



**WYDZIAŁ
ZARZĄDZANIA**

Uniwersytet Łódzki

Łódź, 04.04.2018 r.

**Większy chaos przestrzenny, zachęta do spekulacji gruntami i korupcji oraz
sabotaż kompetencji planistycznych gmin**

Naukowcy z Wydziału Zarządzania UŁ krytykują projekt ustawy dotyczącej mieszkalnictwa

**OPINIA w sprawie
projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji
mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

z dnia 15 marca 2018 r.

(Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju RP)

**Opracowanie opinii: prof. dr hab. Tadeusz Markowski, dr Dominik Drzazga
Katedra Zarządzania Miastem i Regionem, Wydział Zarządzania, Uniwersytet Łódzki**

Fragment opinii (pełny tekst poniżej):

„Konsekwencje tego wadliwie napisanego aktu ignorującego interesy narodowe w dłuższej perspektywie nie zostały właściwie przemyślane. Nie jest to rozwiązanie, które ma umożliwić przyspieszenie procesów budowy, ale spekulację gruntami, zachęcić do większej korupcji w tym sektorze i w działalności samorządów terytorialnych. Ponadto **głęboko ingeruje w kompetencje planistyczne samorządów terytorialnych naruszając konstytucyjną zasadę subsydiarności zarządzania. Projektowana ustawa w przypadku uchwalenia przyczyni się do powiększenia chaosu przestrzennego.** Ustawą tą likwiduje się resztki systemu planowania miejscowego, wprowadzając zarazem „tylnymi drzwiami” **podstawy do dalszej anarchii przestrzennej, a przede wszystkim do rozkwitu spekulacji gruntami i przejmowania przez wąskie środowisko deweloperów olbrzymich korzyści z renty budowlanej pod przykrywką prawną.** W takiej postaci ustawa ta będzie źródłem wielu konfliktów społecznych i nakręcania konfliktów politycznych w samorządach. Proponowany akt jest na tyle wadliwy i nie do przyjęcia, iż próby wskazywania merytorycznych korekt niektórych rozwiązań mogą być potraktowane jako poparcie dla tej głęboko ułomnej propozycji. Ocenić można, że **projektowana ustawa ma znamiona sabotażu w stosunku do gmin i zmierza do całkowitego zdegradowania podstawowych narzędzi planowania przestrzennego.** Apelujemy tym samym o wycofanie się z proponowanych rozwiązań oraz przygotowanie niezależnej, rzetelnej analizy społecznych, ekonomicznych i środowiskowych skutków w przypadku jej wprowadzania.”

Agnieszka Wołowiec

Wydział Zarządzania UŁ

ul. Matejki 22/26, 90-237 Łódź

tel.: 601 082 770, e-mail: agnieszka.wolowiec@uni.lodz.pl

www.wz.uni.lodz.pl

I. Rola planowania w ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych

Projekt ustawy o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (z dn. 15 marca 2018 r.) został opracowany w celu usprawnienia procesów inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym i wsparcia realizacji rządowego programu „Mieszkanie plus”. Poddany został bardzo krótkim, bo trwającym zaledwie 14 dni, konsultacjom społecznym.

Mając na uwadze treść przedłożonego do konsultacji dokumentu stwierdzić można, że **ocena projektu ustawy jest jednak jednoznacznie negatywna.**

Udostępniony do konsultacji społecznych projekt ustawy zawiera rozwiązania prawne, które w przypadku wejścia w życie przedmiotowego aktu, spowodują szereg **negatywnych konsekwencji tak w odniesieniu do fizycznego stanu zagospodarowania polskiej przestrzeni, jak i w sferze instytucjonalno-ustrojowej, związanej z procesami zarządzania rozwojem.** Podstawowym zarzutem formułowanym pod adresem projektu ustawy jest to, że wprowadza ona rozwiązania prawne, które odbierają samorządom gminnym możliwość koordynowania rozwoju zabudowy mieszkaniowej przy pomocy instrumentów planistycznych.

