

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 8)
z dnia 20 listopada 2024 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury

– podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 8)

20 listopada 2024 r.

Podkomisja stała do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty, obradująca pod przewodnictwem poseł **Magdaleny Małgorzaty Kołodziejczak (KO)**, przewodniczącej podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– rok obowiązywania znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W posiedzeniu udział wzięli: **Maciej Gil** dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Kornel Drabarek** doradca ekonomiczny w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli, **Sławomir Burbicki** naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego w Urzędzie Gminy Wiązowna wraz ze współpracownikami, **Piotr Fokeczyński** prezes Krajowej Izby Architektów RP wraz ze współpracownikami, **Kamil Olzacki** prezes zarządu Instytutu Metropolitalnego wraz ze współpracownikami, **Maja Kubit** rzecznik Stowarzyszenia Otwarte Klatki, **Michał Leszczyński** prawnik z Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz **Adam Ostrowski** przedstawiciel Związku Miast Polskich.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Jolanta Osiak** i **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Szanowni państwo, bardzo serdecznie witam państwa na posiedzeniu podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty. Drodzy państwo, zgodnie z zapowiedzią umówiliśmy się na spotkanie, którego temat brzmi: „Rok po wejściu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym”.

Proponuję dzisiejsze posiedzenie poprowadzić w taki sposób, że wysłuchamy wystąpień trzech osób – zaraz przybliżę państwu te osoby – a potem poprosimy o głos pana dyrektora Gila reprezentującego dzisiaj ministerstwo. Pan minister Jaros dzwonił, bardzo przeprasza, ale w związku z objęciem funkcji ma ogromną ilość obowiązków.

Szanowni państwo, od razu powiem, że ponieważ w sprawie obowiązującej ustawy spotykamy się kolejny raz i wielokrotnie daliśmy wyraz temu, że oczekujemy pewnych zmian, które bardzo utrudniają nam życie, podstawowa zmiana na jaką czekamy, to jest termin, w którym mamy wprowadzić plany ogólne, ale tutaj ministerstwo jest na razie nieugięte. Bardzo państwa proszę o to, żeby wszystkie uwagi, jakie wielokrotnie już tutaj wygłaszaaliśmy, pisemnie skierować do sekretariatu Komisji Infrastruktury. Zbierzemy to wszystko w jeden pakiet i jeszcze raz prześlemy albo prześlemy, mam nadzieję, już do pana ministra, który zajmie się tą działką, jak widzę, średnio lubianą, a tak wdzięczną i piękną, bez której przecież nie moglibyśmy funkcjonować.

Drodzy państwo, żeby nie przedłużać, dzisiaj bardzo serdecznie witam przede wszystkim państwa posłów i panie posłanki. Witam serdecznie wszystkich państwa.

Bardzo proszę, żebyście w dyskusji byli państwo uprzejmi się przedstawiać. Przepraszam, ale nie wszystkie osoby mam w wykazie, a nie chciałabym kogoś pominąć.

O zabranie głosu poproszę panią Tatianę Tymosiewicz z Rady Ekspertckiej Instytutu Metropolitalnego. Następnie o zabranie głosu poproszę pana Kamila Olzackiego – obszar metropolitalny – i pana Michała Leszczyńskiego, reprezentującego Polski Związek

Firm Deweloperskich. Następnie oddam głos panu dyrektorowi i potem, mam nadzieję, przejdziemy jeszcze do krótkiej dyskusji. Bardzo proszę, zaczynamy.

Członkini Rady Eksperckiej Instytutu Metropolitalnego Tatiana Tymosiewicz:

Dzień dobry państwu. To będzie krótka prezentacja, o co mnie poproszono, składająca się przede wszystkim, między innymi, z propozycji przepisów.

Pierwszy problem, jaki mamy i którego przepisy dotyczą, ale o którym powiedziała też pani przewodnicząca, to kwestia daty, kiedy trzeba uchwalić plany ogólne, i podejścia, które sprawia, że ten termin jest dosyć nierealny. Rozumiem, że termin jest nierealny, rozumiem też stanowisko ministerstwa, więc chciałam zaproponować rozwiązanie, które zaspokoi obydwie strony.

