



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

DOLNOŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW

UTRUDNIENIA FORMALNO – PRAWNE W PROCESIE PROJEKTOWANIA PROPOZYCJE ZMIAN

Piotr Fokczyński
Jacek Miller

konsultacje
Gabriel Marek

Architekci rekomendując zmiany powinni zadbać przede wszystkim o „swój interes” . W dobrym rozumieniu , skutecznego i nie obciążonego niepotrzebnymi utrudnieniami wykonywania zawodu. Każdy dodatkowy czas dla projektu to, z pewnością szansa na podniesienie jakości usługi projektowej , czyli po prostu lepszą architekturę. Rekomendacje powinny także być oparte o szeroko pojęty interes publiczny , a ten z pewnością zawiera pojęcie ładu przestrzennego .Ładu przestrzennego nie sprowadzonego jedynie do pojęcia prawnego. Wiele propozycji proponowanych ostatnio ,opartych o nadrzędną w Konstytucji RP ochronę prawa własności i zasadę swobody zagospodarowania i zabudowy nieruchomości¹ , niestety zapomina o tym pojęciu i jego wartości. Nie jest możliwe w obecnym systemie zastąpienie dwóch decyzji jedną rozstrzygającą o zagadnieniach przestrzennych i budowlanych . Wydaje się również bardzo trudne połączenie sfery planowania przestrzennego i procesu regulującego budowanie i użytkowanie w jednym akcie prawa materialnego. Można natomiast dążyć do wyeliminowania albo ograniczenia zakresu stosowania decyzji planistycznych , które od wielu lat jeszcze pod rządami poprzedniej ustawy, jako ograniczające wspomniane wyżej wartości konstytucyjne budzą wiele wątpliwości. Propozycja opisana poniżej opiera się o analizę dwóch najważniejszych ustaw , popartą długoletnią praktyką administracyjną i postulatami architektów uwikłanymi w prowadzenie postępowań administracyjnych. Odmienne do innych bezskutecznie wprowadzanych rewolucyjnych zmian podjęliśmy próbę diagnozy obecnie funkcjonującego systemu .Diagnostując zwracamy uwagę na wyraźne rozgraniczenie barier wynikających wprost z zapisów prawa oraz tych które są uciążliwą i czasami wręcz patologicznie wypaczoną praktyką administracyjną . Zupełnie oddzielne miejsce zajmuje technika legislacyjna i standarty zapisów w miejscowych planach. Dzięki takiej metodzie propozycja kilku nowelizujących zmian daje szanse szybkiego ich wprowadzenia i nie będzie działaniem jałowym.

Analiza zawiera zasady które naszym zdaniem jako najważniejsze w dotychczas obowiązującym porządku prawnym nie powinny być naruszane. Stanowią one swoistą „skrajnię” poza którą nie powinna posunąć się nowelizacja.

¹KONSTYTUCJA RP

Art. 21. 1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.

2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Art. 22. Ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ZASADY :

- Ład przestrzenny jest dobrem publicznym
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności (*art.6 ustawy*)
- Miejscowe plany są najważniejszym instrumentem przygotowującym i opisującym tereny inwestycyjne.
- Decyzja administracyjna jest jedynie metodą uzupełniającą stosowaną w wyjątkowych wypadkach w miejscu braku planu.

BARIERY USTAWOWE :

- nieprecyzyjne regulacje dla decyzji administracyjnych stanowiących podstawę prawną na terenach bez planów miejscowych.
- Długi czas uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Brak konsekwencji rozstrzygania w całym jego wieloinstancyjnym wymiarze.
- **Czas uzyskiwania decyzji lokalizacyjnej.**

BARIERY INNE :

- **wady zapisu prawa miejscowego utrudniające swobodę projektowania i twórczego podejścia do formy architektonicznej**
- **niespójnie wewnętrznie zapisy prawa miejscowego prowadzące do nad-interpretacji w urzędach zatwierdzających projekty budowlane**

KOMENTARZ , PROPOZYCJE

Należy utrzymać podstawowe opisane na początku zasady.