Zabudowa mieszkaniowa stanowi jeden z podstawowych elementów zagospodarowania przestrzennego, więc jako taka – w sposób kluczowy wpływa na fizyczne ukształtowanie przestrzeni użytkowanej przez człowieka. Dlatego też stanowi ona przedmiot planowania przestrzennego, co jest powszechną praktyką w krajach rozwiniętych. Planowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej służy więc ustalaniu przestrzennej lokalizacji inwestycji mieszkalnych w taki sposób, aby były one skoordynowane z infrastrukturą techniczną, społeczną czy błękitno-zieloną. Jednocześnie planowanie przestrzenne ma doprowadzić do minimalizowania negatywnych konsekwencji wynikających z zabudowy terenu, jakimi są: ubytek terenów otwartych, gruntów rolnych, lasów, obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Rolą planowania przestrzennego jest więc takie kształtowanie przestrzeni, które będzie zaspokajało potrzeby ludzkie w zakresie zamieszkania, wypoczynku, pracy, itp. przy jednoczesnym jak najbardziej racjonalnym wykorzystaniu terenów. Specyfiką i zaletą planowania jest to, że optymalny sposób zagospodarowania przestrzennego jest określany indywidualnie dla każdego miejsca obejmowanego planem, co jest poprzedzone diagnozą i pracami analityczno-studialnymi mającymi rozpoznać istniejące problemy, uwarunkowania i potrzeby odnoszące się do użytkowania danej przestrzeni.

W tym kontekście należy zauważyć, że **projekt ustawy wprowadza rozwiązania, które stanowią bardzo niebezpieczny precedens – rezygnuje się z planowego sposobu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych** i innych im towarzyszących, na rzecz wprowadzenia bardzo ogólnych reguł, których (ze względu na zróżnicowanie samej przestrzeni) – nie można uznać za uniwersalne sposoby lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Stanowi to istotę problemu.

II. Uwagi ogólne do projektu ustawy

Mając na uwadze przepisy projektowanej ustawy można przewidywać, że w przypadku ich wejścia w życie przyczynią się one do **pogorszenia jakości (ładu) zagospodarowania polskiej przestrzeni.** Będzie to efekt takich zjawisk jak:

1. **Nasilenie procesów niekontrolowanego, chaotycznego „rozlewania się” miast** na skutek ułatwienia możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej poza obszarami dotychczas zurbanizowanymi, w strefach podmiejskich, na gruntach rolnych (zarówno położonych w granicach administracyjnych miast jak i, choć w mniejszym stopniu – poza nimi) ze wszelkimi tego negatywnymi konsekwencjami. Skutkiem tego zjawiska będzie również rozwój sub-standardowych osiedli mieszkaniowych z ograniczonym dostępem do różnego rodzaju usług takich jak: edukacja, oświata, ochrona zdrowia, pomoc społeczna, usługi kultury itp.
2. Lokalizacja zespołów zabudowy mieszkaniowej w oddaleniu od już istniejących obszarów zurbanizowanych spowoduje **uzależnienie mieszkańców nowych osiedli mieszkalnych od indywidualnych środków transportu.**
3. **Zwiększenie presji inwestycyjnej – budowlanej na obszary spełniające co prawda kryteria lokalizacyjne zapisane w ustawie, ale będące terenami otwartymi, rolniczymi, o charakterze biologicznie czynnym,** które (biorąc pod uwagę treści ustawy mówiącej o wyłączeniu inwestycji mieszkaniowych spod dotychczas obowiązujących przepisów planowania przestrzennego) nie będą chronione żadnymi skutecznymi instrumentami. Ustawa traktuje przestrzeń jak powszechnie dostępny, nieograniczony zasób.

