

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

**Komisja
Infrastruktury**

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
BUDOWNICTWA, GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I MIESZKANIOWEJ
ORAZ POCZTY (NR 13)
z dnia 8 lipca 2025 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury

– podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 13)

8 lipca 2025 r.

Podkomisja stała do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty, obradująca pod przewodnictwem posłów: **Magdaleny Małgorzaty Kołodziejczak (KO)**, przewodniczącej, i **Franciszka Sterczewskiego (KO)**, zastępcy przewodniczącej podkomisji, rozpatrzyła:

– informację ministra rozwoju i technologii o proponowanych zmianach w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W posiedzeniu udział wzięli: **Łukasz Marciniak** zastępca dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Wanda Stolarska** główny specjalista kontroli państwowej w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli, **Emilia Łodzińska** zastępczyni prezydenta miasta Gdańska ds. rozwoju przestrzennego i mieszkalnictwa wraz ze współpracownikami, **Mariusz Dobrzeński** prezes Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, **Michał Leszczyński** dyrektor działu prawnego Polskiego Związku Firm Deweloperskich, **Mariusz Ścisło** pełnomocnik zarządu głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich ds. legislacji wraz ze współpracownikami oraz **Aleksandra Wojtczak-Duch** członek Krajowej Rady Izby Architektów RP.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Julia Popławska** i **Patrycja Wierzbicka** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Witam państwa serdecznie. Dzień dobry. Proszę państwa, rozpoczynamy kolejne posiedzenie podkomisji zajmującej się budownictwem, zagospodarowaniem przestrzennym i pocztą polską.

Bardzo mi miło, że możemy kontynuować nasze rozmowy na tematy związane z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym. Jak państwo pamiętacie, na poprzednich posiedzeniach umawialiśmy się z panem ministrem, że dążymy przede wszystkim do przyjęcia ustawy, ponieważ bardzo trzymały nas terminy i chcieliśmy, żeby ta ustawa weszła w życie. Umówiliśmy się również na to, że będziemy rozmawiali i naszym następnym krokiem będą propozycje zmian do już wprowadzonej ustawy.

Na poprzednich spotkaniach związanych z tym tematem mówiliśmy też o całym szeregu problemów, które zapisy tej ustawy rodzą. Byliśmy zgodni co do tego, że pewne zapisy należy zmienić. Ministerstwo złożyło deklarację, że pracuje nad zmianami. Z tego miejsca bardzo dziękuję również wszystkim środowiskom – zarówno środowisku architektów i urbanistów, jak i stronie samorządowej – za to, że bardzo czynnie włączacie się państwo w zgłaszanie propozycji zmian w taki sposób, żeby ta ustawa była dla nas przede wszystkim przyjazna i żeby załatwiała sprawy najwyższej wagi, bo, co by nie mówić, porządek urbanistyczny czy przestrzenny w naszych samorządach jest niezwykle istotny.

Z tego miejsca, szanowni państwo, pozwólcie, że przywitam pana Łukasza Marciniaka, zastępcę dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego. Jest pan w imieniu ministra. Serdecznie witam pana dyrektora. Serdecznie witam panią Wandę Stolarską, głównego specjalistę kontroli państwowej w Departamencie Infrastruktury NIK. Witam pana Mariusza Ścisło, pełnomocnika ds. legislacji z zarządu głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich SARP. Serdecznie witam panią Urszulę Bereś, członka zarządu Oddziału Warszawskiego SARP, członka Komisji Legislacyjnej zarządu głównego SARP. Bardzo serdecznie witam panią Aleksandrę Wojtczak-Duch, członka Krajowej Rady Architektów RP. Jest z nami również pan Łukasz Cymiński, specjalista ds. legislacji, komisji oraz innych struktur Związku Województw Rzeczypospolitej Polskiej.

Bardzo serdecznie witam panią wiceprezydentkę miasta Gdańsk, panią Emilię Łodzińską, i dziękuję za ogromny wkład, jaki z państwa strony za każdym razem jest tutaj widoczny. Serdecznie witam również panią Karolinę Kopyrę, koordynatora komisji, przedstawiciela Unii Metropolii Polskich. Witam panią Olgę Szewczyk z Unii Metropolii Polskich. Witam także pana Michała Leszczyńskiego, starszego prawnika, dyrektora działu prawnego Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Jest z nami również pan Mariusz Dobrzeniecki, prezes Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

Proszę państwa, witam oczywiście państwa posłów, którzy są z nami. Panie pośle, zapraszam serdecznie, proszę mnie tu samej nie zostawiać. Bardzo proszę. Pan poseł jest moim zastępcą.

Proszę państwa, żebyśmy mogli przejść do dzisiaj zapowiedzianego tematu, oddaję głos przedstawicielowi ministerstwa. Drodzy państwo, przed zabraniem głosu proszę o przedstawienie się, ponieważ nagrywamy, więc chcielibyśmy państwa wypowiedzi mieć zarejestrowane. Bardzo proszę.

Zastępca dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii Łukasz Marciniak:

Dzień dobry państwu. Dziękuję za udzielenie głosu. Jestem Łukasz Marciniak, zastępca dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Proszę państwa, chciałbym państwu powiedzieć o tym, jakie projekty toczą się obecnie, jeżeli chodzi o zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwracam uwagę przede wszystkim na projekt, który obecnie jest w Sejmie. Dotyczy on deregulacji. To jest projekt z druku nr 1312. Dzisiaj będzie jego pierwsze czytanie w Komisji do Spraw Deregulacji. Jest to drobna, aczkolwiek istotna zmiana, dotycząca tego, co wydarzy się z możliwością wydawania decyzji o inwestycji celu publicznego po utracie obowiązywania studium. Jeżeli gmina spóźniłaby się z uchwaleniem planu ogólnego, nie mogłaby wydawać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, w tym jest również inwestycja celu publicznego. Ważne, aby nie powstała taka sytuacja, że cele publiczne, które są istotne dla rozwoju gminy albo nawet dla celów ponadgminnych, nie mogą być realizowane właśnie ze względu na to, że są jakieś opóźnienia w uchwalaniu planów ogólnych. Dlatego wprowadzamy zmianę, która umożliwi gminom wydawanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. To jest pierwsza rzecz, która jest mocno zaawansowana, jeżeli chodzi o nasze projekty.

Druga zmiana również jest deregulacyjna. Jest wpisana pod numerem UD 61. W wyniku zgłoszenia doszliśmy ze stroną społeczną do porozumienia, że zmiana ta będzie zawierała dwie poprawki. Jedną będzie rezygnacja z uchwały o zgodzie rady gminy na procedowanie zintegrowanego projektu inwestycyjnego, ZPI, czyli innej formy planu miejscowego. Drugą miała być uchwała rady gminy o zakresie negocjacji umów urbanistycznych sporządzanych w trakcie przygotowywania zintegrowanego projektu inwestycyjnego.

W wyniku opiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego dostaliśmy negatywną opinię. Ta negatywna opinia dotyczyła w szczególności pierwszego elementu, czyli samorząd chce utrzymać tę uchwałę o zgodzie rady gminy na procedowanie ZPI. Teraz przygotowaliśmy zmianę tego projektu – ona również podlega w tej chwili opiniowaniu przez komisję wspólną – aby zostawić wyłącznie uchwałę o negocjacji zakresu umowy urbanistycznej. Po pierwsze, gmina będzie mogła podjąć tę uchwałę, ale nie będzie musiała jej podjąć, czyli to jest możliwość, a nie obowiązek. Z drugiej strony natomiast będzie to akt prawa miejscowego, więc uchwała ta będzie wiążąca zarówno dla gmin, jak i dla inwestorów. Czekamy na opinię, natomiast w tej chwili kierujemy ją do SKRM, Stałego Komitetu Rady Ministrów, bo w wyniku zmiany musieliśmy powtórzyć pewne czynności proceduralne.

Kolejną ustawą, która zawiera zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i która jest procedowana, jest ustawa wiatrakowa, która w tej chwili jest już w Senacie. W ustawie tej są pewne zmiany również dotyczące ZPI, które są potrzebne zarówno dla sprawnego procedowania inwestycji wiatrakowych, jak i takie, które będą przydatne również ogólnie dla innych inwestycji. Tam jest m.in. zmiana, w której jest mowa o tym, że projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego można objąć obszar „co najmniej”... Nie tak jak jest dzisiaj, że obejmuje się wyłącznie inwestycję główną i inwestycję uzupełniającą. Ten dodatek „co najmniej” pokazuje, że można objąć szerszy obszar, więc w tym momencie nie będzie takiego wyspowego... Może inaczej: może będzie, ale będzie możliwość nierobienia planów miejscowych w formie ZPI jako wyspowych, pojedynczych działek, które są objęte konkretną inwestycją.