Mają one u podstaw dbałość o ład przestrzenny , jeden z najważniejszych obowiązków samorządów terytorialnych. Nie da się tego obowiązku wykonywać jeśli nie ograniczymy prawa własności .To możliwe jest tylko przez ustalenie prawa miejscowego lub przy pomocy decyzji administracyjnej . Idealną sytuacją byłaby taka w której w jednej chwili cała powierzchnia kraju lub przynajmniej terenów przeznaczonych pod zabudowę zostałyby pokryta planami. Planami które mogłyby na podstawie oceny aktualności być szybko zmieniane jeśli tylko wymagałaby tego bieżąca sytuacja zmieniające się realia społeczno-gospodarcze. Pytanie dlaczego po siedmiu latach działania ustawy tak nie jest.? To temat odrębnej dyskusji u podstaw której powinna leżeć możliwość „przerobu” tak dużej powierzchni kraju przez uprawnionych urbanistów. Co więcej ,cały czas wyraźna jest potrzeba podnoszenia jakości tworzonych planów.

Jednak w miejscach nie objętych planami musi zostać zagwarantowana możliwość wykorzystania terenu pod zabudowę. Oczywiście jest że nie może być to sposób niczym nieograniczony .

Kontynuacja cech zabudowy choć ułomna , jest na razie najlepszą podstawą do promesy zawartej w decyzji administracyjnej. Architekci korzystają z warunków zabudowy często chętniej niż z planów , ponieważ jako pełnomocnicy inwestora mają poprzez korektę wniosku wpływ na ostateczny kształt decyzji i j precyzję jej ustaleń. Jest ona o wiele bardziej przewidywalna niż czasami zbyt daleko idące zapisy planistyczne.

Należy zwrócić przy tym uwagę , iż Architekci mogący mieć wpływ na kształt decyzji to tzw. kubaturowcy a więc ludzie dla których kreowanie przestrzeni ma konkretny wymiar , czego a autorach planów w zdecydowanej większości powiedzieć się nie da .

Zasadne jest doprecyzowanie sposobu i zakresu stosowania decyzji.

W tej chwili pojawiają się propozycje zupełnie innego ustalania zasad zabudowy w miejscach bez planu. Propozycja zatwierdzenia decyzją planu realizacyjnego choć ciekawa, będzie ze względu na jej procedurę i zakres bardzo trudna do uzyskania. Trudno też zaakceptować przyjętą zasadę że nie można odmówić zatwierdzenia planu realizacyjnego jeśli będzie zgodny ze studium i odrębnymi przepisami. Czy ma to postawić wójta, burmistrza w sytuacji przymusowej? Czy jedynym narzędziem polemiki będzie zawieszenie postępowania i opracowanie planu? Niestety trzeba liczyć się z sytuacją w której rozwiązania architekta jako pełnomocnika występującego w imieniu dewelopera zawarte we wniosku nie będą obiektywne i dostatecznie nie ochronią interesu publicznego tzn. ochrony przestrzeni. Dla świadomych wójtów i burmistrzów to będzie bardzo niebezpieczne i z tego powodu będą przedkładali rozwiązania planem zawieszając postępowania. Wprowadzanie do decyzji administracyjnej coraz większych obszarów jest odwróceniem generalnej zasady wyjątkowości stosowania.

*

Podstawowe zmiany ustawy powinny przede wszystkim prowadzić do zdecydowanego skrócenia procedury uchwalania planu. Skoro merytoryczna praca nad projektem planu mieści się w 3 miesiącach to realny termin nie powinien przekraczać 6-7 miesięcy. A wtedy stanie się konkurencyjny dla procedury administracyjnej. Bardzo dokładnej weryfikacji należy poddać tryb uzgodnień projektu planu (art.17),i wprowadzić metodę uzgadniania w zależności od potrzeb, a niektóre uzgodnienia zastąpić opiniami. Ostatnie zmiany tej części ustawy poszły w dobrym kierunku (wniosków nie trzeba rozpatrywać i odrzucać oddzielną procedurą i w określonym terminie. robi się to w trakcie pracy nad planem).

