

TRYB OPINIOWANIA NOWYCH PROPOZYCJI W TRYBIE SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ I ZPI W BIURZE ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W OKRESIE PRZEJŚCIOWYM (DO CZASU PRZYJĘCIA PLANU OGÓLNEGO)

DLA SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ:

Na etapie wstępnego opiniowania spotkania pomiędzy BAIPP i inwestorami nie są zasadne.

W związku z obowiązywaniem specustawy tylko do końca 2025 roku, główną intencją Biura jest jak najszybsze opiniowanie kolejnych tematów rokujących uzyskaniem uchwały pozytywnej i perspektywicznych z punktu widzenia potrzeb lokalnej społeczności. Czas, który poświęcamy na spotkania i próby przekonywania do zasadności danego zamierzenia, angażujemy w rzetelną i szybką analizę tych tematów, co do których zasadności nie mamy wątpliwości, a dopracowania wymagają jedynie szczegóły. W przypadku większości spraw Biuro dokłada wszelkich starań aby pierwsza wstępna opinia była przekazywana do inwestora w ciągu 14 dni.

Minimalne wymagania KUA do wstępnego opiniowania przez BAIPP:

- uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem charakteru zabudowy okolicy,
- uproszczony projekt zagospodarowania terenu zawierający: bryły budynków z lokalizacją funkcji, wysokość zabudowy w kondygnacjach i metrach, układ drogowy wraz z obsługą pożarową, strefę dostaw i odbioru odpadów, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, obrys garażu podziemnego, PBC na gruncie rodzimym i stropodachach, lokalizację UTWORS oraz pozostałych przestrzeni publicznych,
- wskaźniki zabudowy,
- aksonometrię,
- spełnienie standardów ustawowych i LSU w tym:
 - minimalnego PBC i UTWORS,
 - wysokości zabudowy,
 - dostępu do sieci,
 - dostępu do drogi publicznej,
 - dostępu do przystanku komunikacji publicznej,
 - zaświadczenia oświatowego z BE lub odmowy zaświadczenia (jako załącznik) wraz z informacją czy inwestor rozmawiał z Dzielnicą w sprawie sposobu spełnienia standardu edukacyjnego,
 - ew. zakres planowanych inwestycji towarzyszących.
- uproszczone i syntetyczne wskazanie zakresu nieuwzględnienia mpzp.

Przekazany materiał do wstępnego opiniowania powinien być zwarty i nie przekraczać 10 slajdów.

Po uzyskaniu kierunkowej, wstępnej opinii, BAIPP opiniuje kolejne iteracje projektu do momentu uzyskania opinii pozytywnej. Na tym etapie opiniowania, w sytuacjach kiedy różnica pomiędzy projektem, a wytycznymi BAIPP jest niewielka, a wymiana korespondencji jedynie przedłuża proces,

zasadne jest spotkanie w celu wypracowania ostatecznych rozwiązań. Dodatkowo, w celu przyspieszenia całego procesu dialogu, Biuro w wielu przypadkach decyduje się wydać warunkową pozytywną opinię. Umożliwia to wcześniejsze rozpoczęcie rozmów z dzielnicą w zakresie ustalenia inwestycji towarzyszących, zakresu niezbędnych inwestycji drogowych z Zespołem Konsultacyjno-Negocjacyjnym i szybszą ścieżkę do rozpoczęcia dialogu z mieszkańcami i wstępnej MKUA. W takim przypadku, dopracowywanie ostatecznych szczegółów KUA prowadzone jest równoległe lub na zakończenie rozmów z innymi jednostkami. Inwestycje zaopiniowane pozytywnie przez BAiPP są na etapie procedowania projektu uchwały w Komisji i na Sesji Rady m.st. Warszawy prezentowane przez Biuro i co do zasady, przedstawiane jako korzystne dla Miasta i spójne z jego polityką.

