

Szanowna Pani Przewodnicząca,

Jako M.st. Warszawa oraz Unia Metropolii Polskich wielokrotnie zgłaszaliśmy zastrzeżenia i uwagi dotyczące zasad planowania przestrzennego obowiązującego w Polsce. System ten wymaga naprawy i natychmiastowych korekt, aby uzdrowić wiele patologicznych zjawisk w zakresie suburbanizacji, obniżania standardów mieszkań oraz warunków korzystania z lokalnych usług. Pomimo naszego pierwotnie wyrażanego sprzeciwu wobec ustawy o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących potraktowaliśmy ten instrument jako możliwość naprawienia części problemów związanych z dynamicznie rozwijającą się sytuacją na rynku mieszkaniowym.

Obecnie procedujemy najwięcej wniosków w trybie Ustawy o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących. Warszawska Rada Miasta jako pierwsza w Polsce przyjęła oparte na tej ustawie Lokalne Standardy Urbanistyczne, uszczegóławiające zasady ustalania wysokości budynków, odległości od szkół i terenów sportu i rekreacji czy sposobu wyliczania miejsc postojowych dla samochodów i rowerów. Od czasu wejścia w życie ustawy zbudowaliśmy dla inwestorów jasne wymagania, przejrzyste standardy, pogłębione zasady konsultacji.

Zaproponowana nowelizacja poszerza zakres działania ustawy na tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i biurowców. Co do zasady zmiana ta wyłącza kolejne tereny z jurysdykcji planistycznej (na tych terenach ustawa wyłącza nie tylko plan miejscowy, ale też studium), jednak wobec zachowanej decyzyjności Rady wobec całego wniosku są to zmiany uzasadnione.

Poza tą kierunkową zmianą zaproponowane zostały jednak w nowelizacji nowe sztywne standardy dotyczące liczby miejsc parkingowych oraz urządzonych terenów sportu i rekreacji. To pozornie porządkujące działanie może przynieść daleko idące negatywne konsekwencje.

Po pierwsze, wbrew intencji pierwotnej ustawy, zmiana ta wprowadza ograniczenie kompetencji władz samorządowych. Zapis ten narusza władztwo planistyczne gminy w nadmierny i nieproporcjonalny sposób. Dotychczas o Lokalnych Standardach Urbanistycznych w ograniczonym ustawą zakresie mogła decydować Rada Gminy. W obecnej formie możliwość ta pozostaje czysto formalna i ogranicza się jedynie do możliwości zmniejszenia wymaganego dystansu do szkół.

Po drugie, możliwość wprowadzania Lokalnych Standardów Urbanistycznych dla miejsc postojowych i terenów zieleni, pozwala na dostosowanie przepisów ogólnych do lokalnych uwarunkowań. W poszczególnych gminach uwarunkowania dotyczące kwestii komunikacyjnych czy dostępności terenów zieleni znacząco się od siebie różnią. Określenie na poziomie ustawy jednolitego wskaźnika parkingowego dla wszystkich gmin w Polsce (dużych metropolii i gmin wiejskich), o diametralnie różnych potrzebach, pojemności komunikacyjnej i sprawności transportu zbiorowego jest niewłaściwe. Zwłaszcza metropolie muszą prowadzić racjonalną politykę parkingową skorelowaną z możliwościami układu drogowego, stopniem rozwoju transportu zbiorowego i zasadą ograniczania transportochłonności układu przestrzennego wyrażonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Krajowej Polityce Miejskiej przyjętej przez Rząd RP w 2020 r. Sztywne regulacje na poziomie krajowym nie przystają do lokalnej sytuacji. Wprowadzanie zróżnicowanych standardów na poziomie gminy jest gwarancją na utrzymanie ładu przestrzennego w różnych okolicznościach.

