



Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej

Uwagi Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej

do przedstawionego w ramach prekonsultacji

projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej (ZGWRP) od lat wskazywał na konieczność wprowadzenia gruntownych zmian w zapisach prawnych dotyczących planowania przestrzennego, podkreślając że istniejący stan pogłębia chaos przestrzenny, uniemożliwia długookresowe procesy planistyczne oraz jest wysoce niespójny z planem regionalnym gdzie głównym dokumentem planistycznym jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Polityka wydawania specjalnych regulacji (tzw. specustaw) dot. wybranych tematycznie rodzajów inwestycji tylko ten chaos pogłębiła i skomplikowała. Drastycznym przykładem są rozwiązania dla CPK.

Obecny stan planowania przestrzennego, który zmieniają proponowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapisy jest nadmiernie restryktywny, zbiurokratyzowany, długotrwały, niespójne z systemem regulacji prawa materialnego – szczególnie ze sferą gospodarki gruntami, systemem opodatkowania, ochroną środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz wieloma innymi atrybutami planowania przestrzennego. **Przedstawiony kierunek zmian wydaje się właściwy jednak w żaden sposób nie obejmuje całości problemu, a częściowe regulacje podważają sens planowego gospodarowania przestrzenią.**

ZGWRP wskazuje że proponowane zapisy w żaden sposób nie zmieniają ani nie próbują uaktywnić zasady pomocniczości w zarządzaniu rozwojem terytorialnym przenosząc na obszar wojewódzki pewne problemy zagospodarowania przestrzennego – takie jak np. kształtowanie sieci osadniczej oraz związane z tym zjawiska suburbanizacji i dezurbanizacji w aglomeracjach miejskich – czy ochrona cennych przyrodniczo obszarów o zasięgu ponadlokalnym – **(ostatnio transzami Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska kieruje do opiniowania projekty rozporządzeń Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk).**

Obecnie plan wojewódzki ma ogólny charakter i nie zawiera żadnych norm regulacyjnych co do sposobów zagospodarowania przestrzeni, czy to bezpośrednio powszechnie obowiązujących, czy też wprowadzanych za pośrednictwem ustaleń wiążących dla planów lokalnych. Jak na razie samorządy wojewódzkie nie posiadają odpowiednich tego celu narzędzi planistycznych i fiskalnych. Dlatego też Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej, po zapoznaniu się z projektem ustawy, wskazuje problematyczne zagadnienia, które należy uregulować, a które naszym zdaniem są niezbędne w obszarze poprawy planowania i wprowadzania ładu przestrzennego, nawet tylko w trybie zmian obecnie funkcjonującej ustawy.

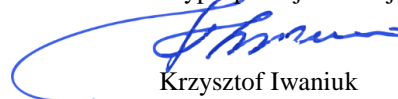
- Planowanie zintegrowane powinno polegać na sporządzaniu zintegrowanych strategii rozwoju jednostek terytorialnych na różnych poziomach podziału terytorialnego kraju (gmin, powiatów, województw, państwa), ujmujących w sposób całościowy aspekty społeczno-gospodarcze i środowiskowe procesy rozwoju oraz ich przestrzenny wymiar. Ze strategii takich (zawierających w swej treści także ogólny, kierunkowy plan struktury przestrzennej) powinna wynikać konieczność stosowania określonych instrumentów służących kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego.