Inną zmianą w ustawie wiatrakowej, która może być pozytywna ogólnie, nie tylko dla wiatraków, jest to, że inwestycja uzupełniająca nie musi być objęta projektem ZPI, jeżeli jest już objęta innym planem miejscowym. To powoduje, że nie będziemy robić planu dla samego robienia planu.

Ostatnią z istotnych zmian, którą zainteresowane mogą być w szczególności samorządy, jest wydłużenie terminu analizy wniosku inwestora. Inwestor składa wniosek, gmina musi go przeanalizować i przekazać do rady gminy, opublikować na stronie – obecnie w terminie trzech dni. Ten termin jest zbyt ambitny, dlatego jest propozycja wydłużenia tego terminu do 14 dni, co powinno dać odpowiedni czas, żeby projekt należycie przeanalizować, wezwać stronę do ewentualnego uzupełnienia wniosków i sprawnie to procedować.

Przygotowujemy również nowy pakiet zmian. Wspomniała pani o poprzednim projekcie ustawy, który był dosyć krótki. Mówię o UD 198, jeżeli dobrze pamiętam wniosek o wpis. Nie pamiętam numeru druku. W tej chwili próbujemy przygotować się do nowego pakietu zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale w formie normalnego projektu, nie żadnej deregulacji, tylko projektu, który przejdzie przez cały proces rządowy, a i tutaj, u państwa, nie będzie deregulacją w Komisji do Spraw Deregulacji.

Wolałbym tutaj nie mówić o szczegółach, ponieważ jeszcze to przygotowujemy, natomiast zwracam uwagę, że istotnymi zagadnieniami, które chcemy tym projektem rozwiązać, są bardzo często zgłaszane do nas problemy związane z terminem na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i z karą, która może być nałożona na gminę w przypadku przekroczenia tego terminu. Chcielibyśmy przygotować należyty przepis, żeby w związku z tym, że inwestorzy w tej chwili znacząco zwiększyli liczbę wniosków, które składają do gmin, gminy były w stanie przygotować te wnioski bez takiego zagrożenia, że mogą być przez inwestora zgłoszone do wypłacenia kary. To jest istotna rzecz. Zdaję sobie sprawę z tego, że powinna ona być w projekcie, który przygotowujemy. W związku z resztą szczegółów tej ustawy prosiłbym o chwilę cierpliwości. Niedługo powinniśmy wyjść z wnioskiem o wpis, więc będziecie mieli państwo szansę się z tym zapoznać.

Pewnie państwu wiadomo, że nasza reforma pierwotnie była przygotowywana jako zmiana całej ustawy albo ogólnie jako nowa ustawa. Natomiast ponieważ jest to bardzo ambitne zadanie, zostało to podzielone na dwie części, czyli część, która musiała być zrobiona możliwie szybko, żeby powstrzymać pewne negatywne procesy planistyczne dotyczące w szczególności suburbanizacji i chaotycznego zabudowywania terenów, i część drugą, czyli to, co nam zostało, tj. planowanie sublokalne, czyli generalnie nowe regulacje dotyczące planowania w formie planów miejscowych oraz planowanie regionalne, czyli obecnie funkcjonujące plany zagospodarowania przestrzennego województwa.

To w tej chwili jest przedmiotem projektu GOSPOSTRATEG IX. W ramach tego projektu są wykonywane prace badawcze, koncepcyjne. W tej chwili przygotowujemy się również do pilotaży. Wykonujemy ten projekt wspólnie z Instytutem Rozwoju Miast i Regionów oraz Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie. W ramach planowania na poziomie sublokalnym – są to zmiany dotyczące planów miejscowych – chcielibyśmy przygotować nową formę tego dokumentu, żeby był wyłącznie w formie cyfrowej, odpowiednio precyzyjny, ale też taki, który pozwoli gminom zachować z jednej strony możliwości precyzyjnego określenia sposobu zagospodarowania, a z drugiej strony, żeby nie doprowadzać do sytuacji, że inwestycje podobne, nieprzewidziane w tym projekcie, nie będą miały szansy realizacji.

Drugą część to jest planowanie na poziomie regionalnym. W tej chwili musimy rozstrzygnąć o sposobie integracji systemów planowania społeczno-gospodarczego i przestrzennego, aby wykluczyć ich powielanie się. Generalnie dążymy do zakończenia integracji systemów planowania.

Ogólną zasadą, która towarzyszy nam przy przygotowywaniu tych dokumentów, jest spojrzenie na to, w jaki sposób możemy przez planowanie przestrzenne zwiększyć odporność przestrzeni na negatywne zjawiska. Takimi negatywnymi zjawiskami, które ostatnio nas dopadły, są pandemia, klęski żywiołowe, chociażby... Chciałem powiedzieć „zbliżające się”, a nie wiadomo, czy będzie trudna sytuacja pogodowa, ale może to skutkować powodzią. W jaki sposób podchodzić do planowania przestrzennego, żeby myśleć o zagospodarowaniu w sposób oszczędny, racjonalny względem właścicieli, ale również żeby ich mienie, zdrowie i życie zostało w jakiś sposób ochronione? Tutaj musimy wziąć pod uwagę również obronność i trudną sytuację, w której się znajdujemy, jeżeli chodzi o niestabilność na świecie.

Nie zapominajmy o jakości życia. Finalnie chcemy żyć w sposób możliwie wygodny, w możliwie komfortowej sytuacji, a na jakość życia wpływają rzeczy, które wracają do nas w licznych

pismach, czy to ze strony samorządów, czy to ze strony pojedynczych osób, które narzekają na, założmy, zbyt duży hałas, uciążliwości odorowe albo wręcz przeciwnie – nie mogą prowadzić swojej działalności w związku z tym, że w zbliżeniu do ich fabryki czy gospodarstwa z ich punktu widzenia nagle wybudowało się mnóstwo domów. W tej chwili zakończyłbym moją wypowiedź i ewentualnie uzupełniłbym później.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie dyrektorze, mam pytanie, ponieważ, tak jak powiedziałam, to nie jest nasze pierwsze, a kolejne spotkanie w tym temacie. Czy państwo w pakiecie zmian, które przygotowujecie... W pewnym sensie rozumiem, że dzisiaj nie może pan przedstawić tych zapisów szczegółowo, ponieważ najpierw muszą one ujrzeć światło dzienne u państwa w resortach, ale czy przewidywacie państwo również uwagi, które były wnoszone na piśmie przez środowiska, które tutaj gościliśmy i które dzisiaj też mamy okazję gościć?

Zastępca dyrektora departamentu MRiT Łukasz Marciniak:

Zarówno uwagi tych środowisk, jak i takie, które sukcesywnie wpływają do ministerstwa, zawsze podlegają analizie, ocenie, temu, na ile jesteśmy w stanie zrealizować w określonym czasie. Zwracamy uwagę na to, czy te uwagi są możliwe do zrealizowania na przykład ze względu na podjęte wcześniej zobowiązania. Takim zobowiązaniem, o którym muszę wspomnieć, jest na przykład wdrażanie reformy systemu planowania przestrzennego z KPO i ewentualne uwagi o tym, żeby jeszcze wydłużyć czas na przygotowywanie planów ogólnych. One nie mogą być uwzględnione na przykład w tym zakresie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dobrze, bardzo dziękuję.

Proszę państwa, w takim razie bardzo proszę, teraz głos w tym temacie oddam państwu. Bardzo proszę. Proszę uprzejmie.

Pełnomocnik zarządu głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich ds. legislacji Mariusz Ścisło:

Mariusz Ścisło, Stowarzyszenie Architektów Polskich.

Bardzo miło, że wysłuchaliśmy rzeczy, które ministerstwo planuje wprowadzić do zmian, bo, jak pamiętam, w poprzednich dyskusjach i przy przyjmowaniu ustawy o planowaniu była deklaracja, że to, co będzie dzisiaj, będzie sprawdzone w boju. Dzisiaj ten bój się odbywa i wychodzą pewne mankamenty, które zgłaszaliśmy również wówczas, kiedy ustawa ta była przygotowywana.