Przepisy projektowanej ustawy stoją w sprzeczności do innych, już obowiązujących rozwiązań prawno-instytucjonalnych i jako takie **naruszają ład ustrojowo-polityczny.** W szczególności zwrócić należy uwagę na następujące kwestie:

4. Przedkładany projekt ustawy w przypadku jej wejścia w życie będzie **niezgodny z art. 5, art. 68 ust. 4 i art. 74 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także z zawartymi przez Polskę umowami międzynarodowymi,** w tym z Traktatem Akcesyjnym do UE, które to akty zobowiązują władze publiczne do ochrony środowiska oraz wskazują na rozwój zrównoważony jako jedną z zasad ustrojowych państwa. **Rozwiązania proponowane w projekcie ustawy przyczynią się tymczasem do pogorszenia warunków życia w efekcie umożliwienia budowy sub-standardowych osiedli odznaczających się mierną dostępnością do usług oraz pogorszenia stanu przyrody** (głównie na terenach podmiejskich i wiejskich) stanowiącej istotną determinantę jakości życia. Projekt ustawy podważa ustrojowy podział kompetencji między administracją samorządową i rządową, jest niezgodny z ustawą o *samorządzie terytorialnym* i z ustawami pokrewnymi, które zadania w zakresie gospodarowania przestrzenią na poziomie lokalnym powierzają gminom. Tym samym **projekt ustawy narusza relacje pomiędzy samorządem terytorialnym, a wojewodą w sferze zagospodarowania przestrzennego.**
5. Konstrukcja przepisów ustawy tworzy *de facto* system gospodarowania przestrzenią, w którym to samorzady gminne tracą znaczącą część swojej samodzielności planistycznej w zakresie kształtowania zagospodarowania lokalnej przestrzeni, wynikającej z dotychczasowych rozwiązań prawno-ustrojowych, na rzecz inwestorów i wojewodów. **Inwestorzy stają się – de facto – podmiotami, które kierując się całkowicie komercyjnymi przesłankami mogą określać w gminach tereny pod lokalizację inwestycji mieszkaniowych, nie mając zarazem kompletnie żadnych zobowiązań i odpowiedzialności względem lokalnej społeczności w zakresie dbałości o stan/ jakość zagospodarowania przestrzeni.**

6. Przepisy projektowanej ustawy stoją w ewidentnej i jaskrawej sprzeczności do celów polityki przestrzennej państwa wskazanej w *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030* (cel 6), w którym wskazano na potrzebę przywracania i utrwalania ładu przestrzennego, co polega przede wszystkim na kontroli oraz ograniczaniu zjawisk sub- i dezurbanizacji prowadzących do chaotycznego „rozlewania się” miast przy pomocy narzędzi planistycznych, z których wykorzystania rezygnuje się całkowicie w projektowanej ustawie. **Proces kompleksowego planowania zagospodarowania przestrzeni ustawa zastępuje procedurą administracyjnego, doraźnego wydawania decyzji lokalizacyjnych, bez analizy długofalowych skutków tego typu działania** dla systemu społeczno-gospodarczego, przestrzeni i środowiska przyrodniczego.
7. W tym kontekście proponowana ustawa **sprzeczna jest również z elementarnymi celami Krajowej Polityki Miejskiej**, w ramach których zakłada się wspieranie procesów rozwoju zwartych, zrównoważonych i spójnych miast, jednoznacznie wskazując na potrzebę reurbanizacji i rewitalizacji ośrodków miejskich. Od ustawy o wspieraniu realizacji inwestycji mieszkaniowych należałoby oczekiwać, aby w jak najdalej idącym stopniu „wpisywała się” ona w politykę reurbanizacyjną i procesy rewitalizacji zachodzące w polskich miastach, stanowiąc istotny instrument polityki miejskiej (urbanistycznej) państwa, będącej z kolei częścią ogólnej polityki rozwoju. Oznacza to, że powinna służyć tworzeniu ułatwień do prowadzenia i koncentrowania inwestycji mieszkaniowych przede wszystkim w obszarach śródmiejskich, poddawanych rewitalizacji; tymczasem skutek proponowanego projektu będzie dokładnie odwrotny – przyczyni się do alokacji inwestycji na obszary dotychczas niezabudowane, które zgodnie z celami Krajowej Polityki Miejskiej nie powinny stanowić miejsc rozwoju nowych obszarów zurbanizowanych.