Rozwiązanie to jest związane również z tym, że na podstawie art. 417¹ Kodeksu cywilnego w przypadku, kiedy nie nastąpiło uchwalenie aktu normatywnego, a takim aktem jest plan ogólny, a organ był do tego zobowiązany – z taką sytuacją mamy do czynienia właśnie w przypadku reformy planistycznej planów ogólnych i terminu, do którego muszą one być uchwalone – przysługuje roszczenie odszkodowawcze. Roszczenie odszkodowawcze za bierność to roszczenie, które nie wymaga jakichś szczególnych kwestii dowodowych. Wystarczy wykazać szkody, bo wykazanie braku aktu normatywnego jest dosyć proste.

W związku z tym, żeby wyjść naprzeciw oczekiwaniom ministerstwa i KPO, żeby nie przesunąć terminu, i oczekiwaniom gmin, żeby ten termin jednak został przesunięty, a mając na względzie przede wszystkim art. 417¹ k.c., chciałam zaproponować, żeby w art. 59 ustawy zmieniającej, czyli w przepisie przejściowym, nie wydłużać tego terminu – bo rozumiem zobowiązania wynikające z KPO – ale zmienić datę, kiedy następują skutki niewywiązywania się z terminu. Skutkiem niewywiązania się z terminu, skutkiem, który generuje szkodę, bo ryzyko odszkodowawcze generuje już sama bierność normatywna... Wystąpienie szkody generuje nam to, że nie można wydawać decyzji o warunkach zabudowy nawet w sytuacji katastrofy i konieczności odbudowy danego obiektu czy zrobienia na przykład adaptacji dla osób niepełnosprawnych.

Zmiana w przepisach przejściowych terminu zakazu wydawania wuzetek z 1 stycznia na 1 lipca – może być to też inna data niż 1 lipca – powoduje to, że jednocześnie mamy obowiązek uchwalenia planów ogólnych do 1 stycznia, mamy to zobowiązanie z KPO, ale skutek negatywny, a więc też roszczenie odszkodowawcze, które nam się pojawi, i zamrożenie inwestycyjne gmin, zrealizuje się dopiero później. Mamy więc sześć miesięcy karencji, zawieszenia – nie wiem, jak to nazwać – takiego ratunku dla gmin, mówiąc bardzo nieładnie, żeby i wilk był syty, i owca bez nogi.

Tutaj mamy kolejną propozycję przepisu. To też jest propozycja uzupełnienia przepisu przejściowego ustawy, ponieważ przepisy te ciągle trwają, one nie są skonsumowane, więc spokojnie możemy je zmieniać. Jest to przepis pozwalający na to, żeby niezależnie od tego, czy gmina zdążyła, czy nie zdążyła z planem ogólnym, można było podejmować czynności zachowujące stan rzeczy... których są obiekty, czyli na przykład, żeby niezależnie od tego, że już przeszedł termin 1 lipca i gmina nadal nie ma zrealizowanych obowiązków wydania aktu planistycznego pt. plan ogólny, można było dokonywać pewnych czynności na nieruchomościach. Chodzi przede wszystkim o czynności na budynkach, czyli np., żeby można było dokonać remontu, przebudowy niezmienną funkcji obiektu czy w wykonaniu urządzeń budowlanych albo małej architektury czy przyłączy. Część z tych rzeczy wymaga po prostu pozwolenia na budowę, a pozwolenie na budowę wymaga przedstawienia wuzetki. Jak nie mogę przedstawić wuzetki, nie mogę uzyskać pozwolenia na budowę, nie mogę dokonać tych czynności.

To jest cały przepis. Tutaj zajmuje on kilka slajdów, bo jest tu wymienionych dużo rzeczy. To są drobne czynności budowlane na budynku. Chciałam państwu podkreślić, że wśród tych czynności mamy odbudowę. To ma o tyle duże znaczenie, że w przypadku nie takiej katastrofy, z jaką mieliśmy do czynienia w przypadku powodzi, kiedy mieliśmy duży obszar kraju objęty katastrofą, ale w przypadku mniejszych rzeczy, dotyczących jednak poszczególnych osób, dla których to jest życiowa katastrofa... Na przykład, gdy wiatr zniszczy mi budynek, mogę ten budynek odbudować, nawet jeżeli jest

na terenie inwestycyjnie zamrożonym. Bez tego przepisu taka odbudowa po 1 stycznia nie byłaby możliwa. Jeżeli wiatr zwałby mi dach i odbudowa tego dachu wymagałaby pozwolenia na budowę, nie mogłabym tego dachu odbudować. Nawet gdyby to był środek zimy, musiałabym patrzeć na gwiazdy.

