społeczności.

SFERA LOKALIZACJI, PROJEKTOWANIA I REALIZACJI INWESTYCJI

to specjalistyczny proces który służy realizacji inwestycji a rozstrzyga się poprzez projektowanie.

Podmiotem tej sfery jest inwestor a przedmiotem konkretny (*mniej lub bardziej złożony np w skali urbanistycznej lub architektonicznej*) **zamiar inwestycyjny.**



POSTULATY I ZAŁOŻENIA DO REGULACJI PROCESU INWESTYCYJNEGO

STRUKTURA AKTÓW PRAWNYCH SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA PRAWO INWESTYCYJNE MUSI ODPOWIADAĆ METODOLOGII PROCESU PLANOWANIA, PROJEKTOWANIA I REALIZACJI INWESTYCJI. Proces ten podlega uniwersalnym regułom, w szczególności regułom metodologicznym i warsztatowym, które muszą być w zapisie prawnym reprezentowane i respektowane, a podział ról w tym procesie musi wynikać z faktycznie pełnionej funkcji i kompetencji danej grupy uczestników procesu inwestycyjnego. Dlatego też proces legislacji sfery inwestycyjnej należy rozpocząć od budowy funkcjonalnego modelu procesu inwestycyjnego i dopiero taki model, w ramach obowiązującej doktryny prawnej, „przepisywać” na procedury i instytucje prawne i administracyjne.

GWARANCJE PRAWNE WŁAŚCIWEJ METODOLOGII PROCESU INWESTYCYJNEGO MUSZĄ SIĘ STAĆ JEDNYM Z ZASADNICZYCH CELÓW REGULACJI USTAWOWEJ PROCESU INWESTYCYJNEGO BOWIEM TYLKO NA TAKIM GRUNCIE MOŻLIWA JEST REALIZACJA OBOWIĄZKU OCHRONY WARTOŚCI KONSTITUCYJNYCH W TYM PROCESIE.

PROJEKTOWANIE to konstytuowanie się przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz tworzenie instrukcji realizacji inwestycji.

Te dwie fazy projektowania, choć się przenikają i są nierozzerwalne, pozostają w określonej metodologicznej relacji pomiędzy sobą i dają się metodologicznie i proceduralnie wyodrębnić. Faza konstytuowania się przedsięwzięcia inwestycyjnego dokonuje się poprzez projektowanie urbanistyczno–architektoniczne a faza tworzenia instrukcji realizacji inwestycji poprzez projektowanie budowlane (*techniczne*).

To rozróżnienie jest kluczowe dla podziału ról i właściwego zlokalizowania progu administracyjnego w procesie przygotowania inwestycji, bowiem kwestie właściwe do administracyjnej weryfikacji rozstrzygane są w fazie projektowania urbanistyczno–architektonicznego.

Role i kompetencje uczestników tego procesu definiowane muszą być na gruncie pojęcia zawód

W prawie inwestycyjnym reprezentację muszą znaleźć trzy zasadnicze fazy procesu planowania, projektowania i realizacji inwestycji (dziś reprezentowane są tylko dwie):

- sfera regulacyjna planowania przestrzennego
- faza projektowa t.j. faza urbanistyczno - architektoniczna
- faza techniczno - realizacyjna t.j. faza tworzenia instrukcji wykonania i realizacji inwestycji.

ZGODA BUDOWLANA

w postaci zintegrowanej decyzji administracyjnej powinna być zlokalizowana pomiędzy fazą urbanistyczno-architektoniczną a fazą techniczno–realizacyjną i dotyczyć, co do zasady każdego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