Jedyną z ważniejszych opinii wymaganą jako pierwsza powinna być opinia MKUA. Warto wykorzystać ten moment do weryfikacji zapisów planu pod względem późniejszego wykonania i tworzenia projektu. To właśnie architekci zasiadający w komisjach urbanistycznych (rekomendowani przez Izbę) powinni konsekwentnie likwidować przesadne regulacje planu i niejasne a czasami nawet sprzeczne zapisy.

Trzeba pamiętać że jest to jedyny moment procesu uchwalania planu gdzie architekci mogą, co prawda tylko poprzez opinię, zweryfikować jego ustalenia!!!!

W mniejszych gminach w komisjach powinien zasiadać z głosem doradczym w sprawach skuteczności zapisów, przedstawiciel starosty jako organu wydającego pozwolenia na podstawie tych uchwał. Pytanie

czy służby nadzoru prawnego wojewody również nie powinny bardziej aktywnie uczestniczyć w procesie legislacji? ¹

Takie podejście uczyni procedurę planistyczną skuteczniejszą i konkurencyjną pod względem terminów dla decyzji o warunkach zabudowy lub innej decyzji planistycznej. Jednocześnie łatwiej będzie dopasowywać obowiązujące plany miejscowe do bieżących potrzeb gminy.

Regulacje dotyczące obecnie wydawanej wz są wystarczające , a uporządkowania i weryfikacji wymagają jedynie niektóre pojęcia (np. działka sąsiednia, obszar oddziaływania, obszar analizowany, linia zabudowy , powierzchnia biologicznie czynna).

Podobnie jak w planach miejscowych trzeba zweryfikować listę uzgodnień. Warto wprowadzić linię nieprzekraczalną.

Ponieważ to na wójcie , burmistrzu , prezydencie spoczywa obowiązek sporządzenia planu , powinien on mieć łatwość zlecenia projektu planu uprawnionym urbanistom lub architektom w sposób inny niż tylko przetarg nieograniczony .Wydaje się tutaj konieczna nowela ustawy o zamówieniach publicznych. Jest to kolejny postulat który może przyspieszyć pracę nad planami w gminach które nie mają w swoich strukturach biur urbanistycznych.

Dla architektów nie jest najważniejsze czy na obszarach na których nie obowiązują plany miejscowe zasady zabudowy i zagospodarowania będą ustalane w decyzji takiej czy innej .Ważne jest żeby mógł to uzyskać w możliwie krótkim terminie (np. do 3 miesięcy).

Procedura zatwierdzenia urbanistycznego planu realizacyjnego zapowiada się jako długa i trudna w osiągnięciu efektu. Proponowane w nowej ustawie przepisy urbanistyczne ze względu na ich szczegółową zawartość są bardziej architektoniczne niż urbanistyczne . Złe pracowanie może wyrządzić jeszcze większe szkody niż zły plan. Trudno wyobrazić sobie ich powstawanie bez udziału architekta.

*

WNIOSKI

- Uproszczenie i przyspieszenie procesu uzgodnień projektu planu
- Wzmocnienie głosu doradczego MKUA

¹Art.8 Ust.6. Organy doradcze, o których mowa w ust. 1 oraz w ust. 3 i 5, składają się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego, w tym co najmniej w połowie z osób rekomendowanych przez branżowe stowarzyszenia i samorządy zawodowe.