Na końcu mamy część wspólną ze wskazaniem, że działania te mają nie zwiększać powierzchni zabudowy o więcej niż 5%. To jest tylko moja propozycja. Możemy dyskutować czy państwo z ministerstwa mogą analizować, czy powinno być mniej czy więcej procent.

Podobna, analogiczna, zwierciadlana propozycja jest w przypadku przepisu przejściowego dotyczącego planów miejscowych. Chodzi o to, żeby plany miejscowe też można było uchylać nawet do 1 lipca, nawet jak 1 stycznia nie ma planu ogólnego. To takie wydłużenie czasu, kiedy spotka nas negatywny skutek w postaci zamrożenia inwestycyjnego terenu związanego z brakiem planu ogólnego. Tak jak mówię, to jest sytuacja, kiedy gminy zyskują, bo mają realnie o sześć miesięcy więcej, ministerstwo nie traci, ponieważ nie przesuwają terminu, nie musi negocjować kwestii KPO. Ewentualnie można tam robić kwestie kamieni milowych, ale my nie zmieniamy tego terminu jako takiego.

To jest też ściśle związane z odszkodowaniami związanymi z brakiem planu ogólnego, ale też z odszkodowaniami związanymi z wyceną nieruchomości i – nie chcę tego nieładnie nazywać – wprowadzaniem w błąd przez osoby, które mają stare wuzetki, które są przekonane, że nadal te wuzetki będą mogły realizować, chociaż na przykład plan ogólny zaczął obowiązywać. To jest propozycja zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten dotyczy tego, jak wyceniamy nieruchomość. To jest wycena nieruchomości w przypadku obrotu nieruchomościami i w przypadku wywłaszczeń. Chodzi o to, żeby nie brać pod uwagę, mówiąc kolokwialnie, starych decyzji o warunkach zabudowy, tylko brać pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy wydane w oparciu o plan ogólny, czyli decyzje, które są realnie konsumowalne, mówiąc kolokwialnie, czyli decyzje, o których na pewno wiem, że będą mogły zostać zrealizowane w postaci uzyskania pozwolenia na budowę.

To jednocześnie propozycja, żeby w ust. 3 usunąć plan ogólny jako podstawę do wyceny. Z uwagi na charakter planu ogólnego ciężko jest wskazać, że może on być podstawą do wyceny nieruchomości, skoro w strefach bardzo wiele rzeczy jest możliwe do zrobienia. To z jednej strony, a z drugiej strony cały czas musimy mieć z tyłu głowy art. 417¹, bo skoro plan ogólny jest podstawą do wyceny nieruchomości, to brak tego planu ogólnego też może być przesłanką odszkodowawczą przez pryzmat art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z jednej więc strony ciężko jest wyciąć z planu ogólnego coś, co może być jednoznaczną podstawą do wyceny, a z drugiej strony pozostawienie tego tak nie jest dla rzeczoznawcy majątkowego ważnym elementem przemycenia nieruchomości albo takim, na którym może się jednoznacznie oprzeć. To z jednej strony, a z drugiej strony pozostawienie planu ogólnego w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje to, że roszczenia odszkodowawcze z art. 417 są bardzo, bardzo realne. Tutaj mają państwo uzasadnienie tej propozycji.

Kolejną propozycją jest propozycja ściśle związana z wywłaszczeniami. Jest to propozycja taka, żeby w sytuacji, kiedy ktoś został wywłaszczony z obiektów budowlanych, można było uchwalić plan miejscowy umożliwiający mu odbudowanie się, nawet jeśli jest to sprzeczne z planem ogólnym, czyli żeby ktoś nie musiał wpadać... Jeżeli ktoś ma na przykład 10 ha, został wywłaszczony z domu, ale pozostało mu 9 ha i chciałby się odbudować na tych 9 ha, a nie może się odbudować, bo na przykład ma obowiązujący plan ogólny, który mówi mu, że na tym terenie jest zakaz. Chodzi o to, żeby można było odbudować się w przypadku wywłaszczenia. Chodzi o to, żeby, skoro strona publiczna zabiera komuś nieruchomości, pozwoliła mu te nieruchomości kubaturowe... nieruchomości budowlane... odzyskać. Jest to wskazane. To bardzo szczególna sytuacja, żeby można było to zrobić wbrew planowi ogólnemu po to, żeby plan ogólny nie wymagał zmiany, nie wymagał ponownego bilansowania. Pamiętajmy o tym, że chodzi o władcze pozbawienie kogoś jego mienia. Taki przepis wychodziłby naprzeciw oczekiwaniom ludzi.