Może po kolei wymienię wam sześć punktów, które zanotowałem, słuchając pana wypowiedzi. Mamy informacje i sygnały, że plan ogólny w uzgodnieniach jest po prostu przedłużany i te terminy są wydłużane, ponieważ mają mieć uzgodnienia, a nie opiniowanie. Tam kiedyś była rozmowa i było rozważanie, czy będą opiniowane, czy będą uzgadniane. O ile można wyartykułować czy zrobić listę uzgodnień, które są niezbędne, o tyle długa lista, która mówi o uzgodnieniach przez instytucje zewnętrzne, powoduje, że projekt planu wymyka się spod kontroli autorów, czyli w tym momencie gminy, jeśli będzie chciała uwzględnić wszystkie te zalecenia, które są stawiane w formie zero-jedynkowej. Jest więc postulat, żeby się temu przyjrzeć.

Mamy jeszcze proces deregulacyjny. Może tu jest dobry moment, żeby w ramach deregulacji ustalić, co i w jakiej formie rzeczywiście ma być uzgadniane i jaki mamy być zakres tego uzgodnienia, bo obecnie słyszymy o pewnych blokadach procedury planu ogólnego, czasami nawet z uwagi na sprzeczność z wymogami uzgadniających, które w ten plan ingerują. To jest generalny, główny apel.

Druga sprawa to jest nasze nieśmiertelne ZPI. W tej chwili czas ULIM, uchwał o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, mija. Generalnie ULIM już nie zdążą się zrobić w procedurze – czyli w większości miast – do końca przyszłego roku, a w samej Warszawie jest ich ok. 60 w procedowaniu. Jak będzie 12 – według zapowiedzi władz miasta – to będzie to wszystko, co uda się zrobić. ULIM wykorzystują natomiast jeszcze dwa elementy, mianowicie możliwość niezgodności z terenami poprzemysłowymi, pokolejowymi i powojskowymi.

Nie ma tego w ZPI, które miało być następstwem w sposobie, w jakim wykonywane są w tej chwili plany ogólne, w sposobie, w jakim to jest robione. De facto z powodu opóźnienia wejścia reformy, a później pewnej indolencji w podejmowaniu decyzji przez samorządy, które bardzo długo uczyły się tej ustawy, mamy sytuację taką, że praktycznie w większości gmin jest to kopia poprzedniego studium, z wszystkimi jego wadami i nieprzemyśleniami: bo łatwiej, bo trzeba

to zrobić. To też było na zasadzie: „A, potem może poprawimy”. To jest powszechna rzecz, która się dzieje.

Spodziewamy się, że to zablokuje albo już blokuje w ramach ZPI możliwość przekształcania terenów, które są zbyt cenne dla instytucji wojskowych, przemysłowych, pocztowych, a nie dla innych funkcji niż te, które one wtedy pełniły. W związku z tym uważam, że jest to duży błąd w tej ustawie, który jednak wymaga naprawy. Nawet postulowaliśmy dalej, żeby rozważyć możliwość niezgodności ZPI z planem ogólnym. Pamiętam deklarację pana ministra, którą składał w owym czasie, że jeżeli będzie niezgodność, to mamy szybką ścieżkę zmiany planu ogólnego. Nie widzimy tej szybkiej ścieżki w ustawie, więc albo zgodzimy się na to, że ZPI, które i tak jest aktem prawa miejscowego i które i tak przechodzi przez całą procedurę, będzie mogło być niezgodne z błędnymi założeniami planów ogólnych, które w tej chwili robią się na kolanach, albo niech ta niezgodność będzie przynajmniej zadekretowana dla terenów powojskowych, poprzemysłowych i niech będzie odblokowanie ilości terenów mieszkaniowych, szczególnie w tych miastach, które będą tego potrzebowały.

Jest jeszcze taka uboczna rzecz: hasła odnośnie do ZPI. Nasze środowisko – zarówno SARP, jak i izba – postulowało, żeby ZPI w formie pierwszej prezentacji miało postać koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zrozumiałej dla gremium, które ma to przyjmować, składającego się z osób, które nie mają kompetencji do posługiwania się językiem prawnym, tak jak jest to często prezentowane. Forma koncepcji, nawet przestrzennej, która była przez nas postulowana, byłaby chyba najsensowniejsza. Mówiliśmy, że damy radę, zrobimy to. Tak jest w wielu krajach, gdzie w ramach konsultacji społecznych prezentuje się makiety, makiety wirtualne. To nie jest już problem, żeby przyjąć taką zasadę. Apelujemy o rozważenie tego punktu.

Czwarta sprawa to jest sprawa wynikająca z konsekwencji wprowadzenia zmian w warunkach technicznych. Bardzo sobie chwalimy procedurę, jaka tam była przyjęta, i szeroką konsultację przy zmianie warunków technicznych. Propozycja tych zmian ukazała się w tej chwili. W niektórych punktach jest odniesienie się czy odwołanie do ustaw związanych, czyli ustawy – Prawo budowlane i ustawy o planowaniu przestrzennym. Dobrze byłoby przyjrzeć się tym punktom i ewentualnym niedoprecyzowaniom – głównie w definicjach – żeby były komplementarne z tym, co zdołaliśmy wspólnie z ministerstwem wypracować w ramach warunków technicznych, żeby nie powstały tu jakieś rozbieżności.

Sygnalizuję jeszcze jeden problem z tym związany. Mianowicie równolegle wychodzą w tej chwili rozporządzenia i ustawy dotyczące pomieszczeń ukrycia, schronów itd. Rozważamy i już sprawdzamy na niektórych projektach, co się dzieje, kiedy mamy istniejący plan miejscowy, który zakłada pewną intensywność zabudowy, pewne wyśrubowane zalecenia dotyczące PBC, powierzchni biologicznie czynnej, a mamy wprowadzić tam dodatkowe przestrzenie, również dodatkowe podziemne urządzenia związane z pomieszczeniami ukrycia. Do rozważenia jest więc to, czy nie można byłoby zwolnić z konieczności zgodności z planami miejscowymi, które powstały wiele lat temu i nie przewidywały, że może wrócić coś takiego jak pomieszczenia ukrycia. Chodzi o zgodność w zakresie wypełnienia chociażby warunków powierzchni biologicznie czynnych czy intensywności, które w niektórych starych planach również są zapisane jako dotyczące kondygnacji podziemnych. Uważamy, że jest to pewne zagrożenie.

Wspomniał pan również o kryzysowych sytuacjach. Proszę o rozważenie, czy forma specystawy kryzysowej – i planowania kryzysowego – nie powinna mieć jakiejś ramy i przygotowania. Może byłoby to przydatne, zanim w pełni dopadną nas kryzysy. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Bardzo proszę. Proszę bardzo.

Członek Krajowej Rady Izby Architektów RP Aleksandra Wojtczak-Duch:

Dzień dobry. Aleksandra Wojtczak-Duch, Izba Architektów RP. Chciałabym przeczytać moje opracowanie, ponieważ nie jestem przygotowana do mówienia z głowy.

Jako motto chciałabym zacytować pewną bardzo mądrą wypowiedź pana Macieja Wieczorkiewicza. Mianowicie: „Architekt, zawierając umowę o prace projektowe, zawiera jednocześnie dwie niepisane umowy: z najbliższym sąsiedztwem i z gminą”. O tych właśnie dwóch niepisanych umowach powinna być ustawa o planowaniu przestrzennym. Mając za podstawę ogólnie akceptowalną zasadę o rozwiązaniach zgodnych z celem, jakiemu mają

służyć, ze stanowiska architekta pragnę przedstawić kluczowe elementy formuły funkcjonowania ustawy o planowaniu przestrzennym.

Art. 2 ust. 1 ustawy z o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa stanowi: „Wykonanie zawodu architekta polega na współtworzeniu kultury przez projektowanie architektoniczne obiektów budowlanych, ich przestrzennego otoczenia oraz ich realizację, nadzorze nad procesem ich powstawania oraz na edukacji architektonicznej”. Jest więc architekt jedynym odpowiedzialnym za kształt krajobrazu zbudowanego jako pomysłodawca rozwiązań zgodnych z zamówieniem oraz dozwolonych zapisem planu przestrzennego stanowiącym wyraz zamierzeń gminy.

