

Stanowisko Zarządu ZMP

ws. projektu zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („mała nowelizacja”)

Zarząd Związku Miast Polskich akceptuje kierunki zmian, zaproponowane przez resort w projekcie „małej nowelizacji” ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej **upzp**). Większość tych zmian jest zgodna z postulatami środowisk samorządowych, w tym Związku Miast Polskich¹, formułowanymi praktycznie od wielu lat.

I. Wspierając przyjęte kierunki zmian zgłaszamy **szereg uwag**, zarówno dotyczących sposobu wprowadzenia proponowanych rozwiązań, jak i kwestii technicznych (te ostatnie zamieszczamy w załączonym zestawieniu), których uwzględnienie poprawi – naszym zdaniem – jakość nowych regulacji.

1. Wprowadzenie konsultacji społecznych już na etapie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (**mpzp**) (art.14 ust. 2a) jest realizacją naszego postulatu, która powinna spowodować:

- a) zwiększenie możliwości zgłaszania przez obywateli wniosków do projektu planu,
- b) zmniejszenie liczby i charakteru uwag zgłaszanych do projektu **mpzp** po jego opracowaniu.

2. Zwiększenie znaczenia przeglądu stanu aktów planistycznych, zwłaszcza studium, jest zgodne z naszym postulatem. Jednak sposób jego realizacji, zawarty w dodawanym do art.32 ust.4, jest niemożliwy do przyjęcia, dlatego wnosimy o jego odrzucenie.

¹ 1) stanowisko Zarządu ZMP ws. projektu obecnej ustawy (Legnica, listopad 2002);
2) stanowisko Zarządu ZMP ws. przedłużenia ważności planów (Głogów, październik 2003);
3) wsparcie Łodzi w przegranej postępowaniu przed TK ws. unieważnienia planów (2004-5);
4) stanowiska Zarządu ws. kierunków niezbędnej nowelizacji (Niepołomice 2006, Gołdap 2008),
5) stanowisko Komisji Wspólnej Rządu i ST ws. projektu rządowego (czerwiec 2010),
6) stanowisko Zgromadzenia Ogólnego ZMP ws. (Zabrze 2014); tezy tego stanowiska są następujące:

„**Oczekiwane zmiany w upzp** trzeba podzielić na dwie grupy:

- a) **zmiany doraźne**, które możliwie szybko zahamują degradację przestrzeni;
- b) **zmiany systemowe**, które ułatwią procesy planowania przestrzennego.

3. Do zmian doraźnych należy zaliczyć:

- a) bardzo pilne wprowadzenie wymogu zgodności decyzji WZiZT ze studium UiKZP;
- b) możliwie szybką likwidację decyzji WZiZT (prócz inwestycji celu publicznego), a przynajmniej bardzo pilną zmianę ich zdefiniowania w ustawie (**nie są aktami planistycznymi** !);
- c) pilne wprowadzenie możliwości uchwalenia uproszczonych przepisów urbanistycznych dla terenów zagospodarowanych, umożliwiając lokalizację np. zabudowy uzupełniającej;
- d) zastąpienie niekonstytucyjnych uzgodnień mpzp opiniowaniem przez wskazane instytucje;
- e) wprowadzenie równowagi między poszanowaniem praw indywidualnych a wymogami dobra publicznego, w tym w zakresie zobowiązań i roszczeń uczestników procesu (art. 36 i 37 upzp).

4. **Zmiany systemowe** powinny być **przygotowane odrębnie**, najlepiej przez specjalnie powołaną w tym celu komisję kodyfikacyjną, złożoną ze specjalistów z zakresu szeroko pojętej urbanistyki, rozwoju, prawa własności i ustroju samorządu terytorialnego. Powinny usytuować planowanie zagospodarowania przestrzeni nie - jak dotąd - jako narzędzie restrikcji wobec właścicieli i użytkowników nieruchomości, lecz jako instrument prowadzenia polityki rozwoju przez państwo (jego struktury centralne, regionalne i lokalne). Niezbędna jest m.in.:

- a) całkowita likwidacja decyzji administracyjnych, a także „specustaw”;
- b) wzmocnienie rangi studium UiKZP (plan kierunkowy);
- c) wprowadzenie zasady opracowywania planów miejscowych głównie dla obszarów, na których zachodzą procesy rozwojowe (zmiana przeznaczenia); na pozostałych wystarczą uproszczone przepisy urbanistyczne;
- d) uproszczenie i skrócenie procedur opracowywania i uchwalania planów, przeniesienie konsultacji na etap prac nad projektem uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpzp;
- e) wprowadzenie wymogu oceny aktualności planu i studium (art. 32) w I roku kadencji.”

3. Zmiany w zakresie odszkodowań i renty planistycznej (art. 36 i 37) częściowo realizują nasze postulaty. Uwagi szczegółowe, dotyczące tych przepisów, zawarte w załączonych stanowiskach miast (Kraków, Radom).