Wejście w życie przedmiotowej ustawy, będzie również prowadziło do **naruszenia ładu społecznego i ładu ekonomicznego**, z przyczyn wskazanych poniżej:

8. Projekt ustawy, być może nawet wbrew intencji Autorów, kontynuuje prowadzenie polityki rozwoju opartej na skrajnej odmianie neoliberalnej doktryny gospodarczej, zakładającej **całkowity prymat celów ekonomicznych nad społecznymi i środowiskowymi**. Nie liczy się on z występowaniem takich obiektywnych zjawisk stanowiących o współczesnej specyfice procesów rozwoju jak: skutki zewnętrzne wobec środowiska, konieczność dostarczania dóbr publicznych, konflikty i „pułapki społeczne”, czy ułomności instytucjonalne sektora publicznego.
9. Można wyrokować, że **proponowana ustawa pogłębi tylko istniejące w Polsce patologie w sferze gospodarowania przestrzenią, ponieważ stworzy sprzyjające warunki dla korupcji, spekulacji gruntami, samowoli budowlanej, naruszania własności prywatnej i podstawowych praw obywatelskich** (m.in. prawa do życia w środowisku o wysokiej jakości). Można przewidywać, że projektowane rozwiązania nie tylko nie przyczynią się do zaspokojenia istotnych potrzeb społecznych (mieszkanie), lecz będą źródłem nowych konfliktów społecznych w skali lokalnej, zarzewiem protestów i ruchów oporu przeciwko zawłaszczaniu i degradowaniu przyrodniczych i krajobrazowych walorów przestrzeni, pogłębiając w ten sposób anarchię i chaos w sferze gospodarowania przestrzenią.

III. Uwagi szczegółowe do projektu ustawy

Analizując treść projektu przedmiotowej ustawy można wskazać szereg uwag merytorycznych odnoszących się do poszczególnych przepisów. Wskazano je niżej.

1. Należy zwrócić uwagę, że zaproponowane w projekcie ustawy kryteria i procedury lokalizacji inwestycji mieszkaniowych (rozdział 2, art. 11-13) wskazują na **całkowite niezrozumienie twórców projektu ustawy, istoty zastosowania standardów w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego**. Należy jednoznacznie podkreślić, że przy pomocy standardów przestrzennych (w szczególności o wymiarze ogólnokrajowym) dotyczących odległości nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej od istniejących elementów infrastruktury technicznej i społecznej – nie można określać lokalizacji tejże zabudowy (sic!). Określanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej powinno być przedmiotem procesu planowania, w ramach którego można wyznaczyć najlepiej predysponowane do rozwoju budownictwa mieszkaniowego tereny, uwzględniając – zgodnie ze współczesnym paradygmatem rozwoju – uwarunkowania społeczne, ekonomiczne, środowiskowe i przestrzenne. **Standardy natomiast służą do tego, aby w obszarach zabudowy wyznaczonych w planach określać szczegółowe sposoby i formy zabudowy oraz jej parametry techniczne**. Zróżnicowanie zagospodarowania przestrzennego, implikuje potrzebę indywidualnego podejścia do kwestii wyboru lokalizacji dla wszelkiego typu inwestycji budowlanych – i taką właśnie możliwość daje narzędzie jakim jest planowanie przestrzenne. **Stworzenie „uniwersalnych” – powszechnie obowiązujących reguł lokalizacyjnych (jakie określono w ustawie dla zabudowy mieszkaniowej) jest pomysłem głęboko chybionym, potencjalnie bardzo ryzykownym i szkodliwym**. Tak lokalizowana zabudowa, będzie być może względnie tania na etapie realizacji inwestycji, natomiast generować będzie ogromne koszty społeczne, w tym środowiskowe, w przyszłości. Standardy zagospodarowania są potrzebne, ale jako uzupełnienie planów, a nie ich zastępstwo, ponieważ **nie jest możliwe opracowanie uniwersalnych reguł lokalizacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej w całym kraju – należy to jednoznacznie podkreślić**.
2. Projektowana ustawa dezintegruje nie tylko system planowania przestrzennego, ale planowania rozwoju w ogóle. Wyłączenie spod jurysdykcji ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* inwestycji mieszkaniowych (art. 20) spowoduje, że jeden z najistotniejszych i najbardziej tereno-chłonnych elementów zagospodarowania przestrzennego, którym są obszary zabudowy mieszkaniowej przestanie być *de facto* przedmiotem planowania. W tej sytuacji pojawia się zasadne pytanie, jaka jest wobec tego rola i sens planowania przestrzennego, skoro inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego, a także budownictwa drogowego, zostają uregulowane ustawami specjalnymi?
3. Wadliwym i kuriozalnym rozwiązaniem jest propozycja zawarta w art. 6 i dalszych, by na terenach objętych MPZP, który wyklucza zabudowę mieszkaniową, inwestor mógł mimo tego ubiegać się o zgodę na realizację inwestycji mieszkaniowych, składając wniosek do rady gminy. Kryteria wydawania takiej zgody lub jej odmowy przez gminę (art. 6, ust. 3) są mało precyzyjne („stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy”) – i **dają podstawę do całkowitej uznaniowej oceny wniosku przez radnych**, a co za tym idzie – procedury lokalizowania