- Zwiększenie możliwości udziału architektów w tworzeniu miejscowych planów lub przepisów urbanistycznych.
- Zawężenie stosowania warunków zabudowy poprzez dokładne definicje.
- Stworzenie jednakowego (w skali kraju) jednakowego słowniczka pojęć urbanistycznych na zasadzie niezbędnego minimum i jego wprowadzenie poprzez rozporządzenie do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
- Cel długo terminowy – wprowadzenie uprawnień urbanistycznych powiązanych z obowiązkiem praktyki projektowej w architektonicznym biurze projektowym

WNIOSKI DO KPA

- Kategorieczne ograniczenie uprawnień II instancji tylko do prawa procesowego.
- Wprowadzenie innej niż w kpa zasady ustalania stron postępowania (interes prawny często jest traktowany zbyt szeroko)
- wprowadzenie obwieszczeń tak jak w inwestycji celu publicznego.

Prawo budowlane

ZASADY

najważniejszymi warunkami uzyskania pozwolenia na budowę jest:

- **zgodność projektu budowlanego z planem miejscowym**
- **Zgodność z przepisami techniczno budowlanymi**
- **Zgodność z przepisami odrębnymi**

BARIERY USTAWOWE

- **Przeciągające się uzgodnienia z zarządcą drogi !!!**
- Nadmierna polemika urzędu w sprawie zawartości projektu budowlanego.
- **instrumentalne traktowanie postanowienia procesowego, szczególnie jeśli chodzi o terminy.**
- **Nadinterpretacja przez urząd , przepisów dotyczących usytuowania budynków**

- Nadmiernie rozbudowane, (330 paragrafów !!!) ,podlegające zbyt daleko idącym interpretacjom w różnych instancjach przepisy warunków technicznych (duża liczba wniosków o odstępstwa)
- konflikty ze stronami postępowania w sprawach zatwierdzanych na zbliżeniu do granicy działki budowlanej.
- Przeciągające się uzgodnienia ustalenia warunków i zapewnienia dostawy mediów.
- Uzgodnienia wynikające z przepisów odrębnych

- Oparta na uznaniu procedura uzgadniania projektów na obszarach i obiektach objętych ochroną konserwatorską.
- Procedury zakończenia budowy

BARIERY INNE

- **Trudności z jednoznaczną oceną zgodności z miejscowym planem**
- Rozbieżności w interpretacji przepisów między I a II instancją

KOMENTARZ , PROPOZYCJE

Opisane w zasadach warunki dotyczą przede wszystkim postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych.

Pierwszy warunek sprawdza organ administracji architektoniczno budowlanej.

Drugi i trzeci warunek spoczywa na odpowiedzialności architekta.

Projekt budowlany służy do sprawdzenia wymienionej wyżej zgodności.

Ze wszystkich rozdziałów Prawa Budowlanego właśnie rozdział 2 w największym stopniu dotyczy procesu projektowania. I zgodnie z przedstawioną we wstępie intencją , temu rozdziałowi poświęcono najwięcej miejsca. Nie zaniechaliśmy jednak korekt dotyczących procesu prowadzenia budowy i jej zakończenia.

Likwidacja zgody i przerwianie ewentualnych sporów na pole prawa powszechnego spowoduje długotrwałe spory i często nieodwracalne skutki dla rozpoczętej budowy. Wyraz temu dała opinia IARP do rządowego projektu.

*

Zdecydowanym usprawnieniem będzie skrócenie procesu przygotowywania projektu budowlanego w zakresie wymaganych

pozwoleń i uzgodnień. Dzięki **wprowadzeniu do uczestników procesu budowlanego wykonawcy** jego obowiązków i odpowiedzialności można szereg pozwoleń i uzgodnień przerzucić na proces prowadzonej budowy np. *„decyzja zarządcy drogi o zezwalająca na wjazd, zezwolenie na wycinkę drzew, pozwolenie konserwatorskie, pozwolenie wodno - prawne, (korekta art.33).*

Ich uzyskiwanie w trakcie budowy, na poszczególnych jej etapach może być kontrolowane przez organy nadzoru budowlanego , a komplet pozwoleń byłby obowiązkowo wymagany na zakończenie budowy. Skróci to w sposób zasadniczy przygotowanie części formalno - prawnej projektu co od lat stanowi największe utrudnienie dla projektantów i inwestorów. Status wykonawcy „ukrytego” w obecnych realiach za odpowiedzialnością kierownika budowy to anachronizm. Powinien zatem odpowiadać za realizację projektu (sporządzi projekt wykonawczy jako kontynuację budowlanego) co pozwoli podwójnie zabezpieczyć interesy osób trzecich i uwarunkowania zawarte w art.5 , a w szczególności nałożyć na niego obowiązek uzyskiwania wymaganych pozwoleń i uzgodnień .

