



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Do druku nr 1608

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 25 sierpnia 2025 r.

L.dz. 308/KRIA/2025/w

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. ...*505-III.020.220.5.2025*...

Data wpływu ...*01.09.25*...

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Dotyczy: projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (RPW/25241/2025)

Szanowny Panie Ministrze

W imieniu Krajowej Rady Izb Architektów RP, uprzejmie przekazuję uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (RPW/25241/2025, nr druku 1608).

Projekt ten wchodzi w zakres pakietu zmian deregulacyjnych, procedowanych przez Rząd RP. Jest to kolejna już, częściowa zmiana nowelizująca reformę planowania przestrzennego. W naszej ocenie, na system ten należy patrzeć całościowo, a nie jak się proponuje, fragmentarycznie. Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny być konsekwencją starannie przemyślanej, logicznej i spójnej z całym systemem prawa strategii planowania przestrzennego państwa.

Zmiany polegające na doprecyzowaniu kwestii umowy urbanistycznej (dodawane ust. 12-14 w art. 37ed ustawy) mogą skrócić proces inwestycyjny, ale ich charakter jest doraźny. Krajowa Rada Izb Architektów RP wielokrotnie przekazywała kompleksowy pakiet uwag do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym szczególnie w zakresie nowego instrumentu planistycznego, jakim jest Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI). Ideą proponowanych rozwiązań jest usprawnienie tego instrumentu planistycznego systemowo i prawidłowe umiejscowienie go w otoczeniu prawnym. ZPI to narzędzie urbanistyki operacyjnej, które powinno, adekwatnie do roli, zostać nazwane Zintegrowanym Projektem Inwestycyjnym. ZPI powinien być przyjmowany na podstawie opracowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w formie indywidualnej uchwały. Pozwoliłoby to bardzo szybko przekształcać tereny nieinwestycyjne, nie tylko w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych.

Po wstępnym uzgodnieniu zakresu i wartości umowy urbanistycznej inwestor powinien przystąpić do najważniejszego opracowania, jakim jest **koncepcja urbanistyczno-architektoniczna**. **Koncepcja to projekt, który poprzez rozwiązania projektowe prowadzi do określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, łącznie z jego wizualizacją. Jego podstawową formą jest model 3D ukazujący formę architektoniczną i gabaryty budynków, ich wzajemne odległości (np. warunków technicznych), a także najważniejsze elementy zagospodarowania terenu (tereny zieleni, rekreacji, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną).** Przygotowanie takiej koncepcji wymaga bardzo dobrej znajomości przepisów technicznych, a nawet wielobranżowego uzgodnienia w zakresie uzbrojenia terenu. Zakres i granice opracowania muszą obejmować połączenie z drogą publiczną oraz inwestycje uzupełniające przewidziane w umowie urbanistycznej. Uzupełnieniem części rysunkowej jest część opisowa określająca w zestawieniu bilans terenu, ale także zestawienie niezbędnych uzgodnień. Wynikają one z ustawy o planowaniu, ale także tych, które będą konieczne na etapie uzyskania

pozwolenia na budowę (postulujemy by uzgodnienie z WKZ przeprowadzać tylko wtedy, gdy ZPI jest opracowany na obszarach objętych ochroną bądź gminną ewidencją). Szczegółową treść i formę koncepcji powinno określać rozporządzenie, natomiast ustawa musi określać, co koncepcja ma przedstawiać i rozwiązać.

Propozycja KRIA RP łączy cechy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (wniosek, koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, uchwała) z elementami systemu (zgodność z planem ogólnym). Jednocześnie utrzymano walor zapisanej w ustawie umowy urbanistycznej poprzez dwuetapowe negocjacje, ułatwiając wprowadzenie kryteriów proporcjonalnie wiążących ją z wielkością inwestycji. ZPI do czasu uchwalenia planu ogólnego powinien dawać możliwość wykorzystywania niezgodnie ze studium terenów produkcyjnych, pokolejowych, popocztowych.

Krajowa Rada Izby Architektów RP wyraża nadzieję, że nasze propozycje zostaną uwzględnione w procesie nowelizacji ustawy. Deklarujemy wsparcie merytoryczne prac na nowelizacją ustawy, na każdym etapie.



Z wyrazami szacunku,

Piotr Gadomski, Architekt IARP
Wiceprezes Krajowej Izby Architektów RP

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