4. Wprowadzenie warunku zgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania (**dwzizt**) ze studium jest rozwiązaniem absolutnie koniecznym przy pozostawieniu - wbrew naszym postulatom - możliwości dalszego ich wydawania. Jednak nie może to się odbywać w sposób proponowany w projekcie (opinia rady gminy o braku sprzeczności **dwzizt** ze studium, art. 60 ust. 1 pkt 1). Przepis ten musi nakazywać zgodność decyzji wydawanej w przypadku braku mpzp ze studium, w sposób analogiczny, jak sformułowano ten warunek wobec planów miejscowych.

II. Nie zgadzamy się na wprowadzenie następujących zmian w ustawie:

1. Obowiązek zamieszczania w studium szacowanych kosztów i terminów lokalizacji lokalnych inwestycji celu publicznego (art. 10 ust. 2 pkt 18). *Studium jest wyrazem polityki przestrzennej gminy, mającym charakter strategiczny. Trzeba więc w większym stopniu powiązać ten dokument z innymi opracowaniami strategicznymi (jeśli istnieją - często nie są obowiązkowe), ale nie należy zmuszać władz lokalnych do sporządzania zbędnych acz kosztownych, jednostkowych analiz i prognoz bez pokrycia.*

2. Równoczesne uchwalenie **mpzp** i „wymuszona” tym planem zmiana studium (art. 14 ust. 5a). *Dzisiaj formalnie nie ma przeszkód dla przeprowadzenia takiej „procedury”, przy zachowaniu wszystkich ustawowych warunków. Proponowany przepis spowoduje – naszym zdaniem – zniweczenie systemowego warunku zgodności mpzp ze studium, który nie powinien być osłabiany, gdyż doprowadzi to do dewaluacji i marginalizacji studium.*

3. Wprowadzenie szczególnej procedury uchwalania **mpzp z inicjatywy inwestora** (art. 20a i przepisy powiązane). *Zaproponowana formuła inicjatywy i dalszego udziału inwestora w procedurze planistycznej stwarza rozmaite zagrożenia, w tym o charakterze korupcyjnym, a ponadto powoduje, że gmina przestaje być faktycznym gospodarzem ładu przestrzennego na swoim terenie.*

4. Wprowadzenie procedury opiniowania przez radę gminy zgodności **dwzizt** ze studium (zgodnie z uwagą sformułowaną w punkcie I.4). Zwracamy uwagę, że - oprócz aspektów ściśle merytorycznych - w większych miastach nastąpi zdominowanie prac rady szeroko zakrojonym (art. 60 ust. 1 pkt 1 a-d i 2) opiniowaniem projektów tych decyzji.

III. Inne uwagi i zastrzeżenia do proponowanych zapisów szczegółowych:

1. Zakaz udziału pracowników i innych osób pozostających w zależności służbowej lub stosunku prawnym z gminą w komisji urbanistyczno-architektonicznej (art. 8 ust. 7) spowoduje poważne kłopoty nawet w średnich miastach „prezydenckich”, w których brakuje osób o wymaganych kompetencjach. Zakaz jest też wątpliwy ze względu na zakres uprawnień komisji, które mają charakter doradczy. Przepis ten należy skreślić.

2. Uzależnienie możliwości wydania **dwzizt** dla terenów zabudowy mieszkaniowej (art. 60 ust.1 pkt 2) od spełnienia wymogów dotyczących odległości do szkoły lub przedszkola. Na podstawie innych przepisów gmina ma obowiązek zapewnienia możliwości dojazdu dzieci do szkoły/przedszkola, jeśli odległość ta jest przekroczona, więc zapis jest zbędny.

3. Należy doprecyzować okres ważności **dwzizt** (art. 60. ust. 1b) poprzez dodanie słów „od dnia jej wydania”. **Proponujemy także, aby ważność decyzji wydanych przed wejściem niniejszej nowelizacji w życie ograniczyć z mocy prawa do dwóch lat od dnia wejście w życie ustawy nowelizującej.**

4. W art. art. 61. ust. 1 pkt 2 projektodawca używa określenia „urządzona droga wewnętrzna”, jednak nie jest ono prawnie zdefiniowane. Stosowna definicja powinna być dodana do słowniczka **upzp**.

5. W art. art. 61. ust. 1 pkt 2 użyto określenia „jednokrotna rozbudowa”. Naszym zdaniem należałoby wykreślić słowo „jednokrotna”, a wprowadzić inne warunki, dotyczące ewentualnego koniecznego uzupełnienia poprzedniej rozbudowy.

6. Art. 3 nowelizacji, zmieniający przepisy ustawy o własności lokali, zawiera bardzo **niebezpieczne** propozycje (ust. 1a i 1b w art 2). Ich przyjęcie zablokuje możliwość wyodrębniania własności lokali w kamienicach starej zabudowy, które wciąż stanowią dominującą tkankę w centrach miast, a dla których spełnienie określonych w projekcie warunków (dot. odległości od drogi lub linii kolejowej) **nie jest możliwe**.

W załączeniu przekazujemy zestawienie szczegółowych uwag miast, o znaczeniu technicznym lub redakcyjnym, do wykorzystania w dalszych pracach legislacyjnych.

Sopot, 24 kwietnia 2015 r.

(-) Zygmunt Frankiewicz
PREZES ZWIĄZKU