Po trzecie wreszcie zaproponowane zmiany są sprzeczne wobec współczesnych trendów projektowania miast. Zwiększanie liczby miejsc parkingowych wpływa na wzrost kosztów inwestycji mieszkaniowych, a tym samym na ich niedostępność. Wobec krytycznej sytuacji na rynku mieszkaniowym wymuszanie budowy większej liczby miejsc samochodowych niż nowych mieszkań wydaje się nieetyczne. Proste zwiększanie liczby budowanych miejsc postojowych nie jest też właściwą odpowiedzią na kryzys klimatyczny, który wymaga przewartościowania sposobu myślenia o komunikacji w mieście. Niska jakość powietrza w miastach oraz rosnące wyspy ciepła w centrach miast pokazują na konieczność wprowadzania większej powierzchni biologicznie czynnej w każdej postaci. Ostatnia pandemia udowodniła jak ważnym elementem miejskiej przestrzeni są

ogólnodostępne tereny zieleni, rekreacji i sportu. Zaproponowane zmiany w tym zakresie wydają się wychodzić naprzeciw oczekiwaniom. Jednak analiza konkretnych rozwiązań, szczególnie w zakresie wspólnego bilansowania urządzanych terenów rekreacji i sportu wymaganych ustawą oraz powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z warunków technicznych, pokazuje, że wprowadzone zmiany, wobec wprowadzonych w Warszawie Lokalnych Standardów Urbanistycznych, zmniejszają wymagania powierzchniowe w tym zakresie a dodatkowo utrudniają wykorzystanie innowacyjnych rozwiązań np. zielonych dachów i ścian.

Wprowadzane nowelizacją zmiany wymagają zmiany lokalnych standardów urbanistycznych. Wskazany czas wejścia w życie ustawy – 14 dni – jest zbyt krótki dla przygotowania odpowiedniego projektu zmian i przeprowadzenia przez rady gminy. Konieczne jest wydłużenie okresu przejściowego.

Wobec powyższych argumentów proponujemy wprowadzenie trzech modyfikacji we wprowadzanej nowelizacji.

1. Rezygnacja z sztywnie określonego normatywu parkingowego i pozostawienie tej kwestii do rozstrzygnięcia w lokalnych standardach urbanistycznych.

- w art. 15 pkt 6, w art. 17 w ust. 4a skreśla się pkt 2;
- w art. 15 pkt 6, w art. 17 w ust. 4d skreśla się pkt 2;
- w art. 15 skreśla się pkt 7, art. 19 ust. 3.

2. Rezygnacja z dookreślania parametrów urządzonego terenu rekreacji i sportu w relacji do powierzchni biologicznie czynnej i pozostawienie tej kwestii do rozstrzygnięcia w lokalnych standardach urbanistycznych.

- w art. 15 pkt 4, w art. 7 ust. 7 pkt 7a skreśla się wyrazy „w ramach terenu biologicznie czynnego”;
- w art. 15 pkt 6, w art. 17 ust. 4a otrzymuje brzmienie:
„4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.”;
- w art. 15 pkt 6, w art. 17 ust. 4b skreśla się wyrazy „w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1”;
- w art. 15 pkt 6, w art. 17 ust. 4c skreśla się wyrazy „w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1”.

3. Wydłużenie okresu przejściowego dla nowelizacji.

- w art. 24. pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) art. 5, art. 14, art. 15 i art. 19, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2023 r.”.

W trosce o zachowanie spójności dotychczasowych zmian w przepisach z zasadami ładu przestrzennego oraz zachowaniem autonomii samorządów lokalnych i pierwotnej intencji ustawy proszę o uwzględnienie w/w postulatów i poprawek w pracy Senatu nad tymi przepisami.

Jednocześnie zwracam się z prośbą do Pani o możliwość wzięcia udziału i zabrania głosu w punkcie dotyczącym projektu ustawy w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (druk senacki nr 906, druki sejmowe nr 2628, 2628-A, 2842 i 2842-A) podczas dzisiejszego posiedzenia Komisji Gospodarki Narodowej i Innowacyjności.

Podaję dane osobowe osób, które wezmą udział z naszej strony:

Michał Olszewski – zastępca prezydenta m.st. Warszawy, Prezes Stowarzyszenia Metropolia Warszawa

Marlena Happach – architekt m.st. Warszawy, Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy

Z poważaniem,

Michał Olszewski

--

Michał Olszewski

Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

URZĄD M.ST. WARSZAWY

Gabinet Prezydenta (GP)