

Rzekomo niewystarczająca podaż terenów pod budownictwo. Niepodkreślenie potrzeby wykorzystania miejskich terenów powojkowych, kolejowych, czy rolnych. Niedopuszczanie sprzeczności ze studium przestrzennym, a umożliwienie ominięcia zapisów miejscowego planu zagospodarowania. Wysokość budynków zależna od liczby mieszkańców gminy. To kilka wybranych uwag zawartych w stanowisku zarządu Związku Miast Polskich do nowej wersji projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Od rozwiązania tych problemów zarząd ZMP uzależnił ewentualną pozytywną opinię o całej regulacji.

### **To nieprawda, że terenów pod mieszkania jest za mało**

ZMP po raz kolejny rozprawia się z jedną z zasadniczych przesłanek przygotowania projektu ustawy przez rząd, tj. argumentu, że jakoby w kraju brakuje terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Związek podaje, iż z przeprowadzonych analiz jednoznacznie wynika, że w samych tylko miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny mieszkaniowe, które mogą pomieścić dodatkowo 70 milionów osób. ZMP podkreśla jednocześnie, że w uzasadnieniu projektu słabo wybrzmiewa argument przytaczany przez ministra rozwoju Jerzy Kwiecińskiego. W jego opinii chodzi o tereny, których przeznaczenie nie było dotąd w ogóle określone w aktach planistycznych gmin, np. tereny powojkowe, kolejowe, rolne w miastach itp., albo przeznaczenie tych terenów było zupełnie inne (usługi, przemysł itp.). Tereny te często mają korzystną lokalizację na obszarach już zurbanizowanych, wyposażonych w infrastrukturę. Część z nich przekazano ostatnio do Krajowego Zasobu Nieruchomości. W opinii ZMP, w art. 1 ustawy należałoby wyraźnie zaznaczyć, że ustawa dotyczy jedynie 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 specustawy, jest budownictwo czynszowe, komunalne i społeczne, dostępne dla rodzin o średnich, a nawet niskich dochodach.

### **Niby niesprzecznie, ale jednak sprzecznie**

ZMP docenia ważne dla jakości zagospodarowania przestrzeni, przyjęte w art. 6 założenie o niesprzeczności podejmowanych działań inwestycyjnych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ale ten sam przepis stanowi, że lokalizację inwestycji ustala się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zlekceważenie planów zagraża, w opinii członków zarządu związku, kolejnym osłabieniem znaczenia tych aktów prawa miejscowego w praktyce urbanistycznej. Zgodność ze studium jest oczywista w przypadku braku planu. Natomiast na obszarze objętym planem miejscowym, skoro niesprzeczność ze studium jest wymagana, to, zdaniem samorządowców, powinno następować równoczesne z podejmowaną decyzją lokalizacyjną dostosowanie planu do decyzji. Zaproponowana procedura zawiera proste formy informacji i konsultacji, mogłaby więc zostać uznana za szczególny tryb zmiany planu.

### **Dodać drogi wewnętrzne, ustalić znaczenie stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i wydłużyć okres uzgodnień**

Pozostałe wnioski, podnoszone przez ZMP wobec nowej wersji projektu, dotyczą kilku elementów. Po pierwsze, wydłużenia (z obecnych 60 dni) okresu na przeprowadzenie procedury, zwłaszcza szerokiego zakresu wymaganych uzgodnień i opinii wraz z podjęciem uchwały przez radę gminy. Po drugie, wyjaśnienia użytego w projekcie (art. 7 ust. 3) sformułowania "stan zaspokojenia potrzeb

mieszkaniowych na terenie gminy” i sposobu przeprowadzenia analizy tego stanu przez gminę. Po trzecie, ZMP apeluje o dodanie do katalogu inwestycji towarzyszących dróg wewnętrznych (w ust. 3 art. 2). Po czwarte, samorządowcy wnoszą o zmianę tytułu rozdziału 3, w którym ustalone są standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Z uzasadnienia projektu wynika, że standardy te dotyczą jedynie inwestycji mieszkaniowych realizowanych w trybie ustawy (art. 1 ust. 2 słusznie dopuszcza także tryb "zwykły" realizacji inwestycji mieszkaniowych). Zatem tytuł rozdziału powinien jednoznacznie wskazywać, że chodzi o "standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, realizowanych w trybie niniejszej ustawy". Po piąte, ZMP nie dostrzega uzasadnienia dla uzależnienia (w ust. 5 art. 15) wysokości budowanych budynków od liczby mieszkańców gminy. Stosowanie tego przepisu mogłoby doprowadzić do chaosu przestrzennego w niektórych lokalizacjach.

*Źródło: stanowisko zarządu Związku Miast Polskich z 25 maja br.*