

W dniu 12 października 2023 r. przedstawiciel Rady ŁOIA, członek Rady Legislacyjnej przy Krajowej Izbie Architektów kol. Arch. Dariusz Chmiel uczestniczył on-line w hybrydowej Konferencji „**Praktyka inwestycyjna w świetle nowych uregulowań ustawowych**”, która stacjonarnie miała miejsce w Zamku na Skale w Trzebieszowicach i została zorganizowana przez Dolnośląską Okręgową Izbę Architektów. W konferencji prelegentami i dyskutantami byli z jednej strony przedstawiciele urzędów państwowych i samorządowych, w tym Ministerstwa Infrastruktury, Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, powiatowych organów administracji urbanistycznej, architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego oraz ochrony zabytków, a także państwowej straży pożarnej, inwestorów oraz Izby Architektów, w tym członkowie Rady Legislacyjnej przy KIA. W panelach tematycznych dyskutowano szeroki zakres dokonanych i planowanych zmian legislacyjnych.

Poruszono tematykę wprowadzonej zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaawansowania cyfryzacji procesu budowlanego, propozycje zmian rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przeciwdziałających tzw. „pato-developerce” (propozycja rządowa) oraz proponowane na roboczo przez Izbę Architektów, sprzeczności pomiędzy przepisami budowlanymi i ochrony konserwatorskiej, zagadnień ochrony przeciwpożarowej w kontekście ich ewentualnej aktualizacji. Dyskutowano o wpływie zmian prawa na proces inwestycyjny, skutki dla inwestorów i społeczeństwa, kondycję zawodu architekta.

Z tematyki planowania przestrzennego na plan pierwszy wysunęła się kwestia „zysku lub straty” dla środowiska zawodowego i możliwości inwestowania w wyniku wprowadzonych zmian przepisów urbanistycznych, a zwłaszcza problematyka tzw. Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego i Umowy Urbanistycznej jako narzędzi współdziałania podmiotów publicznych z prywatnymi w planowaniu inwestycji w skali urbanistycznej oraz problemy wynikające z konieczności sporządzenia tzw. Planów ogólnych zastępujących Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (ale już w randze prawa lokalnego) i związane z tym ograniczenie roli ustalania lokalizacji inwestycji w drodze decyzji administracyjnej o WZ. Jako pożądane zmiany warunków technicznych Izba Architektów wskazała na kilka grup zagadnień takich jak: konieczność ujednoczenia definicji rozporządzenia z przepisami pokrewnymi i doprecyzowanie pojęć np. zabudowy śródmiejskiej lub zabudowy pierzejowej, parametrów doświetlenia pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, przepisów ochrony przeciwpożarowej. Z propozycji rządowej dla tego rozporządzenia warto zwrócić uwagę na zamiar wprowadzenia tzw. analizy akustycznej dla przegród między-lokalowych jako elementu projektu architektoniczno – budowlanego i obowiązku niepogarszania ich w trakcie eksploatacji obiektu, a także obowiązku realizacji placów zabaw przy zabudowie wielorodzinnej wg wskaźnika ilości lokali lub uzupełnienie przepisu dotyczącego odległości ściany z oknami od granicy działki budowlanej o ilustracje graficzne różnych przypadków, zapobiegające dowolnej interpretacji. Szczególnie ostatni element uznano za oczekiwany przez architektów jako rozstrzygający wątpliwości inwestora (czy jednak potrzebny wobec oczywistego zapisu ?). Z kolei w opozycji do propozycji rządowej głos inwestorów zwracał uwagę na zachowanie zdrowego rozsądku np. w przedmiocie tzw. przestrzeni dodatkowych przy zabudowie mieszkaniowej, która ogranicza przestrzeń mieszkalną podrażając inwestycję i wpływając na zmniejszenie dostępności mieszkań dla społeczeństwa. W dyskusji o problemach egzekwowania wymogów ochrony zabytków przeważało zagadnienie niezrozumienia lub ignorowania w organach administracji samorządowej ustaleń wojewódzkich urzędów ochrony zabytków na skutek posługiwania się inną ustawą jako podstawą prawną działania.

Z uwagi na obszerny program konferencji w zbyt krótkim czasie jej uczestnicy niebędący prelegentami brali udział bez możliwości zabrania głosu. W konkluzji stwierdzono, że konferencję należy traktować jako wymianę poglądów środowiska architektów i urzędników oraz jako wstęp do dalszych prac i dalszych wniosków dla kolejnej konferencji, planowanej jeszcze w tym roku.

Informację przygotował i przedstawił na posiedzeniu Rady ŁOIA w dniu 12.10.2023 r.:

Kol. Arch. Dariusz Chmiel