Niezależnie należy podkreślić szczególną rolę opracowania urbanistycznego jako spełnienie niepisanej umowy z mieszkańcami sąsiednich terenów oraz relacjami z zastanym krajobrazem zbudowanym w najbliższym otoczeniu. W procesie przygotowania inwestycji urbanistyka jest brakującym, wypartym przez dotychczasowe ustawodawstwo ogniwnem pomiędzy płaskim planem a skonkretyzowanym projektem budowlanym obiektu. Urbanistyka stanowi bowiem o wpisaniu projektowanego obiektu w otaczający krajobraz zbudowany, a urbanistyka operacyjna uzupełnia go o dane niezbędne do jego funkcjonowania. Są to ustalenia dotyczące przebiegu dróg publicznych, ustalenia pasów uzbrojenia terenu lub ich modernizacji, koniecznych przebudów układu drogowego, ustalenia miejsc przyłączy do układu sieci uzbrojenia terenu, co łącznie daje informację o zakresie oddziaływania inwestycji, o zakresie mapy do celów projektowych w zakresie badań środowiskowych, geologicznych i hydrogeologicznych oraz koniecznych decyzji administracyjnych, w tym środowiskowych, co pozwala na określenie wysokości pozakubaturowych kosztów inwestycji.

Tylko tak zorganizowany etap jako zintegrowany projekt inwestycyjny stanowi o jednoznacznie sformułowanej umowie urbanistycznej. Zintegrowane projektowanie pojawiło się w rezolucji Zgromadzenia Ogólnego Organizacji Narodów Zjednoczonych z dnia 25 września 2015 r. „Przekształcamy nasz świat: Agenda na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030”, w rezolucjach unijnych dotyczących polityki zrównoważonego rozwoju, a także w deklaracji z Davos przyjętej przez polski rząd w lutym 2018 r. oraz w polskiej strategii odpowiedzialnego rozwoju. Kwestia ta podjęta była w „Polskiej polityce architektonicznej”, t. IV i V. Wskazano tam, że właśnie ZPI z założeń do ustawy jest tym instrumentem.

Polski ustawodawca dał wyraz roli koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w procesie projektowania zintegrowanego, wyodrębniając ją w przepisach dotyczących planowania przestrzennego i procesu inwestycyjnego, tj. w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz w projekcie rozporządzenia ministra inwestycji i rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z funduszu dopłat.

W uzasadnieniu czytamy: „Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna to najbardziej adekwatny do wymogów procesu projektowania inwestycji standard realizowanych przedsięwzięć. Opracowanie takiej koncepcji jest najważniejszym etapem realizacji inwestycji, decydującym o jej powodzeniu i późniejszym użytkowaniu, zarówno w sferze materialnej, użytkowej, ekonomicznej, jak i behawioralnej. To na jej etapie zapadają wszelkiego rodzaju decyzje określające jakość inwestycji, kompleksowe rozwiązania dla poszczególnych rodzajów przedsięwzięć, z uwzględnieniem potrzeb ich użytkowników”.

Etap ZPI powinien przebiegać następująco: na mocy wstępnych ustaleń architekt przedstawia koncepcję projektu zagospodarowania terenu wraz z otoczeniem w wersji przestrzennej, tj. obraz trójwymiarowy z możliwością obracania brył budynków i oglądania we wszystkich ujęciach. Koncepcja ta stanowi o możliwości zbierania opinii i uzgodnień. Po ich zakończeniu następuje proces konsultacji społecznych z udziałem mieszkańców – skutecznie zawiadamianych widocznymi i uzupełnianymi w miarę potrzeb ogłoszeniami w miejscu zamierzonej inwestycji – z udziałem architekta/projektanta koncepcji architektoniczno-urbanistycznej i z udziałem gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

Konieczny udział lokalnych interesariuszy jest niezbędnym elementem budowania społeczeństwa obywatelskiego i obywatelskiej polityki społecznej, która przez kilka dziesięcioleci była działaniem pozornym, będąc domeną państwa, i do dziś jest realizowana poprzez wybranych

przedstawicieli lokalnego społeczeństwa. Ten anachronizm należy koniecznie zamienić na rzeczywisty udział obywatelski rzeczywistych sąsiadów zmieniającego krajobrazu zbudowanego.

Udział architekta/autora opracowania przedstawiającego projektowany obiekt jest konieczny dla wyjaśnienia przyjętego rozwiązania i jego obrony, a także wprowadzenia uwag interesariuszy. Udział przedstawicieli komisji urbanistyczno-architektonicznej pozwala na prowadzenie konsultacji społecznych w sposób racjonalny i uporządkowany. Zgodnie z zapisem art. 8 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w skład komisji urbanistyczno-architektonicznej wchodzi osoba „o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego”, co należy rozumieć jako: architekci z uprawnieniami państwowymi do projektowania architektury bez ograniczeń, z co najmniej dziesięcioletnim doświadczeniem. Cytowany zapis wymaga uzupełnienia.

Procedura konsultacji społecznych przebiega w trybie rozprawy administracyjnej – zgodnie z art. 89 Kodeksu postępowania administracyjnego – i zakończona jest w terminie jednego miesiąca od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych wydaniem decyzji o promesie pozwolenia na budowę w treści umowy urbanistycznej.

Zmiany wymaga rezygnacja z procedury planu miejscowego jako zapisu przewlekłego, nieelastycznego i nieprzystającego do zmieniających się potrzeb i dynamiki zmian we wszystkich działaniach gospodarki: w przemyśle – w tym zbrojeniowym – w energetyce, w transporcie, których potrzeby nie mieszczą się w rygorach procedury i rygorach twardo zapisanych parametrów. Ponadto plan miejscowy nie respektuje udziału społeczeństwa, dając jego pozór poprzez anachroniczne umocowanie przedstawicielstwa w stanowieniu ustaleń. Wobec nadania biegu miejscowym planom równolegle z planami ogólnymi w obecnym porządku prawnym należy zmodyfikować procedurę planu miejscowego poprzez rezygnację z jego usztywnień, takich jak konieczność podejmowania kilkukrotnych uchwał rady gminy w trakcie procedowania, brak możliwości wprowadzenia zmian bez konieczności wdrożenia pełnej procedury oraz sztywności zapisów wielkościowych.

Mając powyższe na uwadze, należy przyjąć, iż w prawidłowym przebiegu przygotowania inwestycji – od planu ogólnego, poprzez urbanistykę, do projektu budowlanego – niezbędne jest uproszczenie planu miejscowego oraz konieczne jest wprowadzenie procedury zintegrowanego projektu inwestycyjnego, co stanowi o pełnym zrozumieniu istoty planowania i projektowania zintegrowanego, o czym mowa w regulacjach unijnych. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Wypowiedź pani architekt pokazała nam po raz kolejny, że niezwykle ważną rzeczą i elementem, na który zwracamy uwagę, jest przygotowanie koncepcji. Bardzo słusznie zwróciliście nam państwo uwagę na to, że mieszkańcy, którzy powinni być współautorami, a przynajmniej stroną wiodącą w uchwalaniu pewnych granic zagospodarowania obszaru, muszą wiedzieć, co w najbliższym czasie może ich spotkać, jeśli chodzi o realizację kolejnych zadań. To jest niezwykle ważne, ponieważ obraz przemawia zdecydowanie lepiej niż plansza, często nic niemówiąca osobom nieznającym problematyki.

Zanim oddam głos kolejnej stronie, mam jedną prośbę do pana dyrektora. Umawialiśmy się z panem ministrem na spotkanie z takim przekonaniem, że jednak będzie komentarz do pewnych propozycji zmian już złożonych. Przyjmujemy wyjaśnienie pana dyrektora, ale bardzo, bardzo prosilibym o to, żebyśmy na kolejnym spotkaniu mogli już jednoznacznie powiedzieć, którego rodzaju uwagi są czy będą uwzględnione, a które nie, i z jakich powodów. Podkreślę to jeszcze raz, spotykamy się tutaj kolejny raz i chcielibyśmy, żeby pewne sygnały i przede wszystkim stanowisko ministerstwa do nas dotarło.

Bardzo proszę, oddaję głos pani prezydent.

Zastępczyni prezydenta miasta Gdańska ds. rozwoju przestrzennego i mieszkalnictwa Emilia Łodzińska:

Dziękuję, pani przewodnicząca.