MODEL PROCESU INWESTYCYJNEGO SCHEMATY PORÓWNAWCZE KODYFIKACJA - NOWELIZACJA

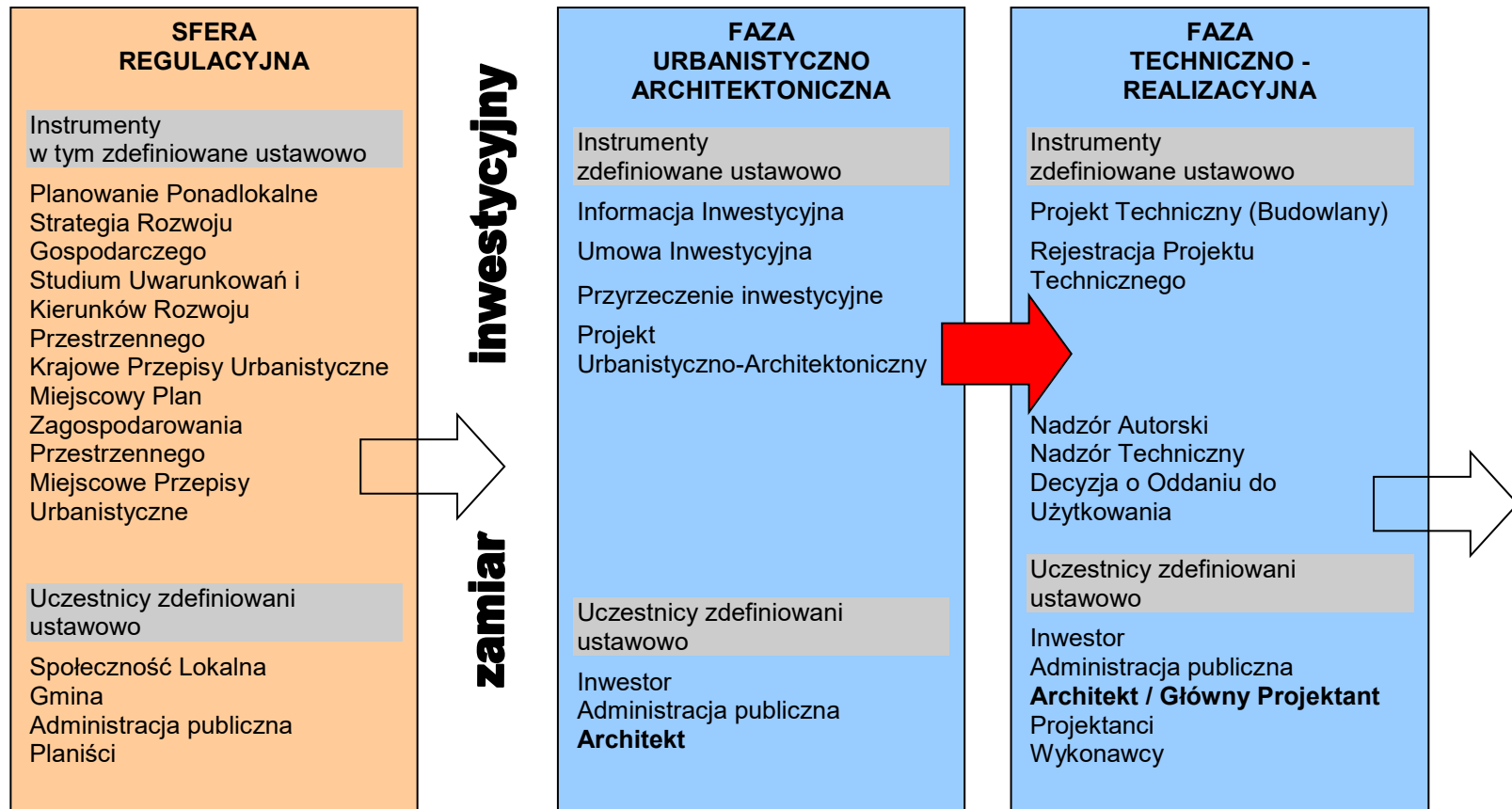
Schemat 2 pokazuje, jak wyglądałby model procesu inwestycyjnego w wypadku przyjęcia postulatów Izby Architektów do Kodeksu budowlanego, w którym pojawia się faza urbanistyczno-architektoniczna i zgoda budowlana (czyli pozwolenie na budowę) zlokalizowana na jej zakończeniu. Nie ma decyzji o WZ, ponieważ jej funkcje - już prawidłowo metodologicznie - przejmuje projekt urbanistyczno-architektoniczny.

Schemat 3 pokazuje skutki, jakie dla procesu inwestycyjnego ma nowelizacja Prawa budowlanego według jej aktualnego stanu. Są żadne.

Schemat 4 obrazuje natomiast, jak powinien wyglądać model procesu inwestycyjnego po skojarzonej nowelizacji obu ustaw. Wystarczy przededefiniować decyzję o WZ do konstrukcji, w której funkcjonowała przed rokiem 1995, z tym, że zakres opracowania w ramach tej decyzji należałoby już wyraźnie nazwać projektem urbanistyczno-architektonicznym. Proszę zauważyć, że model ten jest zbieżny, jeśli nie tożsamy, z modelem kodeksowym. Różnica polega jedynie na tym, że w Kodeksie to projekt urbanistyczno-architektoniczny wchłania likwidowaną decyzję o WZ, a w nowelizacji przededefiniowana i alokowana decyzja WZ wchłania proces projektowania urbanistycznego i w koncepcyjnym zakresie architektonicznego.

**MODEL PROCESU INWESTYCYJNEGO
WG PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO - BUDOWLANEGO**

2



**ZGODA BUDOWLANA
(INWESTYCYJNA)**

jedna, zintegrowana decyzja administracyjna na przestrzeni całego procesu przygotowania inwestycji