Powyższe działanie stanowi już praktykę administracyjną w przypadku np. wycinki drzew. Wynikająca w tej sprawie z odrębnego przepisu decyzja może być uzyskiwana przez inwestora po pozwoleniu na budowę ale kategorycznie przed samą czynnością wycięcia. Takie podejście potwierdził Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego pozostawiając jednak wątpliwość co w przypadku odmowy wycięcia? Nie będzie wtedy wykonalna decyzja o pozwoleniu na budowę. Jednak skoro w przypadku tego zagadnienia przyjęto taką kolejność to należy dążyć do zastosowania tej konstrukcji prawnej w pozostałych przepisach. (*zezwozenie konserwatorskie, pozwolenie wodno-prawne*) . Nadrzędną analizą w tym sposobie myślenia jest wykonalność decyzji , czyli art.156 §1 p.5 kpa Należy rozważyć likwidację sprawdzania przez administrację zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami technicznymi. Podobnie jak w przypadku budynku jego usytuowanie powinno być gwarantowane przez projektanta oświadczeniem. Będzie to wymagało doprecyzowania i zmiany warunków technicznych dotyczących zagospodarowania działki. Ten wariant został zaznaczony we wnioskach. W najprostszy sposób likwidujemy polemikę między urzędem a projektantem. Gdyby jednak nie udało się wprowadzić tej zmiany to w dalszym ciągu często w ramach postępowania będzie prowadzona polemika pomiędzy urzędem a inwestorem co do sposobu spełnienia warunków technicznych

.Należy wtedy wprowadzić **projektanta na prawach strony** do postępowania. Dzięki temu inwestor nie będzie musiał pełnić roli pośrednika , na dodatek nie mającego pojęcia o rozważanych wątpliwościach. Powoduje to jednak inne skutki .

Np. jeśli projektant będzie stroną to będzie mógł odwołać się od decyzji . To chyba nie do końca prawidłowe bo może doprowadzić do kuriozalnej sytuacji gdy odwołanie wniesie projektant wbrew woli inwestora dla którego opracował projekt. Intencją jest możliwość skierowania postanowienia zawsze do projektanta i jego bezpośrednia odpowiedź.

Nadrzędną zasadą powinna być zgodność z planem i to powinien przed pozwoleniem sprawdzać urząd. (korekta art.35)

Wyrzucenie sprawdzenia pozwoleń i uzgodnień pozwoli na realne skrócenie maksymalnych terminów pozwolenia z 65 do 30 dni. Jest to o wiele korzystniejsza zmiana niż lansowane zgłaszanie robót budowlanych i rejestracja budowy.

Można rozważyć rezygnację z postępowania administracyjnego ale tylko w sytuacji kiedy inwestor dołączy do zgłoszenia budowy oświadczenia sąsiadów o braku sprzeciwu.

Mogłyby mieć wtedy zastosowanie wszystkie propozycje powołujące tzw. rejestrację budowy pod rygorem sprzeciwu w sytuacji braku zgodności z jakąkolwiek promesą planistyczną (*zgoda urbanistyczna ,miejskowy plan ,decyzja o wz.... itp.)* .Wydaje się że jest to naturalna kontynuacja decyzji wydawanej zgodnie z interesem wszystkich stron (art.107 kpa) , ale wymagałaby wprowadzenia kroku ,w którym możliwe będzie umorzenie postępowania i przejście na opcję rejestracji (można to zrobić w prawie budowlanym podobnie jak w przypadku określającym strony postępowania).