BAiPP opiniuje wstępną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną (KUA). Po przeanalizowaniu koncepcji projektowanej inwestycji i jej ocenie z polityką przestrzenną miasta we wstępnej opinii:

- przedstawia kierunkowe uwagi i wytyczne do dalszych prac projektowych
lub
- wskazuje na konieczność powrotu do tematu w momencie udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) projektu planu ogólnego
lub
- wskazuje na brak możliwości kontynuowania rozmów.

Najczęstszymi przyczynami negatywnego zaopiniowania wstępnej KUA są:

- niezgodność z szeroko pojętą polityką przestrzenną miasta i założeniami do jej zmiany,
- projektowanie na obszarze dla którego plan miejscowy przewiduje cele publiczne,
- brak uzasadnienia funkcjonalno-przestrzennego dla przyjętych rozwiązań projektowych w sąsiedztwie inwestycji,
- niezgodność ze standardami, niemożliwa do spełnienia poprzez podpisanie porozumienia z art. 22.

Od powyższych przypadków możliwe są wyjątki:

- proponowana inwestycja wpisuje się w opracowania wykonane lub zamówione przez BAiPP np. w wyniki konkursów lub masterplany, które przewidują zmianę funkcji w stosunku do polityki wyrażonej w studium,
- wskazanie w planie miejscowym celu publicznego jest już nieaktualne, co zostanie potwierdzone przez władze dzielnicy lub odpowiednią jednostkę, oraz nie występuje inna przyczyna do negatywnego zaopiniowania.

W przypadku gdy dialog nie rokuje uwzględnienia wytycznych Biura i/lub nie jest perspektywiczny z punktu widzenia potrzeb lokalnej społeczności to kontynuowanie dialogu o danej inwestycji w trybie specustawy nie jest zasadne. Jednakże wstępna procedura opisana w Instrukcjach

Prezydenta nie jest obligatoryjna dla inwestorów i każdy może wystąpić z formalnym wnioskiem, który trafi pod obrady Rady m.st. Warszawy, o ile będzie spełniał wymogi opisane w art. 7 ust. 7 ustawy. W przypadku inwestycji, które mogłyby być kontynuowane w trybie ZPI, Biuro informuje o możliwości powrotu do rozmów po opublikowaniu w BIP projektu planu ogólnego - o ile zamierzenie będzie z tym projektem zgodne.

DLA ZPI:

BAiPP opiniuje wstępną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną analogicznie jak w trybie specustawy mieszkaniowej dokładając wszelkich starań aby pierwsza wstępna opinia była przekazywana do inwestora w ciągu 14 dni. W opinii przedstawia kierunkowe uwagi co należy poprawić lub wskazuje na niecelowość kontynuacji rozmów o tym trybie.

Minimalne wymagania KUA do wstępnego opiniowania przez BAiPP:

- uproszczony projekt zagospodarowania terenu zawierający: bryły budynków z lokalizacją funkcji, wysokość zabudowy w kondygnacjach i metrach, układ drogowy wraz z obsługą pożarową, strefę dostaw i odbioru odpadów, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, obrys garażu podziemnego, PBC na gruncie rodzimym i stropodachach, lokalizację terenów zieleni oraz pozostałych przestrzeni publicznych,
- wskaźniki zabudowy,
- aksonometrię,
- uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem charakteru zabudowy okolicy,
- uproszczone i syntetyczne wskazanie zakresu nieuwzględnienia mpzp.

W związku z tym, że w trybie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie ma możliwości procedowania bez zgodności ze studium, inwestycje, które z tego powodu nie były możliwe w trybie specustawy mieszkaniowej, nie są również możliwe do realizacji w trybie ZPI.

Zmiana tej sytuacji i ewentualny powrót do rozmów o tym trybie może nastąpić dopiero po powstaniu projektu planu ogólnego, po jego publikacji w BIP i po wystąpieniu do uzgodnień, w przypadku gdy inwestycja będzie zgodna z tym projektem.

W pozostałych przypadkach inwestycji niesprzecznych ze studium, procedura przedwnioskowa i zasady na jakim etapie Biuro dopuszcza spotkania, są analogiczne jak w trybie specustawy mieszkaniowej.