Chciałam też zauważyć i państwu przypomnieć, powiedzieć, że mamy w naszej ustawie analogiczny przepis art. 61a, który mówi o wuzetkach. W przypadku wuzetek jest to łatwe

do uzyskania, a w przypadku planów miejscowych nie. Obecna ustawa trochę więc karze gminy i trochę karze właścicieli, którzy są objęci planami miejscowymi, a są takie gminy, które mają stuprocentowe czy bardzo wysokie pokrycie planistyczne. Dla takich gmin w przypadku wywłaszczenia mogło to być bardzo niekorzystne dla właścicieli.

Prawie zmieściłam się w 15 minutach. Ostatnia rzecz to audyt krajobrazowy. Proszę państwa, jest to już trochę zapomniana instytucja, bo była ona wprowadzona w 2015 r. Ponieważ była wprowadzona w 2015 r. i zakładano, że audyt krajobrazowy pojawi się znacznie wcześniej, niż się pojawił, a pojawia się dopiero teraz, to jest brak przepisów przejściowych. Chodzi o to, że audyt krajobrazowy ma w sobie treści, które należy uwzględniać w aktach planistycznych. Jeżeli nie mam przepisu wskazującego na to, że mogę nie uwzględniać audytu krajobrazowego w akcie planistycznym, to oznacza, że jeżeli mam ustalone posiedzenie rady gminy na przykład na 3 listopada przyszłego roku, na którym to posiedzeniu rada gminy ma przyjąć plan ogólny, a sejmik województwa, który uchwała krajobrazowy, uchwali go dwa tygodnie wcześniej, to muszę odwołać to posiedzenie rady i ponownie rozpocząć pracę nad planem ogólnym.

Wydaje mi się, że karanie gminy i karanie właścicieli nieruchomości tym, że sejmik województwa działa w swoim trybie, według swoich zadań, ale wszyscy inni dostają rykoszetem, nie jest właściwe. Stąd jest propozycja audytu krajobrazowego, który został uchwalony po dniu 1 marca i to też jest moja propozycja daty, datę oczywiście można zmieniać, żeby uwzględnianie w pierwszym planie ogólnym było fakultatywne, żeby jeżeli uchwalam plan ogólny do 1 stycznia 2026 r., czyli w terminie, nie było takiej sytuacji, że na ostatniej prostej muszę ponowić wszystkie prace i zawalić termin, mówiąc nieładnie, dlatego że pojawił się audyt krajobrazowy. Jest to jednorazowy przepis, tylko do pierwszego audytu krajobrazowego, który będzie uchwalony zbyt późno, czyli plany ogólne uchwalone po 1 stycznia będą musiały go uwzględniać, audyty krajobrazowe uchwalone przed 1 marca będą musiały być uwzględniane, a każdy kolejny akt planistyczny i wszystkie plany miejscowe będą musiały uwzględniać audyt krajobrazowy. To jest ostatnia propozycja.

Jak mówię, to są propozycje nie wielkie, naprawcze, tylko punktowe, ratunkowe dla obecnej sytuacji. Mam nadzieję, że nie kolidują one z ideami reformy, a jednocześnie wychodzą naprzeciw realnym potrzebom gmin. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, jak wynika z wypowiedzi pani mecenas, ciągle szukamy koła ratunkowego, które z jednej strony pozwoli zachować termin, a z drugiej strony pomoże gminom, bo uchwalenie tych planów ogólnych jest bardzo krótkie. Mam też nadzieję, że pan dyrektor nam powie troszke o tym, ile gmin jest w tej procedurze.

A tymczasem bardzo proszę, panie dyrektorze.

Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii Maciej Gil:

Tak jeszcze, póki wszyscy mają w pamięci tę prezentację. Pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, może zacznę od tego, że nie wiem, czy państwo są świadomi, ale na tej sali obecne są trzy osoby, które były lub są dyrektorami Departamentu Planowania Przestrzennego, tzn. ja, pani dyrektor Tatiana Tymosiewicz i pan dyrektor Michał Leszczyński, tak że chcę powiedzieć, że uwagi, które padają szczególnie od tych państwa, zawsze są warte wysłuchania, bo są to bez wątpienia bardzo profesjonalne osoby z olbrzymią wiedzą. Z wielką pokorą zawsze wysłuchuje wszystkich uwag, które składają.

Odnosząc się teraz do propozycji, zacznę od tego, że odbieram je bardzo pozytywnie. Widzę w tych propozycjach duży poziom konstruktywności, tzn. próbujemy załatwić problemy, które mogą pojawić się przy przygotowaniu planów ogólnych. Jeszcze zanim odniosę się do meritum, powiem, że bardzo cieszy jedna rzecz. Nie wiem, czy państwo pamiętacie, ale jeszcze rok temu, kiedy rozmawialiśmy o roszczeniach odszkodowawczych z tytułu uchwalenia planu ogólnego, mówiliśmy, że gminy będą wypłacały odszkodowania z tytułu uchwalenia planu ogólnego. Od samego początku mówiliśmy, że nie, że nie ma takiej podstawy prawnej, i szczęśliwie po tym roku wszyscy jesteśmy mądrzejsi i już nikt – jak sądzę, nikt – nie twierdzi, że uchwalenie planu ogólnego spowoduje roszczenia

odszkodowawcze, a jego nie uchwalenie. Jest to zasadnicza różnica i bardzo cieszę się, że to nareszcie przebiło się do świadomości.

Teraz pokrótce odniosę się do uwag. Część z problemów, które pani dyrektor zechciała zaznaczyć, jest nam znana, mało tego, mamy propozycje rozwiązań. Oczywiście jedno to jest mieć przygotowane przepisy, a druga rzecz to przejść przez cały proces legislacyjny. To jest, jak sądzę, oczywiste.

W zakresie wybrnięcia w jakiś sposób z konsekwencji brzmienia art. 417¹ Kodeksu cywilnego jest to bardzo interesująca propozycja. Wcześniej jej nie znałem. My mamy na to inny pomysł, ale chętnie porozmawiam o tym w kuluarach, nie chciałbym teraz publicznie pokazywać wszystkich kar, natomiast tak, to jest bardzo interesujące. Chętnie się temu przyjrzymy.

Jeżeli chodzi o datę wydania decyzji o warunkach zabudowy, wydaje mi się, że, znowu, jesteśmy w stanie chyba trochę inaczej sobie z tym poradzić. Jeśli chodzi natomiast o art. 59 ust. 4, gdzie jest kwestia umożliwienia odbudowy substancji budynków niezależnie od planu ogólnego – nawet nie wiązałbym tego z roszczeniami odszkodowawczymi, bo wydaje mi się, że niezależnie od odszkodowań ten problem jest warty rozważenia. Znowu, przygotowujemy zmiany w tym zakresie, bo dostrzegamy, że być może taki przepis po prostu jest potrzebny.

Jeśli chodzi o art. 67 ust. 4, tam, o ile dobrze pamiętam, było wydłużenie terminu na przygotowanie planów miejscowych.

Członkini Rady Eksperskiej IM Tatiana Tymosiewicz:

To jest przepis przejściowy.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Dokładnie, to jest przepis przejściowy.

Członkini Rady Eksperskiej IM Tatiana Tymosiewicz:

I chodzi o to, że to jest to samo, co przy wuzetce, czyli nie wydłużenie terminu na uchwalenie planów ogólnych, tylko wskazanie, że jak nie mam planu ogólnego do 1 lipca, to nie mogę uchylać planów miejscowych.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Tak.

Członkini Rady Eksperskiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Czyli obowiązek planistyczny uchwalenia planu ogólnego pozostaje na 1 stycznia, ale skutek w postaci zamrożenia pojawi się dopiero 1 lipca.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Dobrze. Chyba nieprecyzyjnie się wyraziłem, ale tak to zrozumiałem.

