

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

Zarząd Związku Miast Polskich **negatywnie opiniuje** datowany 15 marca br. projekt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Projekt został sporządzony na podstawie przesłanek wynikających z całkowicie błędnej diagnozy. Zawiera ponadto rozwiązania, które są nie do przyjęcia ze względów ustrojowych, ponieważ w sposób istotny ograniczają uprawnienia organów gmin przy realizacji ich zadania własnego, przyznając ich kompetencje wojewodom.

1. Zarząd przypomina, że – zgodnie ze Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju – były prowadzone prace nad oczekiwaną od dawna przez środowiska samorządowe nowelizacją przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego. Projekt **Kodeksu urbanistyczno- budowlanego** był z nami konsultowany i w wersji z wiosny 2017 r. uzyskał pozytywną opinię Zgromadzenia Ogólnego Związku. Liczyliśmy na to, że szybko wejdzie w życie, umożliwiając podjęcie działań na rzecz przywrócenia ładu przestrzennego, zdewastowanego w wyniku przyjęcia w roku 2003 obecnej ustawy. Niestety pojawiają się informacje o wstrzymaniu tych prac, pomimo że to właśnie Kodeks pozwoliłby na zniesienie wielu dzisiejszych barier w procesach rozwoju miast.
2. Ze znanych opracowań specjalistycznych wynika, że w Polsce istnieje **silna nadpodaż** gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe: w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ich niemal dziesięciokrotnie więcej niż wynoszą szacunki potrzeb, a w miejscowych planach – trzykrotnie więcej. Nie ma więc potrzeby wprowadzania ułatwień w zakresie lokalizacji; wręcz przeciwnie – obecne możliwości omijania aktów planistycznych przez decyzje administracyjne doprowadziły do fali **niekontrolowanego rozlewania się miast**, które niszczy tereny zielone (*greenfields*) oraz znacząco zwiększa obciążenia społeczności lokalnych (= obywateli) kosztami budowy infrastruktury obsługującej te tereny.
3. Warunkiem jakichkolwiek rozwiązań wspierających inwestycje mieszkaniowe musi być **zgodność podejmowanych działań ze studium**, przywrócenie roli organów gmin w gospodarce przestrzennej oraz ułatwienie realizacji koncepcji „**miasta zwartego**”. Rozwiązania proponowane w projekcie idą w przeciwnym kierunku.
4. W naszej ocenie, podzielanej przez część developerów, najbardziej **dokuczliwe bariery administracyjne** dotyczą:
  - a) decyzji środowiskowych,
  - b) przedłużania procedur w trybie żądania uzupełnień w dostarczonych dokumentach.Zatem ewentualne ułatwienia powinny dotyczyć tych zagadnień, a nie kwestii ujętych w projekcie.
5. Z wypowiedzi przedstawicieli resortu inwestycji i rozwoju wynika, że jednym z uzasadnień projektu jest chęć wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową **położonych w już zagospodarowanych częściach miast terenów, które w studiach i miejscowych planach nie są ujęte jako mieszkaniowe**. Dotyczy to terenów będących w dyspozycji np. PKP oraz Poczty Polskiej, które rzeczywiście w aktach planistycznych były albo pominięte jako tereny zamknięte (PKP), albo uznane jako usługowe (np. PP). Takie działanie byłoby oczywiście zgodne z koncepcją miasta zwartego i tylko takich sytuacji mogłyby ewentualnie dotyczyć nowe regulacje, ułatwiające punktowe zmiany planów miejscowych w ściśle określonych przypadkach.

Dąbrowa Górnicza, 13 kwietnia 2018 r.

(-) Zygmunt Frankiewicz  
Prezes Związku Miast Polskich