Szanowni państwo, na wstępie chciałabym podziękować panu dyrektorowi, z którym współpracujemy już od pewnego czasu. Pan dyrektor doskonale zna problemy nie tylko Gdańska, ale także unii miast Polski. Nasze stanowisko jest jednoznaczne i od długiego czasu przekazywane. To natomiast, gdzie widzimy w tej chwili największy problem i o co najmocniej postulujemy, to to, o czym pan mówił na początku swojej wypowiedzi, czyli uzgadnianie dokumentu. Jeżeli ta zmiana się nie zadzieje, to plany ogólne – myślę, że nie tylko w Gdańsku, ale także w innych

dużych miastach – nie będą uchwalone. Tutaj niestety jest całkowite niezrozumienie tego, czym jest plan ogólny.

Jesteśmy już w pierwszym obiegu uzgadniania planu ogólnego w Gdańsku. Jak wysłaliśmy do uzgodnień, okazało się, że to, czego żądają od nas niektórzy uzgadniacze – mówiąc kolokwialnie – jest tak naprawdę tworzeniem planu miejscowego dla całego obszaru miasta. Jest to niezrozumienie tematu, gdyż plan ogólny, jak sama nazwa wskazuje, jest dokumentem w swej istocie ogólnym. Sama ustawa też wskazuje, że plany, które mamy uchwalone, powinniśmy respektować w planie ogólnym, a to, z czym się spotykamy, to nawet negacja planów miejscowych, które mamy uchwalone.

Jak pan wspomniał, niekiedy uzgodnienia te wzajemnie się wykluczają, więc tu jest kolejny dosyć istotny aspekt. W takich warunkach bardzo ciężko ten dokument uzgodnić. Już wcześniej wskazywaliśmy na ten problem i dzisiaj możemy bardzo dosadnie i mocno powiedzieć, że jeżeli ta zmiana nie zostanie wprowadzona, to plany ogólne nie zostaną uchwalone. Tak to widzimy, więc jest ogromna prośba o to, żeby jednak pochylić się na tym jeszcze raz, być może w formie jakichś dodatkowych spotkań z organami uzgadniającymi, natomiast na pewno rozwiązaniem docelowym i satysfakcjonującym byłaby zmiana uzgodnień na opiniowanie. To jest coś, na czym nam najbardziej zależy.

Druga rzecz. Mam pytanie. Na ten temat też swego czasu rozmawialiśmy już z panem dyrektorem. Chodzi o katalog inwestycji, które będą mogły być realizowane w ramach procedury ZPI. Na podstawie wniosków, które realizowaliśmy i które realizujemy w trybie lex deweloper, widzimy, że katalog inwestycji towarzyszących jest określony, ma on być też związany z inwestycją mieszkaniową, natomiast są obszary, gdzie ten katalog jest na wyczerpaniu. Chcielibyśmy uzyskać jasne stanowisko. Czy w ramach procedury ZPI możliwy będzie remont zasobu komunalnego, czyli mieszkań komunalnych, jako inwestycji towarzyszących? Myślę, że takie miasta jak Gdańsk, Łódź, Warszawa będą popierać tego typu postulaty z tego względu, że są obszary, na których budowa szkół czy jakichś dodatkowych miejsc rekreacji jest już niemożliwa do wykonania. Są z tym trudności. Jako taką dodatkową inwestycję wskazujemy to, żeby taki katalog mógł być rozszerzony właśnie o remonty zasobu komunalnego. W naszej ocenie byłaby to zmiana pozytywna, chyba że nie wymaga to zmiany, a tylko dointerpretowania przez ministerstwo tego, czy takie inwestycje mieszczą się w tym katalogu.

Było też kilka słów o koncepcji urbanistycznej. Jako Gdańsk wskazywaliśmy, że akurat mamy Biuro Rozwoju Gdańska i u nas to działa dosyć sprawnie. Zdaje sobie sprawę z tego, że są gminy, które nie posiadają profesjonalistów w swoim zasobie, i te koncepcje będą zlecane na zewnątrz, ale chciałabym, żeby gmina miała tutaj dowolność, bo w takim przypadku jak Gdańsk, który ma swoją pracownię, która opracowuje takie dokumenty jak koncepcja, jeżeli inwestor przyjdzie z dokumentem, z koncepcją, za którą zapłacił niemałe pieniądze, a de facto będzie to niezgodne z naszą polityką, w takim wypadku chcielibyśmy, żeby gmina miała dowolność. Myślę, że takie gminy jak Gdańsk same poradzą sobie z koncepcją. Rozumiem, że jeżeli chodzi o mniejsze gminy, należałoby dać im dowolność, żeby inwestor mógł przychodzić z własną koncepcją. To tyle na ten moment.

Przewodniczący poseł Franciszek Sterczewski (KO):

Dziękujemy.

Czy są jeszcze jakieś pytania w tym momencie? Bardzo proszę.

Pełnomocnik ZG SARP ds. legislacji Mariusz Ścisło:

Czy mogę? Odnosząc się do pani wypowiedzi, nie bardzo rozumiem. Jeżeli inwestor przychodzi z propozycją ZPI – a taka była idea ZPI – to on ma pewną wizję programu, który chce realizować, wnosząc w to również własne środki na rzecz gminy. Widzę więc rozbieżność rozumienia w obarczaniu gminy tym, że gmina wykona sobie własną koncepcję, bo jeżeli coś jest niezgodne albo nieakceptowalne, to rozumiem, że mogą być zalecenia, może być dyskusja, mogą być zalecenia w ramach konsultacji społecznych, ale nie opracowanie przez gminę własnej koncepcji. „Ty, inwestorze, za własne pieniądze rób to, co ci każemy” to jest kompletne spalanie idei ZPI. Tak to odebrałem.

Zastępczyni prezydenta miasta Gdańska ds. rozwoju przestrzennego i mieszkalnictwa Emilia Łodzińska:

Jako gmina chcielibyśmy mieć od początku wspólny wpływ na to, jaka propozycja pójdzie do mieszkańców i do rady gminy. To, co udało się wypracować... Była propozycja deregulacyjna, żeby pominąć wstępny etap udziału rady gminy. W tej chwili na szczęście wycofano się

z tego. Jako miasto chcielibyśmy mieć realny udział w opracowywaniu koncepcji. Hipotetycznie sytuacja może być taka, że inwestor przyjdzie z budynkiem o wysokości 50 metrów na obszarze, obok którego mamy domki jednorodzinne. Mówię o takiej sytuacji, żeby uniknąć takich trochę marzeń inwestora. Na wstępnym etapie widzimy konieczność współpracy z gminą.

Pełnomocnik ZG SARP ds. legislacji Mariusz Ścisło:

Mogę odpowiedzieć. Uważam, że to, co pani podała jako przykład, to jest w zasadzie to, że inwestorowi pokazuje się drzwi i mówi: „Puknij się w głowę”, bo inaczej nie można tego skomentować. My natomiast – zarówno z ULIM, jak i z ZPI – parę projektów mamy w tej chwili w trakcie. Wizja i rachunek ekonomiczny oraz założenia programowe tej inwestycji są w gestii inwestora. Takie było założenie. Jeżeli ktoś mówi o jakimś szaleństwie w ramach domków jednorodzinnych, o 50-metrowym wieżowcu, to oczywiście jest to bzdura, przy której możecie państwo powiedzieć: „Nie przyjmujemy tego i dalej nie procedujemy”, ale nie można po prostu w tym gmerać – przepraszam, mówię kolokwialnie – tak jak się to teraz czasami dzieje. Komisje miejskie złożone w większości z dyletantów – mówię to oczywiście z pełną odpowiedzialnością – zaczynają gmerać w projekcie i mówić, co inwestor może zrobić, bo ich zdaniem tak będzie lepiej albo tak im się wydaje. To są argumenty, które nie powinny mieć miejsca w procedurze zatwierdzania ZPI. To jest wypaczenie idei ZPI. Taka jest moja refleksja na temat tego, co pani powiedziała.

Przewodniczący poseł Franciszek Sterczewski (KO):

Bardzo proszę. Jeszcze tutaj *ad vocem* i potem oddam pani głos.

Członek KR IARP Aleksandra Wojtczak-Duch:

Przepraszam, chciałabym uzupełnić głos kolegi o dwie uwagi. Po pierwsze, przed podjęciem prac związanych z ZPI i z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wstępna umowa czy promesa umowy urbanistycznej, w ramach której określa się możliwy zakres co do funkcji, sposobu przeznaczenia, wielkości i co do innych parametrów przyszłej zabudowy w ramach procedowania ZPI, które powinno być wyrazem intencji i zamierzenia inwestora...