inwestycji mieszkaniowych proponowane w projekcie ustawy będą tworzyły różnego rodzaju pułapki społeczne, skłaniające samorządy lokalne do ulegania naciskom deweloperów, spekulacji na rynku gruntów itp. Analogiczna uwaga dotyczy też sytuacji wydawania zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej w przypadku, gdy teren nie jest objęty MPZP i w związku z tym nie zostały dla niego określone szczegółowe sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 7, ust. 2). Przy rozpatrywaniu wniosku inwestora o wydanie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej przez radę gminy ustawa nie dopuszcza możliwości kierowania się zapisami studium co do funkcji terenu, które – choć nie jest dokumentem normatywnym (tylko indykatywnym planem struktury gminy) to jednak zawiera określenie funkcji. Byłaby to o wiele lepsza i bardziej merytoryczna podstawa decyzji i ocena potrzeb mieszkaniowych. Art. 7. *de facto* stwarza możliwości realizacji eksterytorialnego budownictwa mieszkaniowego na terenach kolejowych w granicach gminy.

4. W świetle zapisów znajdujących się w art. 8 ust. 1 tej ustawy **wszystkie tereny rolne i leśne w granicach miast staną się potencjalnymi terenami budowlanymi**. Ustawa ta stoi więc w jawnej sprzeczności z potrzebami adaptacji miast do zmian klimatu, gdyż sankcjonuje ekspansję na tereny zielonej i niebieskiej infrastruktury w imię krótkowzrocznego partykularnego interesu a nie interesu publicznego.
5. Nieuzasadnione jest wyłączenie stosowania przepisów o ochronie gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast na terenach inwestycji mieszkaniowych (art. 9, ust 2; art. 35). Tworzy to zagrożenie dla rozpraszania zabudowy w strefach zewnętrznych miast gdzie znajduje się dużo gruntów rolnych i jako takie – jest **wspieraniem sub-urbanizacji, a nie rewitalizacji miast**.
6. Projektowana ustawa nie precyzuje, jakie miałyby być znaczenie konkursu na koncepcję urbanistyczno-architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej w kontekście miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana – kto i na jakich zasadach miałby rozstrzygać ten konkurs i wybierać właściwe do realizacji rozwiązanie (art. 13)?
7. Kolejnym wątpliwym rozwiązaniem proponowanym przez ustawę jest wydawanie decyzji lokalizacyjnej dla inwestycji mieszkaniowej przez wojewodę (art. 14, ust. 1). Nie jest w ogóle zrozumiałe dlaczego kompetencje co do zasady przynależne samorządowi gminy ma przejmować wojewoda? W ustawie nie jest wyraźnie powiedziane, że uchwała rady gminy w sprawie zgody lub odmowy wobec wniosku inwestora o lokalizację inwestycji mieszkaniowej jest wiążąca dla wojewody. Zakładając jednak, że tak jest, **samorządy lokalne zostają pozbawione kompetencji co do określania sposobu zagospodarowania terenu na obszarze inwestycji mieszkaniowej, bo ten określa wojewoda** zgodnie z przepisami art. 15, ust. 1. Rodzi się pytanie, jakie kompetencje w zakresie określania sposobów zagospodarowania terenów ma wojewoda? Czy ma odpowiednie służby planistyczne do tego celu? W jakim stopniu wiążący będzie dla określania sposobów zagospodarowania terenu konkurs, o którym mowa w art. 13? Można stwierdzić, że w chwili obecnej wojewodowie nie posiadają odpowiednich służb planistycznych do prowadzenia spraw z zakresu planowania przestrzennego (urzędy wojewódzkie zostaną uwikłane w setki drobnych spraw, do których prowadzenia nie są w ogóle przygotowane).
8. Wątpliwości budzi również art. 5, w którym **zabrania się lokalizacji inwestycji na obszarach chronionych, ale wprowadza się wyjątek pozwalający budować, o ile inwestor uzyska zgodę**.

