

Written by Agata Banaszek
Tuesday, 10 October 2017 11:16

There are no translations available.

W ramach konsultacji publicznych projektu ustawy ***o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno - budowlanego***

Towarzystwo Urbanistów Polskich zgłosiło w dniu 6 października 2017 r. uwagi do poszczególnych zagadnień ujętych w projekcie ustawy - w zakresie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. **I.** Przedmiotowy projekt wprowadza punktowe zmiany do systemu planowania przestrzennego. Mają one różny charakter i są ukierunkowane tylko na jeden cel, jakim jest uproszczenie inwestowania, z pominięciem podstawowego kryterium planowania przestrzennego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

2. **II.** Za najistotniejsze zmiany z systemowego punktu widzenia należy uznać:

1. 1. Zmiany dotyczące kształtowania polityki przestrzennej gmin (studium gminy).
2. 2. Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. 3. Ustanowienie nowych reguł kształtowania ładu przestrzennego na obszarach zorganizowanego inwestowania (OZI).

Ad 1.

Proponowane zmiany generalnie są słuszne, gdyż ich celem jest wzmocnienie rangi studium poprzez wyodrębnienie na obszarze gminy obszarów zurbanizowanych, na których powinny koncentrować się procesy rozwojowe, przy czym jak najbardziej słusznie projekt zakłada, że wyznaczanie tych obszarów musi być oparte na stosownych analizach i bilansie terenów. Pod tym względem projekt modyfikuje wprowadzone niedawno (w 2015 r.) przepisy dotyczące zasad sporządzania studiów gmin.

Nowością jest natomiast fakultatywny przepis pozwalający przyjąć ustalenia dotyczące obszaru

Written by Agata Banaszek
Tuesday, 10 October 2017 11:16

zurbanizowanego w formie aktu prawa miejscowego. Sens tego rozwiązania polega na tym, że nadanie obszarowi zurbanizowanemu statusu prawa miejscowego pozwoli realizować politykę przestrzenną gminy zgodnie z ustaleniami studium, ponieważ pozwoli wydawać decyzje odmowne w stosunku do zamiarów inwestycyjnych niezgodnych ze studium.

Projektodawca pisze, że przepis ten wprowadza w zasadniczym stopniu możliwość decydowania podstawowej *jsł* o kierunkach i intensywności rozwoju przestrzennego.

Rodzi się w związku z tym pytanie, dlaczego projektodawca dopuszcza **możliwość rezygnacji przez gminę z decydowania o jej rozwoju przestrzennym** i w imię czego to robi - przecież zadania własne samorządu gminnego obejmują sprawy ładu przestrzennego.

Ponadto pragniemy zauważyć, że w projekcie, w zakresie zasad kształtowania rozwoju przestrzennego, wprowadza się szereg ustaleń o charakterze materialnym. I tak:

a) w ramach prac poprzedzających zmianę Studium nakłada się obowiązek wyliczenia perspektywicznego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową dla horyzontu czasowego Studium (t.j. dla okresu ca 25 lat) **w podziale na zabudowę wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową (!)**

Taka struktura zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową zależeć będzie od wielu czynników społeczno - ekonomicznych (perspektywiczna liczba ludności oraz ilość i struktura gospodarstw domowych, współczynnik aktywności zawodowej, procent ludności utrzymującej się z rolnictwa, finansowa dostępność mieszkań, formy kredytowania budownictwa mieszkaniowego i wiele innych).

Zmiany tych czynników w okresie perspektywy są *de facto* nieprzewidywalne, dlatego wymaganie tak szczegółowego szacunku zapotrzebowania na różne formy zabudowy mieszkaniowej jest niewykonalne ?
przez co jest błędne

Jest to o tyle istotne, że wyznaczenie w Studium terenów dla rozwoju różnych form zabudowy mieszkaniowej jest następnie petryfikowane przez ustalenia planów miejscowych, jeżeli nie przystaje do faktycznego przyszłego zapotrzebowania (a jest to wysoce prawdopodobne) oraz

Written by Agata Banaszek
Tuesday, 10 October 2017 11:16

zmusza do omijania ustaleń planistycznych, przez co kompromituje w oczach społeczeństwa celowość planowania przestrzennego.