Druga uwaga jest taka, że ZPI nie może być planem miejscowym jako konstytutywny zapis, ponieważ może on stanowić o tym, że temu inwestorowi może nie udać się przeprowadzić zamierzonej inwestycji, i wobec tego następny inwestor może mieć zupełnie inny pomysł na zabudowę tej przestrzeni, tego miejsca. Wobec tego to usztywnienie, sposób rozumienia ZPI jako twardego, konstytutywnego zapisu jest po prostu błędem. To nie jest zintegrowany projekt inwestycyjny. To jest po prostu coś zupełnie anachronicznego. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Franciszek Sterczewski (KO):

Dziękuję.

Jeszcze pani chciała skomentować. Bardzo proszę.

Zastępczyni prezydenta miasta Gdańska ds. rozwoju przestrzennego i mieszkalnictwa Emilia Łodzińska:

Jako Gdańsk bazujemy na dobrych praktykach, jeżeli chodzi o ustawę lex deweloper. Wprowadziliśmy procedurę fakultatywną, czyli już na wstępnym etapie angażujemy mieszkańców, z nimi wypracowujemy i projekt, i inwestycje towarzyszące. Chciałabym przypomnieć, że jeżeli chodzi o władztwo planistyczne, mają je gminy. Nie wyobrażam sobie takiej sytuacji, że inwestor przychodzi ze swoją wizją i w zasadzie zdanie gminy jest pomijane. Widzę tutaj formę dialogu i taką formułę, żeby już na wstępnym etapie mieszkańcy byli zaangażowani w całą procedurę, gdyż nie daję sobie prawa do wiedzy o wszystkim, czego dana społeczność lokalna chce i jakie ma potrzeby. Moim zdaniem udział społeczności lokalnej już na wstępnym etapie – żeby popełnić jak najmniej błędów – jest jednak niezwykle istotny. Mówię to na podstawie całej procedury lex deweloper, którą uspołecznilśmy i która dzięki temu, że wprowadziliśmy tryb fakultatywny, spowodowała, że te leksy jakoś nam w mieście Gdańsku idą do przodu. Tak samo wyobrażam sobie procedurę w trybie ZPI.

Przewodniczący poseł Franciszek Sterczewski (KO):

Dziękuję.

Jeszcze głos z tyłu, proszę bardzo.

Dyrektor działu prawnego Polskiego Związku Firm Deweloperskich Michał Leszczyński:

Dzień dobry. Michał Leszczyński, Polski Związek Firm Deweloperskich. Staralem się zabrać głos jako ostatni, więc jak ktoś z państwa chce jeszcze zabrać, to chętnie oddam, bo znam swoje miejsce w kolejce. Rozumiem jednak, że już nikt, tak? To mogę. Dobrze.

Chciałbym przede wszystkim bardzo podziękować za to, że te spotkania na podkomisji się odbywają, ponieważ nie narzekamy na nadmiar okazji do merytorycznej i spokojnej rozmowy – myślę, że ta wymiana zdań jest jednym z dowodów na to – a kiedy już siadamy, żeby merytorycznie porozmawiać, okazuje się, że między samorządami, architektami, urbanistami i deweloperami jest 80% postulatów spójnych. Zaraz spróbuję pokazać jakieś propozycje odnośnie do ZPI, również odnośnie do uspołnienienia państwa rozbieżności.

Zaraz powiem dwa słowa o ZPI, ale chciałbym zacząć od pytania do pana dyrektora Marciniaka. Czy na zakończenie specustawy mieszkaniowej, na zamknięcie jej obowiązywania, przewiduje państwo jakąś ewaluację, jakiś raport zamknięcia? Mam poczucie niedosytu. To znaczy ten akt jest stosowany w paru polskich miastach, m.in. w Gdańsku, i wydaje mi się, że wrażenia z jego stosowania czy realny uzysk, który specustawa przynosi w tych miastach, jest radykalnie odmienny od tego, jak ona jest społecznie postrzegana. Wymienię tylko jeden przykład. Zapraszam państwa, zaraz będzie otwarcie w Warszawie szkoły podstawowej, którą deweloper zbudował i oddał miastu. Ostatni taki przypadek, który znam, to jest Karol Scheibler w Łodzi 150 lat temu.

W tej chwili mamy więc do czynienia z pewną krążącą rewolucją, którą zaczęła specustawa mieszkaniowa, a którą ZPI teraz utrwała. Istotą tej rewolucji jest to, że i inwestorzy, i miasta uczą się inaczej rozmawiać o korzyściach z inwestycji i o wyrównywaniu kosztów zewnętrznych. To znaczy na stole pojawiają się konkretne propozycje: czy to zrealizowanie jakiejś inwestycji – szerzej niż drogowej – czy to jej sfinansowania. O tym sfinansowaniu zaraz jeszcze będzie jedno słowo. Wydaje mi się, że brakuje nam jakościowego domknięcia tego, co przyniosła specustawa mieszkaniowa. Państwo badacie oczywiście ten akt ilościowo. Mamy dane dotyczące tego, ile uchwał wydano itd., natomiast nikt nigdy nie przeszedł takiej refleksji nad poziomem zaangażowania inwestora w dobra publiczne czy w ogóle nad jakością architektury, która jest wynikiową głównie pracy z miastem, ale też udziału społeczeństwa. Wydaje mi się, że przyniosłoby to ciekawe rezultaty.

Przechodząc do ZPI, zacząć może od tego, że już na poziomie specustawy mieszkaniowej – przy ZPI to się teraz utrwała – miasta, a przynajmniej duże polskie miasta, przyjmują bardzo zróżnicowane praktyki stosowania tego aktu. Wydaje mi się, że chociażby państwa spór o rolę koncepcji itd. jest tego świadectwem. Miasta mocno się różnią, ZPI jest w tej chwili dość intensywnie regulowane na poziomie podstawowym. Kraków ma takie zarządzenie, inne miasta pracują, są mocno zaawansowane. Jako inwestorzy oczywiście dostosowujemy się, zwykle też działamy na danym rynku i po prostu wiemy, jakie są oczekiwania miast. To jest chyba sygnał dla ustawodawcy, że jeżeli pojawiają się jakieś dwie – chociażby sprzeczne – koncepcje tego, jak stosować ZPI, to być może krok do tyłu i zostawienie samorządowi możliwości uregulowania tego byłoby pewnym rozwiązaniem.

Dobrym przykładem jest kwestia rozpoczynania procedury projektem planu ogólnego. W małych gminach wiejskich to działa. Tam w ogóle działa inny system planowania niż w miastach – przez pragmatykę – natomiast duże miasta, które mają swoje pracownice, robią plany na in-housie, nie chcą przyjmować z zewnątrz projektów planów miejscowych. Czasem jest to dopuszczane. Czasem jest jak w Poznaniu, gdzie przez panią wiceprezydent Weremczuk wyrażany jest bardzo kateryczny pogląd, że planu miejscowego spoza pracowni miejskiej do siebie nie wpuści na etapie, nie wiem, kontroli formalnej.

Zastanawiam się, czy naprawdę konieczne jest to, żeby ta ustawa była tak szczegółowa. Od miesięcy powtarzamy postulat, żeby ZPI zaczynać od projektu koncepcji urbanistycznej. Ten postulat jest zgodny z pragmatyką miast, bo miasta chcą zacząć od koncepcji. Już nie chcę wchodzić w państwa spór odnośnie do tego, kiedy odciąć jakiś absurdalny 50-piętrowy budynek. Mamy co do zasady zgodność z jakimś aktem planistycznym. Być może byłoby to pewne wyjście, żeby ustawodawca zrobił krok do tyłu i zostawił jakąś samorządność tam, gdzie ona naprawdę działa.

