

Rzeszów, 18 kwietnia 2023 r.

**Stanowisko Komisji Unii Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza ds. Urbanistyki
w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
oraz niektórych innych ustaw – druk sejmowy 3097**

Unia Metropolii Polskich podtrzymuje negatywną ocenę projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wyrażoną w stanowisku z dnia 13 maja 2022 r.

Projekt ustawy nie podejmuje nadal problematyki planowania przestrzennego na poziomie metropolitalnym.

Skierowany do sejmu projekt nie rozwiązuje problemów prawnych obecnego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, które są zgłaszane przez środowiska samorządowe przy każdej nowelizacji przedmiotowej ustawy:

I nie rozwiązuje obecnego niewielkiego udziału inwestorów w partycypacji w kosztach urbanizacji. Tę rolę miała spełniać tzw. renta planistyczna. W efekcie na gminę, w tym na jej mieszkańców przerzucony jest cały koszt niezbędnych inwestycji celu publicznego. O ile w mechanizmie ZPI element partycypacji w kosztach został zawarty jako tzw. umowa urbanistyczna, o tyle w przypadku zwykłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustawa nie zmienia nic. Apelujemy o pilną reformę opłaty adiacenckiej - wiążąc jej wysokość z faktycznymi kosztami budowy infrastruktury osiedleńczej.

II nie wprowadza zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami ułatwiających pozyskiwanie gruntów pod inwestycje celu publicznego;

III nie daje możliwości odstąpienia od realizacji części planów miejscowych, których skutki mogą być niekorzystne dla rozwoju przestrzennego gminy. Projekt ustawy nakazuje gminom uwzględnianie obowiązujących planów miejscowych w prowadzeniu dalszej polityki przestrzennej zamiast umożliwiać wygaszanie planów których realizacja jest niecelowa.

Plan ogólny ma być prawem miejscowym. Intencją tego zapisu jest wzmocnienie znaczenia planu ogólnego, ale jednocześnie będziemy mieć do czynienia z sytuacją, kiedy dla danego terenu będzie obowiązywał plan ogólny i plan miejscowy czyli dwa dokumenty o innej skali i szczegółowości, które jednocześnie będą stanowić prawo miejscowe. Proponowana w projekcie ustawy instytucja planu ogólnego gminy, jako aktu prawa powszechnie obowiązującego może skutkować wielomilionowymi dla dużych miast roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku podjęcia przez gminy działań zmierzających do ograniczenia rozpraszania zabudowy.

Przedmiotowy projekt przewiduje nierealne terminy na wprowadzenie zaproponowanych zmian w szczególności dotyczących uchwalenia planów ogólnych do roku 2026. Nie jest prawdą (jak zawarto w uzasadnieniu do ustawy), że zależy to „od sprawności urzędu w uchwalaniu planu ogólnego”, ale od wielu innych czynników w szczególności od wypracowanego konsensusu społecznego.

Zmiana systemu planowania przestrzennego miała wpłynąć pozytywnie na zahamowanie procesu rozlewania się zabudowy i suburbanizacji. Próbą ograniczenia rozlewania się miast i niekontrolowanej zabudowy jest wprowadzenie w projekcie ustawy możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy po pierwsze w zgodności z planem ogólnym, a po drugie tylko dla obszarów uzupełnienia zabudowy. W związku z tym niezbędne jest, aby w okresie przejściowym, to znaczy do momentu wejścia w życie planów ogólnych możliwe było przyjęcie przez radę gminy granic obszaru uzupełnienia zabudowy (w którym możliwe byłoby wydawanie decyzji o warunkach zabudowy) i gminnych standardów urbanistycznych w ramach odrębnych uchwał, niezależnych od planu ogólnego. Ograniczenie wpływu skutków decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeń gmin jest na tyle pilne, iż wymaga wprowadzenia tych mechanizmów wcześniej niż dopiero w ramach planu ogólnego.

Piotr Grzelak



Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska
ds. zrównoważonego rozwoju

Przewodniczący Komisji Unii Metropolii Polskich
im. Pawła Adamowicza