- Jako punkt wyjścia w przebudowie systemu planowania należy przyjąć założenie, że każdy teren może być użytkowany zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. określonym w powszechnie obowiązującym katastrze tj. planie ewidencji gruntów, a wszelkie zmiany sposobu użytkowania mogą być dokonywane wyłącznie zgodnie z ustaleniami zintegrowanej strategii rozwoju danej jednostki i przy użyciu instrumentów w niej przewidzianych.
- Poziom lokalny należy wyposażyć w regulacyjne narzędzia planistyczne, strefowe plany przeznaczenia terenów, rekomendowane do opracowania w obszarach wymagających zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wykonywane w procedurze pełnej (np. na terenach miejskich) i uproszczonej (np. dla terenów wiejskich).
- Stworzenie lokalnych, obszarowych przepisów urbanistycznych opracowywanych dla terenów niewymagających zmian strukturalnych, których celem byłoby przede wszystkim porządkowanie i podnoszenie jakości zabudowy przez zapewnienie odpowiednich standardów przestrzennych.
- Zdaniem ekspertów przedłożony projekt ograniczy podaż gruntów inwestycyjnych i tym samym wpłynie negatywnie na ceny mieszkań oraz koszty realizacji budownictwa komunalnego.
- Założenie wprowadzenia Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych należy ocenić negatywnie. Nawet nadanie im rangi specjalnych planów miejscowych, tylko skomplikuje, wydłuży i zbiurokratyzuje proces.
- Albo określi się ścisłe standardy odległościowe od istniejącej infrastruktury społecznej i technicznej, albo należy wprowadzić możliwość zawarcia umowy urbanistycznej na podstawie Planu Ogólnego - zobowiązującej legalnie i zgodnie z przyjętym harmonogramem, realizację przez inwestora niezbędnej infrastruktury technicznej, a także z możliwym udziałem gminy i innych przedmiotów realizację infrastruktury społecznej.
- Podstawową bolączką planowania gminnego jest stosowanie zastępczych wobec planu miejscowego procedur lokalizacji inwestycji publicznych i prywatnych, na podstawie tzw. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Pozytywnie należy odnieść się do nowych regulacji w tym zakresie, określających przede wszystkim czasokres ważności WZ-tek. Jednakże należy uregulować wydawanie nowych WZ-tek po uchwaleniu ustawy, a przed opracowaniem Planu Ogólnego. Proponowane zapisy należy dopasować do rozstrzygnięć KPA.
- W świetle planowanych zmian, budowa infrastruktury na terenie bez uchwalonego planu zabudowy będzie praktycznie niemożliwa. Inwestor nie będzie mógł skorzystać z decyzji lokalizacyjnej, gdyż jest ona przeznaczona dla budynków kubaturowych. Projekt zawiera niedostosowanie przepisów do realizacji obiektów innych niż budynki. Braku planu zabudowy nie pozwoli na wykorzystanie zintegrowanego projektu inwestycyjnego ponieważ to narzędzie jest zarezerwowane dla obszarów przewidzianych dla rozwoju zabudowy.
- Bezwzględnie należy „odblokować” zasoby terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie dotychczasowych mpzp. W tym zakresie należy sformułować inne podejście do opłaty planistycznej. Najprościej to wprowadzić jej ciągłość, niezależnie od terminu zbycia nieruchomości w stosunku do uchwalenia mpzp. Dodatkowo, dla nowo wyznaczanych terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, aby utrudnić procesy spekulacyjne, powinno się rozważyć wprowadzenie obowiązku opodatkowania tych gruntów – zgodnie z ich przeznaczeniem, od czasu uchwalenia mpzp.

- Ponieważ stosowanie opłat adiacenckich jest kompletnie nieefektywne ze względu na abstrakcyjne pojęcie „wzrostu wartości nieruchomości w wyniku realizacji infrastruktury”, a także kosztochłonne i problematyczne (potrzeba sporządzenia audytu, utrudniona egzekucja, itp.) oraz w znikomym stopniu refinansujące koszty inwestycji strukturalnych, - należy w tym kształcie z niej zrezygnować. Jeżeli już to w to miejsce należy wprowadzić bezwzględnie obowiązującą opłatę przyłączeniową lub przewidzieć inny podatek dla terenów nowo- uzbrojonych, w określonym przedziale czasowym, – po zrealizowaniu inwestycji bez udziału właściciela gruntu.
- Należy odstąpić od tzw. „bilansu mieszkaniowego”. Jego wprowadzenie zwiększy tylko spekulację w odniesieniu od gruntów już przekształconych i będzie czynnikiem potęgującym procesy depopulacyjne.
- Dezaktualizację obecnych „studiów uwarunkowań” należy bezwzględnie powiązać z niezbędnymi nakładami finansowymi na opracowanie standardów urbanistycznych oraz Planów Ogólnych. Jeżeli projekt przeznaczenia w ramach KPO środków na opracowanie Planów Ogólnych stanie się nierealny, to należy uwzględnić inne alternatywne źródła finansowania tego przedsięwzięcia.

Poznań, dnia 17 stycznia 2022 r.

Przewodniczący
Związku Gmin Wiejskich
Rzeczypospolitej Polskiej



Krzysztof Iwaniuk