

UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

„Informacja o projekcie:

Tytuł	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
Autor	Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju (wg OSR), Ministerstwo Rozwoju i Finansów (wg RCL)
Projekt z dnia	15 marca 2018 roku

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Grzegorz P. Kubalski
e-mail	gk@zpp.pl
tel.	

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	Uwaga ogólna	Ze względu na nie ma możliwości			
2.	Art. 2 pkt 3	Ograniczyć zakres inwestycji mieszkaniowych objętych przepisami ustawy w zgodzie z uzasadnieniem	Uzasadnienie wskazuje, że projektowana ustawa ma stanowić krok w kierunku ograniczania barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Pomijając na etapie uwag szczegółowych polemikę z tak zdefiniowanym celem wskazać należy, że zakres przedmiotowy – wynikający z definicji inwestycji mieszkaniowych – ma się nijak do rzekomego celu ustawy. Ustawa będzie dotyczyła każdego przedsięwzięcia w ramach którego mają powstać co najmniej dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali nie mniejszej niż 50 lub nie mniej niż 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.		

Wypełniony formularz należy przestać na adres: kwrist@mac.gov.pl w formacie umożliwiającym edycję.

Plik należy zapisać np.: MRiRW PROW - woj.zachodniopomorskie; MŚ udostępnianiu inf. o środowisku – m.Kraków.

			Oznacza to, że z ustawy będą mogli korzystać również inwestorzy luksusowych apartamentowców lub zamkniętych osiedli domów jednorodzinnych – w miejscach, w których do tej pory było to niemożliwe.		
3.	Art. 3 ust. 2	Usunąć	Zaproponowany przepis stanowi pole do nadużyć. Przeznaczenie powierzchni nie determinuje bowiem zlokalizowania w określonych pomieszczeniach takiej działalności. Oznacza to, że deklarując na etapie budowy przeznaczenie powierzchni pod działalność edukacyjną będzie można bez żadnych ograniczeń wybudować lokale usługowe, które później będą mogły służyć innej działalności.		
4.	Art. 6	Usunąć	Ustawa przewiduje de facto szczególny tryb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak jest uzasadnienia dla takiego uprzywilejowania inwestycji mieszkaniowych objętych ustawą. Przede wszystkim należy wskazać, że już w chwili obecnej chłonność terenów przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe znacząco przekracza zapotrzebowanie kraju – i to w perspektywie stuleci. Problem nie tkwi zatem w braku miejsc – tylko w niechęci dostosowania się inwestorów do przyjętych rozwiązań. Zadziwiająco brzmi		

			propozycja, w której w związku z wolą zewnętrznego inwestora gmina w ciągu 60 dni będzie mogła przekreślić efekty zwykle kilkunastomiesięcznych prac planistycznych. Odrębną kwestią jest zakres zgody – czy w jego ramach jest możliwe nałożenie na inwestora jakichkolwiek ograniczeń w stosunku do jego pierwotnej propozycji, czy jest to sytuacja binarna – zgoda zgodna z wnioskiem albo sprzeciw.		
5.	Art. 7	Kompetencje do wyrażenia zgody przenieść na radę i to w procedurze uwzględniającej partycypację społeczną	Ład przestrzenny nie może być uzależniony od arbitralnej woli jednego człowieka – a taką właśnie propozycję zawiera projekt ustawy. Autorzy nadmiernie zapatrzili się na instytucję decyzji o warunkach zabudowy wydawanej przez wójta w miejscach, gdzie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zapominając, że jest to decyzja związana. Musi ona nawiązywać do okolicznej zabudowy i tym samym domniemywa się, że nie zaburza ona ładu przestrzennego. Projekt ustawy dopuszcza natomiast by wójt swoją samodzielną decyzją dopuścić do powstania blików w środku osiedla jednorodzinne. O ryzykach korupcyjnych nawet nie wspomnę.		
6.	Art. 9	Skreślić w części odnoszącej się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Wobec propozycji likwidacji możliwości lokalizacji inwestycji sprzecznie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tej części przepis jest bezprzedmiotowy.		
7.	Art. 11 ust. 2 i 3	Doprecyzować warunki	Docenić należy dostrzeżenie przez projektodawców potrzeby		

			<p>zapewnienia odpowiednich standardów w zakresie dostępu do usług społecznych. Niestety sposób sformułowania warunków jest bardziej odzwierciedleniem dobrych intencji niż konkretną normą. Tytułem przykładu – nie wiadomo na czym ma polegać „możliwość przyjęcia nowych uczniów”. Możliwość taka będzie właściwie zawsze – tyle że kosztem uczęszczania uczniów na tzw. drugą zmianę. Pojęcie placówki podstawowych usług handlowych nie jest zdefiniowane w przepisach prawa i nie wiadomo jak je interpretować.</p>		
8.	Art. 11 ust. 4	Ograniczyć wyłącznie do przypadku inwestycji w zakresie budynków wielorodzinnych	<p>Nie jest zrozumiałe dlaczego w przypadku inwestycji w budynku jednorodzinne ma zostać zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Potrzeby w tym zakresie każdy z mieszkańców będzie mógł zaspokoić w granicach swojej nieruchomości.</p>		
9.	Art. 11 ust. 11	Zmienić sposób liczenia odległości na odległość od najdalszego planowanego budynku do obiektu, do którego ma być zapewniony dostęp wzdłuż dróg	<p>Zaproponowany sposób liczenia odległości jest sprzeczny z interesem przyszłych mieszkańców powstających inwestycji. Jeśli mają oni korzystać z określonych obiektów to muszą do nich dotrzeć – a trudność dotarcia ma niewiele wspólnego z odległością liczoną w linii prostej. W najbardziej kuriozalnym przypadku przystanek komunikacji publicznej może być położony w odległości 1000 m od granicy inwestycji po drugiej stronie rzeki. Bez mostu. Dodatkowo w</p>		

			przypadku inwestycji w zakresie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych przy bardzo prawdopodobnej urbanistyce narolnej ostatnie budynki będą położone w odległości około 250 metrów od granic inwestycji.		
10.	Art. 16 ust. 3, art. 23 ust. 5, art. 24 ust. 5, art. 27 ust. 2	Wykreślić	Związek Powiatów Polskich konsekwentnie sprzeciwia się instytucji kar z tytułu naruszenia terminów na wydanie określonych decyzji administracyjnych, więc czyni to również w przypadku tej ustawy, zwracając jednocześnie uwagę, że w niektórych przypadkach projektodawcy wprowadzili nowatorską instytucję nakładania na Skarb Państwa kar stanowiących dochód budżetu państwa.		
11.	Art. 20	Wskazać, że do inwestycji mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy dotyczące renty planistycznej albo przewidzieć w ustawie odrębny sposób naliczania	Konstrukcja ustawy daje możliwość przeznaczania pod cele budowlane nieruchomości, które do tej pory były wyłączone z możliwości zabudowy. Nie wiąże się to z obowiązkiem uiszczenia jakichkolwiek danin publicznych. Nie daje nawet zatem złudzenia partycypacji zainteresowanych w kosztach urbanizacji.		