Należy również pamiętać iż w większości przypadków kontakt architekta i inwestorem kończy się w momencie uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na użytkowanie obiektu a pełnienie nadzoru autorskiego jest bardzo ważnym obowiązkiem projektanta. Należy wzmocnić jego udział przez zwiększenie praw .Ostatnio coraz więcej przypadków wprowadzania „nowego” autora projektu rodzi coraz większe kontrowersje. Wynika to głównie z konfliktów na linii inwestor-wykonawca-projektant. Bardzo prosta do wprowadzenia kontrasygnata autora projektu ,także podstawowego , na dokumencie odbiorowym została zapisana we wnioskach. Podobnie jak regulacje dyscyplinujące w czasie i co do przedmiotu proces zakończenia budowy.

WNIOSKI

- Decyzja zezwalająca na budowę jest koniecznym zabezpieczeniem bardzo kosztownego procesu inwestycyjnego
- Podstawą prawną rozstrzygnięcia administracji lokalnej powinien być wyłącznie plan miejscowy.
- Zjazd z drogi publicznej. Skoro działka budowlana przylega do drogi publicznej to nie potrzebne jest reglamentowanie decyzją zjazdu z tej drogi. Parametry zjazdu powinny wynikać z przepisów technicznych.
- Pozwolenie konserwatorskie - Trzeba wzorem prawa budowlanego doprecyzować w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami , zasady wydawania decyzji (wniosek, treść decyzji).
- Wykonawca uczestnikiem procesu budowlanego.
- Uzgodnienia i pozwolenia wynikające z przepisów odrębnych mogą być elementem projektu ale nie muszą
- Obowiązek uzyskania uzgodnień i pozwoleń po zatwierdzeniu projektu i uzyskaniu pozwolenia na budowę zostaje nałożony na wykonawcę.
- Wszystkie przepisy techniczne , także te o usytuowaniu budynków , powinny być obowiązkowo spełnione przez projektanta i gwarantowane oświadczeniem.
- Należy przeprowadzić gruntowną weryfikację warunków technicznych
Szczegółnej analizie trzeba poddać przepisy mające wpływ na zagospodarowanie działki i ochronę interesu osób trzecich.
- Doprecyzowanie formy projektu. Wprowadzenie rozporządzeniem tzw. karty zawartości projektu.
- Ustawowe skrócenie czasu wydania postanowienia.

WNIOSKI (zakończenie budowy)

- Wprowadzenie architekta (projektanta) projektu podstawowego jako osoby której podpis chociażby w formie kontrasygnaty będzie potrzebny na protokole odbioru w każdym przypadku
Wprowadzenie odbioru tylko w formie zgłoszenia zakończenia wykonywania robót
- Zweryfikowanie czynności odbiorowych służb i inspekcji poprzez wprowadzenie jednolitych wzorów (protokołów) postępowania w skali całego kraju i tylko w kontekście zgodności z projektem budowlanym
- Koniecznie należy opracować jedną wspólną listę dokumentów tzw. „odbiorowych „ dostarczanych do PINB

- Organ Nadzoru budowlanego sprawdza kompletność dokumentów złożonych w ramach zgłoszenia w tym oświadczenie podpisane zgodnie i obowiązkowo przez inwestora , projektanta, kierownika budowy i inspektora nadzoru pod rygorem sankcji dotyczących zawieszenia prawa wykonywania zawodu i sankcji prokuratorskich
- Sankcje wspomniane powyżej są obowiązkowe
- Kontrola budowy w ramach zgłoszenia jest możliwa ; kontrola budowy i dokumentów na etapie odbioru tylko w zakresie zgodności z PB a nie z przepisami .
- Wprowadzenie limitu czasowego poprzez zapis zobowiązujący Nadzór budowlany do wydania decyzji rozstrzygającej w terminie 30 (65) dni od daty złożenia wniosku (zgłoszenia) pod karą analogiczną dla administracji architektoniczno-budowlanej .

