



**Stanowisko Zarządu
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z dnia 15 czerwca 2018 r.**

w sprawie: **projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (wersja druga z 17 maja 2018 r.)**

1. Zgodnie z zapowiedziami Premiera Mateusza Morawieckiego złożonymi w *exposé* w marcu 2018 r. pojawił się projekt kolejnej „specustawy”, ułatwiający – w ocenie projektodawcy – przygotowanie i realizację inwestycji mieszkaniowych (wersja z maja 2018 r. zawiera poprawki uwzględniające część postulatów korporacji samorządowych). Projekt dotyczy budowy domów wielorodzinnych (min. 50 lokali) i jednorodzinnych (min. 25 lokali); zawiera definicje oraz wymogi dotyczące dostępności do infrastruktury i usług społecznych, parametry techniczne (w tym wysokości budynku) oraz przyspieszoną procedurę wydawania zgód i opinii. W uzasadnieniu wskazuje się, że punktem wyjścia do proponowania powyższych rozwiązań jest deficyt mieszkań w Polsce.
2. Odnosząc się do powyższych propozycji w pierwszym rządzie należy zwrócić uwagę, że pomimo interesujących propozycji w zakresie paramentów technicznych inwestycji, uwzględniających dostęp do usług edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych oraz szeregu rozwiązań prawnych usprawniających proces opiniowania decyzji i realizacji inwestycji, z uwagi na ich „specjalny” charakter mają wymiar jedynie tymczasowy i incydentalny, nie zaś – tak jak tego rodzaju przedsięwzięcia powinny być realizowane - o charakterze systemowym i zintegrowanym. W związku z tym Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów rekomenduje wykorzystanie tych propozycji do wprowadzenia zmian **zasad ogólnych** w zakresie systemu planowania przestrzennego i realizacji inwestycji dot. budownictwa, w tym mieszkaniowego.
3. Podkreślić także należy, że obecny stan polskiej przestrzeni wymaga bezzwłocznych i dogłębnych zmian w zakresie systemu gospodarki przestrzennej. Zmiany te – jak rekomenduje Najwyższa Izba Kontroli – powinny bezzwzględnie uwzględniać istotną **potrzebę uznania przestrzeni za dobro publiczne** (i to o charakterze nieodnawialnym) oraz konieczność kompromisu między interesem społeczności lokalnych, poszczególnych mieszkańców i inwestorów oraz zachowania i ochrony nadrzędnych wartości publicznych (w tym kulturowych, historycznych oraz przyrodniczych). Zgromadzenie Ogólne i Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów wielokrotnie w przeszłości domagał się zasadniczej reformy aktualnego systemu gospodarki przestrzennej.
4. Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów podkreśla, że jednym z kluczowych elementów porządkowania systemu prawnego w zakresie gospodarki przestrzennej

powinno być jednoznaczne sformułowanie zasady, że gospodarowanie przestrzenią kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co wiąże się z pryncypium, że **prawo własności nie jest prawem absolutnym** i w związku z tym podlega ograniczeniom (na co wskazuje choćby art. 140 Kodeksu cywilnego), w tym także w zakresie zabudowy nieruchomości.

5. Ponadto należy pilnie wprowadzić do gospodarowania przestrzenią **wymóg zwartości układu przestrzennego obszarów zurbanizowanych**, którego realizacja wiąże się z wieloma korzyściami długoterminowymi, w tym m.in. oszczędnością środków publicznych i wzrostem efektywności energetycznej (w tym także perspektywicznie nie tylko w odniesieniu do pojedynczych obiektów, ale również struktur osadniczych). Brak tego wymogu w powiązaniu z obecnie obserwowaną praktyką działania niesie znaczące koszty i negatywne, wielopłaszczyznowe konsekwencje, które – szczególnie w perspektywie długoterminowej – ponoszą wszyscy, także przyszli użytkownicy polskiej przestrzeni. W tym miejscu podkreślić wypada, że wbrew diagnozie projektodawcy w Polsce istnieje silna nadpodaż gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ich niemal dziesięciokrotnie więcej niż wynoszą szacunki potrzeb, a w planach miejscowych – trzykrotnie więcej.
6. Za nie w pełni przekonywującą uznać należy podnoszoną przez projektodawcę argumentację, że wprowadzone regulacje przyspieszą wprowadzenie do obrotu atrakcyjnych dotychczas niezagospodarowanych terenów znajdujących się w dyspozycji jednostek Skarbu Państwa (np. PKP, Poczta Polska). Wydaje się że działanie poprzez wzmocnienie nadzoru właściciela oraz prawidłowe gospodarowanie nieruchomościami tych jednostek będzie wystarczające.
7. Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów wnosi także o znaczące zwiększenie roli studium rozwoju przestrzennego (a w świetle obowiązującej ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) gminy, które powinno stanowić dokument planistyczno-finansowy, łączący w sobie cechy dokumentu wskazującego politykę gminy w zakresie ładu przestrzennego i wieloletniej prognozy finansowej (z pewnymi koniecznymi modyfikacjami konstrukcji prognozy). Odnosząc się do wersji projektu ustawy z maja br. wypada wyrazić zadowolenie, że wprowadzono zasadę, że warunkiem koniecznym prowadzenia inwestycji mieszkaniowych jest zgodność ze studium.
8. Podsumowując wskazać należy na poważne ryzyko związane z możliwymi konsekwencjami wprowadzenia projektu ustawy w obecnym kształcie. Istnieje bowiem obawa, że proponowana regulacja – wbrew pierwotnym intencjom reformy systemu gospodarowania przestrzenią - może doprowadzić do pogłębienia chaosu w polskiej przestrzeni, w tym nasilenia zjawiska rozlewania się miast. Może się bowiem okazać, że wbrew dobrym intencjom ustawodawcy, pewne rozwiązania okażą się szkodliwe, bądź też nie sprawdzą się w praktyce.

Śląski Związek Gmin i Powiatów

Krzyszyna Siejna
Zastępca Przewodniczącego