Teraz jeszcze dosłownie trzy postulaty na krzyż, do których chcę się odnieść, które są w obiegu prawnym. W ustawie wiatrakowej, o której pan dyrektor wspominał, są dwie bardzo potrzebne do ZPI rzeczy, które chyba nie budzą żadnych emocji i rozbieżności. Pierwszą jest otwarcie katalogu inwestycji uzupełniających, w którym – przypomnę i podkreślę – dzisiaj nie ma kwestii mieszkalnictwa. Remont mieszkań komunalnych w tym katalogu się nie znajduje. Dzisiaj nie ma żadnych przesłanek, żeby go nie otworzyć. To jest pewna prawda etapu. Wiadomo,

była wprowadzana duża reforma. Prosiłbym i apelował o otwarcie na to, żebyśmy nie czekali na jakąś ewaluację ZPI za 10 lat, tylko żebyśmy to po prostu zrobili.

Druga zmiana, która jest w ustawie wiatrakowej – tej w Senacie – to jest rozluźnienie tego, jaki zakres ma mieć plan miejscowy uchwalany w trybie ZPI. Chodzi tam w szczególności o to, żeby nie doprowadzić do takiej głupiej sytuacji, że inwestor ma, powiedzmy, zbudować szkołę, która już jest objęta planem miejscowym, a żeby ją formalnie zbudować, trzeba ZPI nałożyć na plan miejscowy. To jest formalizm. Jest już pierwsze rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, który unieważnił ZPI, które obejmowało więcej niż formalnie wyznaczone w ustawie obszary. To po prostu jedzie na ścianę. Problem z ustawą wiatrową jest taki, że pan prezydent Duda ją zawetuje i znowu to doklejanie zmian w planowaniu do jakichś innych projektów prowadzi do tego, że nie możemy tych zmian uzyskać efektywnie. Stąd mój apel o to, żeby być może już zacząć pracować nad przeklejeniem jednego spójnego projektu, który odnosiłby się do ZPI.

Już na sam koniec powiem, że od dłuższego czasu werbalizujemy również potrzebę dokonania paru dodatkowych zmian w ZPI. Być może nie zawsze budzą one entuzjazm samorządu albo są przedmiotem pewnych sporów. Wydaje mi się, że na przykład taka zmiana jak zwolnienie mieszkalnictwa społecznego z obowiązku zawierania umowy urbanistycznej, nie wiadomo na co... Fundusz Dopłat BGK nie przewiduje pieniędzy na budowę drogi czy budowę przedszkola w ramach TBS, towarzystwa budownictwa społecznego. Być może taka zmiana byłaby sensowna i przyspieszyłaby tę procedurę dla mieszkalnictwa społecznego. Jak dzisiaj otworzy się ustawę o planowaniu, to widać, że nie ma żadnej różnicy między budową budynków komercyjnych a budową mieszkań społecznych, które – co pokazały wczorajsze i dzisiejsze posiedzenia Komisji Infrastruktury – są, wydaje się, pożądanym przedmiotem konsensusu.

Mamy również takie propozycje, co do których rozumiemy, że mogą budzić pewne emocje. Jesteśmy gotowi o nich rozmawiać. Jedną z rzeczy, które proponowaliśmy, było wprowadzenie pewnej formy terminów do ZPI, chociażby dla rady gminy. To nie byłby oczywiście termin czysto instrukcyjny, za który przysługuje jakaś kara czy, nie wiem, jakakolwiek forma odpowiedzialności, natomiast na poziomie organizacji pracy rady gminy doprowadziłby on do tego, że te wnioski po prostu wchodziłyby na najbliższe posiedzenia, zaś z perspektywy inwestorów czyniłby instrument ZPI o tyle atrakcyjnym, że chęć realizacji świadczeń, które inwestor decyduje się zrobić na rzecz miasta, których skala nie jest w ustawie w żaden sposób ograniczona, występuje między innymi dlatego, że ZPI jest trybem szybkim. W procesie inwestycyjnym ta szybkość inwestowania jest natomiast przeliczana na pieniądze. Występuje taki *deal*, można powiedzieć, że zamiast czekać na uchwalenie planu miejscowego 2 lata, 4 lata, 20 lat, mamy ZPI, który jest trybem szybkim, więc wydaje mi się, że wszyscy tutaj powinniśmy pomyśleć, co zrobić, żeby było to szybkie.

Ostatnie zdanie i moja ostatnia uwaga dotyczą chyba najbardziej legislacyjnej zmiany, która jest w tych przepisach, a którą – wydaje mi się – ministerstwo dotychczas neguje, więc chcę ją powtórzyć. Będę wchodził tu i powtarzał to do skutku. W przepisie o istocie umowy urbanistycznej zapisaliście państwo, że ma ona być umową o realizację przez inwestora inwestycji. W tym przepisie dość niefortunnie sformułowane są kolejne ustępy, które dopuszczają również umowę o partycypację finansową. Ministerstwo trzyma się stanowiska, że umowa musi być rzeczowa, tak jak umowa drogowa. Komentatorzy – mogę tu podać przykład: Szlachetko i Szlachetko, komentarz do ustawy o planowaniu, to akurat grono świetnie znane chociażby w Trójmieście – stwierdzają ustami Łukasza Mikuły, świetnego urbanisty, że ta umowa może być również umową o partycypację finansową.

Dlaczego to jest istotne? Ponieważ w niektórych przypadkach gminom będzie zależało na tym, żeby inwestor coś zbudował – robi to szybciej i taniej niż w trybie zamówień publicznych – natomiast w wielu przypadkach gminom będzie zależało na tym, żeby inwestor dorzucił się gotówką do pewnej inwestycji, która na przykład jest w toku. Nie widzę żadnej przesłanki, dla której państwo miałyby ograniczać gminom możliwość zawarcia tej umowy w takiej czy innej formie. Wydaje się, że to dzisiaj budzi pewne wątpliwości na poziomie przepisów. Inni komentatorzy są zwolennikami umowy rzeczowej i byłoby fatalnie, gdyby ten tryb ZPI utracił walor bezpieczeństwa prawnego, tak jak to się stało z umowami drogowymi, gdzie Sąd Najwyższy kilka lat temu stwierdził, że umowa drogowa finansowa jest niedopuszczalna. Była jedna taka sprawa. Zmiany art. 16 wciąż się nie doczekaliśmy. Ona jest w tzw. ustawie podażowej, która gdzieś utknęła. Jeżeli moglibyśmy to przenieść do tych rozwiązań, to myślę, że samorządy działałyby w stanie większej pewności prawnej.

O reszcie reformy nie wypowiadam się, bo myślę, że o planach ogólnych tu nie powinniśmy niczego mówić, ponieważ samorządy już mają tyle doświadczeń z ich uchwalaniem, że nasz głos tutaj byłby jakimś absolutnym pieniactwem. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Franciszek Sterczewski (KO):

Dziękujemy.

Może dodam jeszcze pytanie ogólne. Czy państwo, jako ministerstwo, oczekujecie na przykład podesłania jeszcze raz jakichś wniosków, jakichś postulatów strony społecznej i samorządów na piśmie? Czy możliwy jest jeszcze jakiś tryb konsultacji i ewentualnie podesłanie jeszcze jakichś wniosków? Z góry dziękuję za odpowiedź.

Pewnie powolutku będziemy zmierzali do końca.

Zastępca dyrektora departamentu MRiT Łukasz Marciniak:

Dziękuję.

Oczywiście, jeżeli państwo moglibyście podesłać swoje wnioski – na przykład uzupełnione o te, które padły dzisiaj – bardzo chętnie. Wtedy będzie materiał do dalszej dyskusji na ewentualnym następnym spotkaniu. Myślę, że to byłaby lepsza praktyka.

Nie chciałbym literalnie odnosić się do wszystkich uwag, które padły. Na pewno chcę wspomnieć o kilku rzeczach, które są może najważniejsze, przynajmniej z mojego punktu widzenia. Widzimy problem z uzgadnianiem planów ogólnych. Tutaj rzeczywiście konieczna jest jakaś zmiana, rewizja tego procesu uzgadniania, natomiast bardzo prosimy też o państwa uwagi i państwa doświadczenia. Jako przedstawiciele ministerstwa jeździmy na spotkania z samorządami, również z samorządami zawodowymi urbanistów, i zbieramy informacje, w jakim zakresie i jaki jest problem z uzgodnieniem. Jesteśmy po dłuższych rozmowach z generalnym dyrektorem ochrony środowiska, aby powyjaśniać pewne rzeczy w zakresie uzgodnień z regionalnymi dyrekcjami ochrony środowiska, w szczególności w zakresie prognozy. Myślę więc, że taką pracę pomiędzy nami a instytucjami uzgadniającymi już wykonujemy.