WNIOSKI DO KPA

- Możliwość umorzenia postępowania gdy wniosek jest zgodny z interesem wszystkich stron postępowania.

Ustawa o ochronie środowiska

Trzeba dokonać weryfikacji przedsięwzięć dla których wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach i zdecydowanie skrócić tą listę. Długi i trudny proces uzyskiwania tej decyzji jej enigmatyczne ustalenia stanowią poważne utrudnienie. Lista tych przedsięwzięć obejmuje ponad 150 pozycji .Ostatnia nowelizacja doprecyzowuje niektóre ważne dla nas przedsięwzięcia . Niejasności jednak pozostały ¹

Zamiast długiej i niezrozumiałej listy można przenieść delegację co do niektórych przedsięwzięć na ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Np. droga publiczna o dł.1100 m może być tak samo mało szkodliwa jak o 200 m krótsza. Może takie doprecyzowanie wystarczyć w mpzp. To samo dotyczy przebudowy drogi.

Czas oczekiwania na decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach rzadko przekłada się na korzyści płynące z ustaleń tej decyzji.

¹ §3 ust.1 p.56, §3 ust.1 p.60 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

PODSUMOWANIE

Jeśli podejmiemy próbę opisania dziesięciu najważniejszych punktów zmieniających korzystnie obecny stan rzeczy to lista wyglądałaby następująco :

1. skrócenie procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. wzmożony udział architektów w procesie planowania przestrzennego
3. Pozwolenie konserwatorskie - Trzeba wzorem prawa budowlanego doprecyzować w ustawie , zasady wydawania decyzji (wniosek, treść decyzji).
4. uproszczenie uzgodnienia zjazdu z drogi publicznej
5. Uzgodnienia i pozwolenia wynikające z przepisów odrębnych ,warunki dostawy mediów mogą być elementem projektu ale nie muszą
6. Wykonawca uczestnikiem procesu budowlanego
7. Podstawą rozstrzygnięcia administracji architektoniczno-budowlanej powinien być plan miejscowy lub decyzja wz.
8. Wszystkie przepisy techniczne , także te o usytuowaniu budynków , powinny być obowiązkowo spełnione przez projektanta i gwarantowane oświadczeniem
9. Należy przeprowadzić gruntowną weryfikację warunków technicznych
- 10.Wprowadzenie rozporządzeniem tzw. karty zawartości projektu.
- 11.Doprecyzowanie formy projektu

Przedstawione wnioski nie są tak daleko idącymi zmianami jak uchwalona w 2009 roku i skierowana do Trybunału Konstytucyjnego ustawa .Tym bardziej odbiegają od czekającej na dalsze losy nowelizacji przygotowanej przez min. Olgierda Dziekońskiego czy najnowszych propozycji Kodeksu Budowlanego. Można powiedzieć że są od nich o wiele skromniejsze. Z punktu widzenia celu jaki nakreśliśmy na wstępie dają możliwość

skrócenia formalno-prawnej ścieżki projektowania i są osadzone w systemie który jednak przez 7 lat wszyscy poznali. Dzieje się to bez żadnego uszczerbku dla poprawności rozstrzygnięcia. Analiza barier nie pozostawia złudzeń : nie uzyskamy uproszczenia procesu bez ingerencji w przepisy odrębne. (zabytki , ochrona środowiska , ochrona przyrody, drogi publiczne, prawo wodne) .Tutaj przesuwając ich działanie na czas prowadzenia budowy likwidujemy ten mankament jednym pociągnięciem. Jednak nawet w sytuacji gdy nie będzie to możliwe we wszystkich przypadkach , pozostałe dają szansę realnego skrócenia uzyskania pozwolenia .

Piotr Fokczyński
Jacek Miller

* komentarz w polu tekstowym nawiązuje do uchwalonych i diskutowanych propozycji rządowych zmiany ustawy

* j.w.

* j.w.