Przyjmując za uzasadnioną potrzebę bilansowania ilości terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej z potrzebami demograficznymi wystarczający i wykonalny będzie wymóg prognozowania łącznego zapotrzebowania na tereny mieszkalnictwa ? bez wnikania w ich wewnętrzną strukturę

b) w projekcie ustawy przyjęto uogólnioną zasadę wzrostu standardów mieszkaniowych o 10% co 10 lat; brak wyjaśnienia, na jakiej podstawie przyjęto właśnie takie wielkości; proponowany zapis antycypuje, że wzrost gospodarczy w Polsce następować będzie w tempie 1% rocznie ? co będzie, gdy będzie szybszy (co zawarte jest w zapowiedziach rządowych)?

c) zaproponowane w projekcie ustawy **kryteria delimitacji obszarów zurbanizowanych pomijają istotę celu tej delimitacji;** w pełni

uzasadnione dążenie do ograniczania zjawiska *urban sprawl*

ma na celu m.in. racjonalność wykorzystania nakładów poniesionych na realizację komunalnej infrastruktury technicznej (lub innych jej systemów zbiorczych); zamiast proponowanej zasady wyznaczania granic obszaru zurbanizowanego w określonej odległości od istniejących budynków,

powinna być przyjęta zasada wyznaczania granic obszarów zurbanizowanych w kategoriach funkcjonalno-przestrzennych, n.p. w powiązaniu z zasięgiem obsługi istniejących systemów wodno-kanalizacyjnych.

Powyższe przykłady ilustrują tendencję do zastępowania wiedzy fachowej centralnie określonymi wskaźnikami rozwoju, co - jak pokazuje niechlubna tradycja centralnego sterowania rozwojem - będzie prowadzić do nieadekwatności rozwiązań urbanistycznych (in plus lub in minus) dla większości miast i gmin w Polsce.

Ad 2.

Zmiany dotyczące WZiZT są generalnie też słuszne, ponieważ zakładają, że decyzje te będą wydawane z poszanowaniem znaczenia pojęcia „działka sąsiednia”, czyli pod warunkiem posiadania wspólnej granicy takich działek. Również pozytywnie należy ocenić propozycję dotyczącą niemożności wydawania decyzji WZiZT na obszarach objętych decyzjami lokalizacyjnymi inwestycji celu publicznego.

Ale w tym przypadku rodzi się obawa, **że przepis ten nie rozwiąże podstawowego i rzeczywistego problemu, jakim jest możliwość zabudowywania na podstawie decyzji WZiZT rezerw** ustalanych w planach województw i w studiach gmin (na obszarach nienależących do obszaru zurbanizowanego); będzie on *de facto* legislacyjnym listkiem figowym.

Ad 3.

Zasadnicze wątpliwości dotyczą natomiast obszarów zorganizowanego inwestowania (OZI). Projektodawca, realizując postulaty środowiska projektantów inwestycji i samych inwestorów (deweloperów), a także mając na uwadze realizację priorytetowego politycznie programu Mieszkanie +, stwarza możliwość ustanawiania obszarów, na których będą obowiązywać spec-przepisy, dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Polegać one będą na tym, że na OZI, ustanawianych na wniosek inwestora (grupy inwestorów) lub Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości (odpowiedzialnego za realizację programu „Mieszkanie +”), będą sporządzane plany regulacyjne jako akty prawa miejscowego, realizowane w partnerstwie publiczno-prywatnym, na podstawie umowy urbanistycznej.

O ile sama idea planów regulacyjnych (inwestorskich) i umów urbanistycznych zasługuje na uwzględnienie w systemie planowania urbanistycznego, o tyle proponowane w projekcie rozwiązania są nie do przyjęcia. Są one bowiem zaprzeczeniem logiki dotychczasowego systemu planistycznego, ponieważ:

- dopuszczają możliwość wyznaczania OZI i opracowywania projektów planów regulacyjnych

Written by Agata Banaszek

Tuesday, 10 October 2017 11:16

bez partycypacji społecznej (udziału mieszkańców i radnych),

- zakładają możliwość uchwalania planów regulacyjnych niezgodnie z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy dotyczące OZI i planów regulacyjnych w proponowanym kształcie niechybnie prowadziłyby do dalszego deprecjonowania roli strategicznego planowania urbanistycznego, będącego w cywilizowanym świecie niekwestionowanym narzędziem gwarantującym racjonalność rozwoju przestrzennego. Dlatego Towarzystwo Urbanistów Polskich stoi na stanowisku, że proponowane rozwiązania nie powinny wejść w życie.