Członkini Rady Eksperskiej IM Tatiana Tymosiewicz:

To jest taki sześciomiesięczny bufor.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Tak to właśnie zrozumiałem. Chętnie zapoznam się dokładnie, przeanalizuję zaproponowane tutaj przepisy. Wyda mi się, że art. 67 w zakresie swoich przepisów przejściowych pozwala na dokończenie procedur planów miejscowych i zdecydowana większość przypadków będzie tam załatwiona. Przepis zaproponowany przez panią dyrektor musiałby odnosić się do tych planów miejscowych, które nie były na odpowiednim poziomie zaawansowania 1 stycznia 2026 r., a te plany i tak chyba miałyby małą szansę na to, aby je uchwalić w ciągu tej połowy roku.

Członkini Rady Eksperskiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Od razu mogę dopowiedzieć – skoro jesteśmy wszyscy, wiemy, że pochodzimy z tego samego resortu – że chodziło też o ZPI. Jeżeli mówimy o planie miejscowym, mówimy o każdym planie miejscowym, więc mówimy też o tym planie na wniosek.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Rozumiem.

Członkini Rady Ekspertckiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Jeżeli wydłużam to o sześć miesięcy, a mam inwestora, który chce przyjść, to daję mu szansę na zrealizowanie tej inwestycji na prośbę, tak ją nazwijmy.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Dziękuję za wyjaśnienie.

Członkini Rady Ekspertckiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Nie wszystkie plany są wszczęte teraz, bo, pamiętajmy, gminy nie mają odpowiednich sił, ludzkich mocy przerobowych. Urbaniści są zaangażowani przede wszystkim w plany ogólne i nie ma osób, które są w stanie procedować jednocześnie nad planami miejscowymi. A jeżeli potoczy się koło planów ogólnych, to ci urbaniści będą mieli zwolnione moce przerobowe, będą mogli przystąpić do planów miejscowych, takich „ludzko zagospodarowawczych”.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Rozumiem. Rozumiem, jasne. To było bardzo interesujące. Jeśli mówimy o zmianach w ustawie o gospodarce nieruchomościami w kwestii wywłaszczenia, przyznam, że ta kwestia nie była przedmiotem naszych rozważań, więc bardzo dziękujemy za zwrócenie uwagi na te problemy.

Jeśli chodzi natomiast o kwestie audytu krajobrazowego, który miałby wejść w życie w na ostatnim etapie procedury, wydaje mi się, że ten problem jest trochę szerszy. On dotyczy generalnie dokumentów, które należałoby uwzględnić. Przyznaję rację, że ten problem występuje, natomiast jest pytanie o to, czy nie powinniśmy potraktować go trochę szerzej. Widzimy go trochę inaczej, ale diagnozujemy problem dokładnie tak samo.

Członkini Rady Ekspertckiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Od razu wyjaśniam, panie dyrektorze. Audyt krajobrazowy...

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Jest zewnętrzny.

Członkini Rady Ekspertckiej IM Tatiana Tymosiewicz:

...jest zewnętrznym dokumentem, czyli gmina nie ma na niego wpływu, a dostaje skutki tego audytu. To z jednej strony. Z drugiej strony audyty krajobrazowe mają obszary, tzw. krajobrazy priorytetowe, które są krajobrazami z zakazem zabudowy. Są to obszary, które trzeba będzie wskazać w planie ogólnym jako strefę otwartą.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Tak, rozumiem.

Członkini Rady Ekspertckiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Jeśli audyt krajobrazowy mówi, że to jest krajobraz priorytetowy, a na tym terenie jest plan miejscowy przewidujący zabudowę, to plan ogólny powinien tam przewidywać strefę otwartą, ale ma to też wpływ na bilansowanie, bo audyt krajobrazowy muszę uwzględnić w planie miejscowym, ergo nie powinnam brać tej strefy zabudowanej do bilansowania, bo ona nigdy nie będzie skonsumowana. Stąd jest jakby dla mnie waga audytu krajobrazowego, bo ma on wpływ na określenie stref planistycznych w planie ogólnym.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Tak, zgadzam się, oczywiście.