Dalsze wątpliwości budzi również tryb usuwania drzew i krzewów z terenu realizacji inwestycji mieszkaniowych (art. 22), który może prowadzić do uznaniowego kwalifikowania drzew i krzewów do usunięcia.

IV. Uwagi końcowe i wnioski

Mając na uwadze wskazane powyżej ułomności projektu ustawy, można stwierdzić, że konsekwencje tego wadliwie napisanego aktu ignorującego interesy narodowe w dłuższej perspektywie – nie zostały właściwie przemyślane. Załączone uzasadnienie jest napisane jednostronne i ukrywa koszty społeczne oraz ekonomiczne jakie pojawią się po wdrożeniu tego aktu. Nie jest to *de facto* rozwiązanie, które ma umożliwić przyspieszenie procesów budowy, ale akt prawa, który ma przyspieszyć spekulację gruntami, zachęcić do większej korupcji w tym sektorze i w działalności samorządów terytorialnych. Ponadto **głęboko ingeruje w kompetencje planistyczne samorządów terytorialnych naruszając konstytucyjną zasadę subsydiarności zarządzania. Projektowana ustawa w przypadku uchwalenia przyczyni się do powiększenia chaosu przestrzennego**, z którym deklaratywnie władze rządowe powinny walczyć. Ustawą tą likwiduje się resztki systemu planowania miejscowego, wprowadzając zarazem „tylnymi drzwiami” podstawy do dalszej anarchii przestrzennej, a przede wszystkim do rozkwitu spekulacji gruntami i przejmowania przez wąskie środowisko deweloperów olbrzymich korzyści z renty budowlanej pod przykrywką prawną. W takiej postaci ustawa ta będzie źródłem wielu konfliktów społecznych i nakręcania konfliktów politycznych w samorządach.

Negatywne skutki ustawy przyjętej w tej formie będą duże groźniejsze niż wyżej zasygnalizowane; niestety kompleksowej analizy kosztów i korzyści projektodawca ustawodawcy nie przedstawił. Proponowany akt jest na tyle wadliwy i nie do przyjęcia, iż próby wskazywania merytorycznych korekt niektórych rozwiązań mogą być potraktowane jako poparcie dla tej głęboko ułomnej propozycji. Należy zwrócić uwagę, że jest szereg rozwiązań usprawniających procesy planowania przestrzennego w gminach wypracowanych przy okazji prac nad Kodeksem Urbanistyczno-Budowlanym, które są dobrze znane Ministerstwu i pozytywnie zaopiniowane przez Główną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W celu ułatwienia i przyspieszenia realizacji różnego rodzaju inwestycji ważnych dla społeczeństwa i gospodarki należy dokonać zmian w systemie planowania przestrzennego w Polsce, a w szczególności wprowadzenia nowych typów instrumentów planistycznych, takich jak: zintegrowane strategie rozwoju wraz z planem struktury przestrzennej gminy, różne typy miejscowych planów zagospodarowania terenów (m.in. plany kreacyjne w procedurze pełnej i uproszczonej, plany rewitalizacyjne oraz plany konserwatorskie), negocjowane projekty urbanistyczne (dające możliwość elastycznych negocjacji sposobu zagospodarowania terenu między samorządem a inwestorem) oraz przepisy obszarowe. Celem usprawnienia procedur lokalizacyjnych dla niektórych terenów wskazanych uprzednio w strategiach rozwojowych można przewidzieć opracowanie planów zabudowy w procedurze uproszczonej; standardami, ale lokalnymi – można natomiast określać parametry zabudowy w strefach już zurbanizowanych, gdzie istnieją zidentyfikowane, wolne tereny inwestycyjne, nie wymagające jednak przekształceń strukturalnych. Zaawansowane prace koncepcyjne nad tego typu rozwiązaniami prowadzone były przez gremia naukowe (Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN);

