



POROZUMIENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2 tel. 17 862 28 07 fax: 17 862 20 55
e-mail: porozumienie@opoczta.pl

PS/RP1/ 5 /2019

Rzeszów, 26 sierpnia 2019 r.



Sz. Pan
Marszałek Senatu RP
Stanisław Karczewski
ul. Wiejska 6/8
00-902 Warszawa



03980200222843
RPW/24983/2019 P
2019-09-02

Wnioskodawca: Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie, ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów,

PETYCJA

w sprawie nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie zwraca się z wnioskiem do Pana Marszałka o podjęcie działań legislacyjnych mających na celu nowelizację ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm., dalej: upzp) w zakresie doprecyzowania zasad uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości zmiany tych planów po ich uchwaleniu na wniosek zainteresowanych stron.

W uzasadnieniu niniejszego wniosku wskazujemy, że zgodnie z art. 14 ust. 1 upzp 1., w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest zatem podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych oraz wywłaszczania gruntów na cele publiczne. Poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rada gminy powinna realizować cel przedmiotowej ustawy określony w art. 1 upzp tj. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, a więc wartości i merytoryczne wymogi, które organy muszą uwzględnić, prowadząc ustawowo określoną działalność planistyczną. Należy zatem zwrócić uwagę, że dwiema fundamentalnymi wartościami dla ustawodawcy w zakresie planowania przestrzennego jest „zasada kształtowania ładu przestrzennego” oraz „zasada zrównoważonego rozwoju”. Definicji tych pojęć dokonano w art. 2 pkt 1 i 2 upzp. Zgodnie z tym artykułem za ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Z kolei definiując zrównoważony rozwój ustawodawca wskazał na definicję tego pojęcia w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.), tj taki rozwój

społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

W tym miejscu należy wskazać, że dotychczas przyjęte rozwiązania ustawowe w zakresie uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie ich zmiany nie zapewniają realizacji podstawowych celów ustawy o których mowa wyżej. Podnieść bowiem należy, że ustawa nie określa jakichkolwiek warunków przystąpienia przez radę gminy do zmiany miejscowych planów zagospodarowania, które zostały uprzednio uchwalone dla całości bądź części obszaru gminy. Zgodnie bowiem z art. 27 upzp zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Tym samym miejscowe plany zagospodarowania mogą być zmieniane w dowolny sposób, w zasadzie bezpośrednio po ich uchwaleniu. W tej sytuacji nie spełniają swojej podstawowej funkcji w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju i skutkują chaosem architektonicznym na terenie gminy. Podkreślenia wymaga, że dowolność zmiany planów pogarsza ich jakość, skoro w każdej chwili mogą zostać dowolnie zmienione, a przez to deprecjonuje ich znaczenie w kontekście zapewnienia ładu przestrzennego. W dotychczasowej praktyce, zwłaszcza na obszarach miejskich, zmiana planów dokonuje się najczęściej na wniosek zainteresowanych deweloperów bądź podmiotów realizujących duże obiekty usługowe i sklepy, poprzez przekształcanie terenów, które w planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone na miejsca rekreacji i tereny zielone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz inne obiekty publiczne, które miały realizować gminy. Takie działanie w oczywisty sposób wywołuje konflikty w lokalnej społeczności i niezadowolenie mieszkańców, którzy pozbawiani są nielicznych przestrzeni rekreacji i wypoczynku w mieście, a także wobec zabudowy tych terenów, skazuje tych mieszkańców na paraliż komunikacyjny, chaos przestrzenny i negatywne oddziaływania na środowisko. Inwestorzy budujący domy na terenach gdzie zgodnie z planem miała powstać zabudowa niska, dowiadują się w trakcie ich realizacji, że na wniosek dewelopera nastąpiła zmiana planu i w miejscu budowy jednorodzinnej czy terenów zielonych powstaną wieżowce.

Wskazać należy, że wg raportu Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN w Polsce panuje chaos przestrzenny, który kosztuje nasze Państwo 84,3 mld zł rocznie. Na koszty składają się w szczególności koszty środowiskowe i koszty związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury, w tym drogowej, które to koszty ponoszone są bezpośrednio przez mieszkańców, Skarb Państwa a w szczególności samorządy, na których spoczywa obowiązek zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. Sytuacją to pogarszają chaotyczne i fragmentaryczne zmiany miejscowych planów zagospodarowania pod konkretne inwestycje mieszkaniowe czy usługowe. Tymczasem jak wskazano w raporcie, już teraz na podstawie obowiązujących dokumentów w zakresie planowania przestrzennego wynika, że istnieje silna nadpodaż gruntów budowlanych, na których może zamieszkać 60 do 120 mln osób. Należy przy tym mieć na względzie, że jedynie część kraju jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dalsze uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dotychczasowym kształcie, przy uwzględnieniu nieprzemyślanych zmian dotychczas uchwalonych planów i przeznaczania kolejnych terenów zielonych w miastach pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną skutkować będzie dalszą nadpodażą gruntów budowlanych, w sytuacji gdy wg prognoz GUS liczba ludności kraju będzie się zmniejszać wskutek katastrofy demograficznej. Tym samym dalsza nieprzemyślana zabudowa wskutek ustawicznej zmiany planów pod zabudowę mieszkaniową lub usługową jedynie pogarsza obecną sytuację. Postulowanym panaceum na chaos przestrzenny jest zatem tworzenie planów miejscowych dla „całości funkcjonalnych” (najlepiej całych gmin), nieprzeznaczanie pod zabudowę

mieszkaniową większej ilości terenów niż prognozowana (+ 20-30 proc. zapasu) oraz przywrócenie standardów urbanistycznych dotyczących odległości od istniejącej zabudowy, szkół czy przystanków oraz ograniczenie możliwości zmiany planów po ich uchwaleniu, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bądź usługową w celu utrzymania właściwych parametrów zabudowy i ładu przestrzennego. Zmiana planów na każdy wniosek zainteresowanych deweloperów i tak często jak to się ostatnio dokonuje, w bardzo krótkim czasie od uchwalenia planu (czasem po niespełna roku), rodzi koszty związane z ponownym opracowaniem ponoszone przez Gminę a nie przez dewelopera. Jeśli zmiana dokonywana jest na wniosek danego podmiotu, to on powinien ponieść całość kosztów a nie Gmina i w konsekwencji mieszkańcy którzy często tych zmian nie chcą.

Wobec powyższego wnosimy o dodanie do art. 27 ust. 2 zgodnie z którym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić nie wcześniej niż 15 lat po jego uchwaleniu i na koszt wnioskującego, chyba że zmiana planu następuje w celu realizacji ważnych celów publicznych o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). W naszej ocenie zmiana ta zapewni lepszą jakość miejscowych planów zagospodarowania, które wobec ograniczenia możliwości ich zmiany będą musiały być bardziej przemyślane, a przez to przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego w gminie i realizację celów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**PREZES ZARZĄDU
POROZUMIENIA SM**
mgr inż. Adam Węgrzyn

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a