

Stanowisko Zarządu Związku Miast Polskich
w sprawie nowej wersji projektu ustawy
**o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji
towarzyszących**

Zarząd Związku Miast Polskich, dziękując za uwzględnienie zasadniczych uwag Strony Samorządowej do pierwszej wersji projektu, zgłasza do nowej wersji projektu **następujące uwagi od których uwzględnienia uzależnia ewentualną pozytywną opinię:**

1. W uzasadnieniu projektu nadal dominuje nieprawdziwa argumentacja o rzekomym braku terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach i gminach. Tymczasem z przeprowadzonych w tym zakresie analiz jednoznacznie wynika, że w samych tylko miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny mieszkaniowe, które mogą pomieścić dodatkowo 70 milionów osób.

Istnieje jednak racjonalny powód uchwalenia tej ustawy, który jest podnoszony w debacie, ale nie jest wystarczająco wyeksponowany w uzasadnieniu projektu. Jak podkreśla min. Jerzy Kwieciński, chodzi o tereny, których przeznaczenie nie było dotąd w ogóle określone w aktach planistycznych gmin (np. tereny powojkowe, kolejowe, rolne w miastach itp.), albo było inne (usługi, przemysł itp.). Tereny te często mają korzystną lokalizację na obszarach już zurbanizowanych, wyposażonych w infrastrukturę. Część przekazano ostatnio do Krajowego Zasobu Nieruchomości, którego głównym zadaniem jest wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Dlatego w art. 1 ustawy należałoby wyraźnie zaznaczyć, że ustawa **dotyczy jedynie takich nowopozyskanych dla budownictwa mieszkaniowego terenów**, które były dotąd użytkowane w inny sposób. Dodatkowo należy rozważyć - zgodnie z uzasadnieniem - **wyraźne wskazanie, dla jakich inwestycji mieszkaniowych ustanawia się te szczególne przepisy**. Celem publicznym, jaki ma podlegać wsparciu tej specustawy, jest budownictwo czynszowe, komunalne i społeczne, dostępne dla rodzin o średnich a nawet niskich dochodach.

2. Projekt zakłada wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, których celem jest przyspieszenie przebiegu procesu inwestycyjnego. Ważnym dla jakości zagospodarowania przestrzeni postanowieniem jest niesprzeczność podejmowanych działań inwestycyjnych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 6). Ten sam przepis stanowi, że lokalizację inwestycji ustala się **niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Należy podkreślić, że - wg danych GUS - jedna trzecia obszaru Polski, w tym połowa obszarów miast, jest objęta aktualnymi MPZP. Zlekceważenie tych planów zagraża kolejnym osłabieniem znaczenia tych aktów prawa miejscowego w praktyce urbanistycznej. Zgodność ze studium jest oczywista w przypadku braku planu. Natomiast na obszarze objętym MPZP, skoro niesprzeczność ze studium jest wymagana, powinno następować **równoczesne z podejmowaną decyzją lokalizacyjną dostosowanie tego planu do tej decyzji**. Zaproponowana procedura zawiera proste formy informacji i konsultacji, mogłaby więc zostać uznana za szczególny tryb zmiany planu.

Jednocześnie należy podkreślić, że opisana procedura, w tym zwłaszcza szeroki zakres wymaganych uzgodnień i opinii **nie jest możliwa do pełnego przeprowadzenia** (wraz z podjęciem uchwały przez radę gminy) **w ciągu 60 dni**.

3. Przy podejmowaniu decyzji o lokalizacji inwestycji (art. 7 ust. 3) "rada gminy bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy". Ustawa nie określa, co należy rozumieć pod tym pojęciem i jak przeprowadzić analizę określającą potrzeby mieszkaniowe.

4. Do katalogu inwestycji towarzyszących należy dodać drogi wewnętrzne (art. 2 ust. 3).

5. W rozdziale 3 ustala się standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Z uzasadnienia projektu wynika, że standardy te dotyczą jedynie inwestycji mieszkaniowych, realizowanych w trybie tej ustawy (art. 1 ust. 2 słusznie dopuszcza także tryb "zwykły" realizacji inwestycji mieszkaniowych). Tytuł rozdziału winien zatem jednoznacznie wskazywać, że chodzi o "standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, realizowanych w trybie niniejszej ustawy".

6. Wysokość budowanych budynków (art. 15 ust. 5) ma być uzależniona od liczby mieszkańców w gminie. Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiej propozycji - może ona prowadzić do chaosu przestrzennego w niektórych lokalizacjach. Dodatkowo wymaga ona przemyślenia w świetle odstępstwa przewidzianego w ust. 7, którego wykorzystanie może jeszcze zwiększyć ten chaos.

Warszawa, 25 maja 2018 r.

Za Zarząd
(-) Zygmunt Frankiewicz
PREZES ZWIĄZKU