

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

ZMP o nowym projekcie mieszkaniowej specustawy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 31, maj 2018 11:18

Jarosław Komża

Odsłony: 1298

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.