Jeżeli chodzi o ZPI, to myślę, że to jest właściwie temat na odrębne posiedzenie, bo jednak większość dzisiejszych rozmów koncentrowała się wokół ZPI. Chciałbym zwrócić uwagę na tę ustawę, która idzie w trybie deregulacyjnym. Ona jest krótka, na pół strony. Zawiera bardzo ogólne ustalenia dotyczące tego, że rada gminy będzie mogła ustalić w formie uchwały zasady określania postanowień urbanistycznych. Właściwie tyle. W uchwale dopuszcza się ustalenie różnych regulacji, w szczególności z uwagi na rodzaj i parametry inwestycji głównej. Na dobrą sprawę zdajemy więc sobie sprawę z tego, że każda gmina robi to trochę inaczej, i będzie to zależało od jej konkretnych celów, doświadczeń, tego, w jakim kierunku pójdzie taka uchwała. Umowa urbanistyczna jest natomiast umową. Mamy wolność zawierania umów i sposób, w jaki inwestorzy wynegocjują pewne rzeczy z urzędem gminy i odwrotnie, zależy już od spotkania tych dwóch osób.

Do czego jeszcze chciałbym się odnieść? W tej chwili nie chciałbym podejmować dyskusji na temat ewentualnej niezgodności planu ogólnego z ZPI. Co do zasady rozumiem stanowisko, że któreś z gmin mogą bezrefleksyjnie przenosić ustalenia ze studium do planu ogólnego gminy. Pytanie, czy to nie ma jakiegoś dodatkowego uzasadnienia, na przykład problemów ze zbilansowaniem terenów i z wykazaniem, że teren ten jednak nie może być przeznaczony, wskazany jako strefa z zabudową mieszkaniową. Myślę więc, że tutaj może być drugie dno, którego w dzisiejszej dyskusji nie jesteśmy w stanie ocenić.

Jeżeli chodzi o ZPI niezgodne ze studium, taki przepis jest procedowany w ustawie, natomiast w tej chwili przy tej ustawie nic większego się nie dzieje. Ona utknęła na etapie analizy, uwag. Spytałem kolegów, co dzieje się z nią dalej.

Pan Mariusz Ścisło odniósł się również do tego, że jest szybka ścieżka zmiany planu ogólnego. Wydaje mi się, że tam chodziło o to, że plan ogólny gminy i ZPI mogą być procedowane równolegle. Myślę, że do tego odniósł się pan minister, ale to jest analiza po fakcie. Jest przepis art. 27a, czyli możemy procedować plan miejscowy i plan ogólny jednocześnie. ZPI jest cały czas planem miejscowym. Tutaj jest to odniesienie do pani Aleksandry. ZPI to jest zintegrowany plan inwestycyjny, a nie projekt inwestycyjny. Wprowadzenie tego, o czym pani mówiła, to jest etap pośredni pomiędzy planem miejscowym a pozwoleniem na budowę. Dobrze zastanówmy się, czy chcemy formalizować dla każdej inwestycji powstanie dodatkowego dokumentu. Myślę, że to jest trochę inna dyskusja. Bardzo chętnie porozmawialibyśmy o tym chociażby w gronie eksperckim.

Myślę, że pani uwagi są jak najbardziej słuszne, natomiast dla części inwestycji to może być bardzo wartościowy etap prowadzenia tej inwestycji, pół kroku do pozwolenia na budowę,

między planem miejscowym a pozwoleniem na budowę. Nie taki był natomiast cel przy zintegrowanym planie inwestycyjnym, czyli – tak jak wspomniał pan z PZFD – żeby zrobić ścieżkę szybszego przygotowania planu miejscowego po to, żeby zrealizować inwestycję, która może być zrealizowana we współdziałaniu z gminą, czyli aby w związku z umową urbanistyczną pewne rzeczy, pewne zobowiązania można było wzajemnie sobie wypracować.

Jeżeli chodzi o temat koncepcji urbanistycznej lub architektoniczno-urbanistycznej do ZPI, nie będę niczego obiecywał. Po pierwsze, jest to znany problem, to wiecie, natomiast zastanawiamy się nad tym, w jaki sposób to przygotować, aby zarówno małe, jak i duże gminy mogły odpowiedzialnie zdecydować, czy przyjmujemy, rozmawiamy z inwestorem na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, czy na podstawie już wstępnego projektu planu miejscowego.

Tutaj odniosę się do tego, o czym w międzyczasie wspomniała pani Aleksandra. Różni inwestorzy na podstawie tego samego planu mogą mieć różne idee tego, w jaki sposób rozwiązać pewne rzeczy. Przy zaproponowaniu i potem uchwaleniu obowiązku składania do wniosku projektu planu miejscowego wyszliśmy właściwie z tego punktu, że inwestor przychodzi z takimi parametrami, które uważa za stosowne, i dyskutuje z gminą na temat tych parametrów, tego sposobu zagospodarowania terenu. Oczywiście nic nie stoi na przeszkodzie – mówię na dziś – żeby wraz z projektem planu miejscowego przedstawił jakąś swoją wizję zagospodarowania tego terenu. Taka koncepcja jako dodatkowy element może być zawsze dołączona do takiego wniosku, aby łatwiej było przekonać gminę, a później mieszkańców, że o tym rozmawiamy. Zwracam jednak uwagę, że nigdy nie mamy gwarancji tego, że inwestor po uchwaleniu planu miejscowego nie zmieni swojej idei, nie zmieni w jakimś subtelny zakres swojej propozycji. Mówię o subtelny zakresie. Konstrukcja się nie zmienia, ale na przykład zmienia się okładzina na ścianie. To już wprowadza inną jakość przestrzeni.

Członek KR IARP Aleksandra Wojtczak-Duch:

Koncepcja nie jest o tym.

Zastępca dyrektora departamentu MRiT Łukasz Marciniak:

Koncepcja może pokazać taki sposób, skalę. Może pokazać skalę, ale wszystko zależy od szczegółowości koncepcji. Może też pokazać wykończenie ścian i sposób przedstawienia tego w przestrzeni. Widziałem naprawdę różne koncepcje i o różnych praktykach rozmawiamy.

Chciałbym już powoli kończyć. Pewnie zwrócimy się jeszcze do państwa w sprawie ewentualnego uzupełnienia zakresu inwestycji, które byłyby inwestycjami uzupełniającymi, aby jeszcze dokładniej porozmawiać o tym, jak to przygotować, żeby remont z zasobu komunalnego był taką inwestycją.

Odniosę się też do tego, o czym na zakończenie wspomniał pan Michał Leszczyński, a w szczególności do realizacji inwestycji, która ma być przedmiotowa, a nie kwotowa. Obecnie jest to powiązane z tym, jaki wniosek został przez nas złożony do KPO i co zostało w KPO zapisane. Mamy tam literalnie wskazane, że inwestor w zakresie inwestycji mieszkaniowej jest zobowiązany do wykonania inwestycji uzupełniającej. Przedstawiłem ten fragment KPO już wielokrotnie, być może jeszcze powinienem to państwu uzupełnić. Do czasu, gdy jesteśmy związani KPO, nie chcemy tutaj wprowadzać zmian, żeby nie narazić się na ewentualne problemy z tym, czy ustawa została należycie wdrożona.

Myślę, że na dzisiaj skończę. Jak będą wnioski – jeżeli to będzie w trakcie, jak przygotowujemy naszą ustawę – to pewnie jeszcze w ramach tej ustawy spróbujemy je uwzględnić albo wyjaśnić to, dlaczego nie uwzględniamy jakiejś konkretnej propozycji.

Przewodniczący poseł Franciszek Sterczewski (KO):

Świetnie.

Uprzejmie dziękujemy za odpowiedzi i za wcześniejsze pytania.

Oczywiście widzę, że jeszcze pan się zgłasza, ale muszę przeprosić. Po prostu będziemy musieli kończyć. Myślę, że można kontynuować już w formie kularowej, tym niemniej bardzo wszystkim państwu dziękujemy – w imieniu swoim i przewodniczącej – za udział, za merytoryczną dyskusję. Na pewno będziemy kontynuować tę rozmowę. Planujemy kolejne spotkania podkomisji, o których będziemy informować. Na pewno będziemy się widzieć i kontynuować tę dyskusję, tym niemniej porządek obrad uważam za wyczerpany. Bardzo państwu dziękuję. Życzę miłego dnia. Do zobaczenia.