Członkini Rady Ekspertckiej IM Tatiana Tymosiewicz:

Wiem, że jest więcej dokumentów tego typu, natomiast, jak mówię, audyt krajobrazowy ma bezpośrednie przełożenie. Chciałam państwu powiedzieć, że na przykład w Małopolsce 66% terenu to jest teren w obszarze chronionego krajobrazu. To jest bardzo duży obszar. Większość gmin będzie miała takie krajobrazy priorytetowe, czyli krajobrazy, które zmieniają im sposób bilansowania, zmieniają im sposób tworzenia planu ogólnego.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Dziękuję bardzo. To tyle, wyczerpałem.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Myślę, że to jest dobra formuła, że pan dyrektor ma możliwość od razu ustosunkować się do zgłoszonych propozycji. Cieszę się, tym bardziej że ocena jest bardzo pozytywna i jest chęć współpracy. Bardzo dziękuję.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Oczywiście deklaruje, że jak otrzymamy to na piśmie, to będziemy też mogli jakoś bardziej konkretnie porozmawiać o pewnych rzeczach, ale jeśli chodzi o same kierunki, to chyba nie ma tu między nami jakiegoś zasadniczego sporu.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Teraz, proszę państwa, poproszę o zabranie głosu pana Kamila Olzackiego, który powie nam o lukach w systemie związanych z planowaniem dla metropolii.

Prezes zarządu Instytutu Metropolitalnego Kamil Olzacki:

Dzień dobry państwu. Pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, Kamil Olzacki, Instytut Metropolitalny. Szereg uwag, które jako Instytut Metropolitalny chcielibyśmy zgłosić, czy zgłosiliśmy, został wygłoszony przez pana prof. Jakuba Szlachetko podczas poprzednich spotkań podkomisji. Ja natomiast chciałbym przede wszystkim skupić się na kwestii metropolitalnego planowania przestrzennego.

Mamy wrażenie, że w tej chwili w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brakuje regulacji, która umożliwiałaby tworzenie spójnych dokumentów planistycznych na obszarze aglomeracji i, domyślnie, metropolii, generalnie na miejskich obszarach funkcjonalnych. Taka regulacja być może powinna zostać opracowana na wzór rozdziału „Metropolitalne planowanie przestrzenne”, który z UPZP parę lat temu został wykreślony, tym bardziej że przecież mamy już teraz spójny system planowania strategicznego, mamy strategię rozwoju lokalnego, które mogą być przyjmowane przez związki gmin i zrzeszenia gmin i powiatów. Wydaje mi się, że naturalną konsekwencją byłoby przyjęcie jakichś rozwiązań, które podobnie jak strategię rozwoju ponadlokalnego pozwalają na tworzenie spójnych aktów planistycznych na obszarze wszystkich miejskich obszarów funkcjonalnych. To pierwsza z uwag.

Chciałem też zgłosić kilka punktowych sugestii do rozważenia, przede wszystkim na styku ustawy i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy. Pierwsza kwestia dotyczy rozporządzenia w sprawie wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy. Tam obszary uzupełniania zabudowy aktualnie, zgodnie z §1 tego rozporządzenia, wyznacza się, biorąc pod uwagę zgrupowanie budynków wskazanych w tym rozporządzeniu. W naszej ocenie brakuje tam kilku kategorii budynków, które można byłoby wziąć pod uwagę, na przykład magazynów. Ten brak w pewnym sensie komplikuje możliwość wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy na obszarach portowych, logistycznych czy magazynowych.

Kolejna kwestia, również na styku ustawy i rozporządzenia, to kwestia dotycząca rozporządzenia w sprawie projektu samego planu ogólnego. W tej chwili zgodnie z ustawą w gminnym katalogu stref planistycznych powinno się wyznaczać m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż ten, który wynika z rozporządzenia. Słyszeliśmy też takie głosy, że dla niektórych obszarów – przy czym traktujemy to raczej zawężająco niż rozszerzająco – poziom minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie na przykład 20% nadal jest za wysoki. Tutaj mówię o strefie gospodarczej, strefie infrastrukturalnej. Chodzi mi tutaj o kwestie na przykład portów czy obszarów logistycznych, gdzie stan faktyczny niejako uniemożliwia wyznaczenie minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej nawet na poziomie 20%.

Jest jeszcze ostatnia kwestia. To również kwestia techniczna, punktowa. Dotyczy kwestii samych definicji, które znajdują się w ustawie. Mianowicie w gminnym katalogu stref planistycznych również ustala się maksymalną wysokość zabudowy i tutaj definicja „maksymalnej wysokości zabudowy” z ustawy odnosi się jednocześnie do budynków i do budowli. Wskazywano nam, że ustalenie jednego wskaźnika dla budynków i dla budowli, gdzie budowle na niektórych obszarach mogą być zdecydowanie wyższe niż chociażby budynki zlokalizowane na tym terenie, może powodować pewne komplikacje i niekontrolowany rozrost zabudowy w górę, więc być może wskazane byłoby tu dopuszczenie ustalania tych wskaźników osobno dla różnych kategorii obiektów budowlanych.