Agnieszka Wołowicz

Wydział Zarządzania Uł

ul. Matejki 22/26, 90-237 Łódź

tel.: 601 082 770, e-mail: agnieszka.wolowicz@uni.lodz.pl

od kilku lat trwały również, prowadzone przez komisję kodyfikacyjną, prace nad Kodeksem Urbanistyczno-Budowlanym, w ramach którego próbowano wypracować rozwiązania usprawniające system planowania przestrzennego i lokalizowania inwestycji. Z niezrozumiałych powodów zostały one zarzucone.

Sens ustawy specjalnej o inwestycjach mieszkaniowych, ingerującej – tak totalnie – w procesy planistycznej lokalizacji budownictwa mieszkaniowego – były zrozumiałe, jeśli dotyczyłyby tylko bardzo zawężonej sfery gospodarki mieszkaniowej, której problemów nie rozwiązuje istniejący system prawny i finansowy (np. w zakresie lokalizacji budownictwa socjalnego dla osób wykluczonych, a więc tego segmentu sfery mieszkaniowej, z którą nie radzą sobie samorządy lub brak im do tego realnych kompetencji). Ale i w tym przypadku można znaleźć szereg lepszych rozwiązań, które nie dewastują resztek planowania przestrzennego w gminach.

Wszystkie inne przepisy w tej ustawie mają już mało istotne znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego, gdyż ich charakter jest proceduralny, a nie alokacyjny.

Ocenić można, że **projektowana ustawa ma znamiona sabotażu w stosunku do gmin i zmierza do całkowitego zdegradowania podstawowych narzędzi planowania przestrzennego.**

Apelujemy tym samym o wycofanie się z proponowanych rozwiązań oraz przygotowanie niezależnej, rzetelnej analizy społecznych, ekonomicznych i środowiskowych skutków w przypadku jej wprowadzania.

Autorzy opinii:



Prof. dr hab. Tadeusz Markowski - kieruje Katedrą Zarządzania Miastem i Regionem na Uniwersytecie Łódzkim. Był współautorem i redaktorem 5 raportów przygotowanych przez Zespoły Zadaniowe dla potrzeb Rządu. Od 2002 roku pełni nieprzerwanie funkcję Przewodniczącego Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk.

<http://www.eksperci.wz.uni.lodz.pl/nasi-eksperci/tadeusz-markowski/>



Dr Dominik Drzazga - pracuje na stanowisku adiunkta w Katedrze Zarządzania Miastem i Regionem na Wydziale Zarządzania UŁ. Był zatrudniony na stanowisku głównego projektanta w Biurze Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi. Prowadzi badania w zakresie skuteczności planowania przestrzennego w zarządzaniu zrównoważonym rozwojem w układach terytorialnych.

<http://www.eksperci.wz.uni.lodz.pl/nasi-eksperci/dominik-drzazga/>

* * * * *

Więcej informacji i dodatkowe komentarze dla mediów:

dr Dominik Drzazga

E-mail: dominik.drzazga@uni.lodz.pl

Agnieszka Wołowicz

Wydział Zarządzania UŁ

ul. Matejki 22/26, 90-237 Łódź

tel.: 601 082 770, e-mail: agnieszka.wolowicz@uni.lodz.pl