Już nie przedłużając, to chyba wszystkie uwagi, które chciałem zgłosić na ten moment. Dziękuję za możliwość zabrania głosu.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję za te uwagi. Bardzo proszę, panie dyrektorze.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Bardzo dziękuję z te uwagi. Postaram się do wszystkich odnieść.

Pierwsza kwestia to jest kwestia obszarów metropolitalnych i planowania przestrzennego dla takich jednostek. Od samego początku mówiliśmy, że pierwotnie naszą ambicją było przygotowanie ustawy, która byłaby kompleksowa, która obejmowałaby wszystkie zagadnienia. Nie da się natomiast ukryć, że te prace, również rządowe, są robione w cyklach związanych z kadencjami parlamentarnymi. Na pewnym etapie zorientowaliśmy się, że nie bylibyśmy w stanie przygotować ustawy, która zawierałaby wszystkie elementy, które sobie zamarzyliśmy, w takim terminie, aby możliwe było przeprowadzenie procesu legislacyjnego związanego z tą ustawą, która ostatecznie weszła w życie 24 września ubiegłego roku.

Nie chciałbym nawet mówić w obszarach metropolitalnych, ale trochę bym uogólnił. Chodzi mi tutaj o to, że zależy nam również na systemie, który generalnie obejmowałby obszary ponadgminne. Oczywiście jego szczególnym przypadkiem są obszary metropolitalne, ale, jak już powiedziałem, choć nie udało nam się tego zrobić, chcielibyśmy to zrobić.

Pytanie, czy w obecnym stanie prawnym obszary metropolitalne mogą wykonywać zadania w zakresie planowania przestrzennego w oparciu o istniejące przepisy. W mojej ocenie jest to możliwe, zresztą chyba mamy na to praktyczne dowody. Wydaje mi się, że na przykład Rzeszów wraz z gminami okalającymi przygotował odpowiednie dokumenty, które obejmowałyby więcej niż jedną gminę. Tutaj zwrócimy uwagę przede wszystkim na ustawę o samorządzie gminnym i na kwestię porozumień międzygminnych i stowarzyszeń międzygminnych.

Przygotowując projekt ustawy, poprosiłem swoich współpracowników o to, żeby mi znaleźli informację, czy na podstawie przepisów o samorządzie gminnym udało się przygotować jakiś plan miejscowy, i wydaje mi się, że znaleźliśmy taki przykład. Przepraszam, bo to było już parę lat temu, ale okazuje się, że formalnie jest to możliwe. Oczywiście natomiast kwestia ta wymaga kompleksowego uregulowania. Jeszcze tego nie zrobiliśmy, a chcielibyśmy to zrobić.

Pojawiły się bardzo konkretne uwagi, jak obszar uzupełniania zabudowy i magazyny. Myślę, że byłoby lepiej, gdyby na to pytanie odpowiadał przedstawiciel Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Zaraz wytłumaczę, dlaczego. To rozporządzenie było wydawane wspólnie przez naszego ministra i ministra rolnictwa i rozwoju wsi, bo taka jest delegacja ustawowa. Magazyny znajdowały się w tym rozporządzeniu jako budynki służące wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy, natomiast na ostatnim etapie ministerstwo rolnictwa sprzeciwiło się temu. Powiem tak, nie chciałbym być teraz rzecznikiem stanowiska, które tam zapadło. Generalnie rozporządzenie zostało wydane tak, a nie inaczej. Mogę tylko powiedzieć, że rzeczywiście w naszej pierwotnej intencji magazyny tam się znalazły. Ostatecznie na skutek tego, że rozporządzenie musiało być wydane wspólnie, magazyny wypadły z tego katalogu.

PBC... Tak, widzimy ten problem. Powiedziałbym, że widzę go nawet bardziej nie w portach, a chyba w starówkowej zabudowie, tam, gdzie mamy centra miast ze starówkami. Zaraz wytłumaczę, dlaczego. Dlatego że definicja powierzchni biologicznie czynna jest bardzo liberalna. Mówi ona o powierzchni biologicznie czynnej również na dachach, ścianach itp. Owszem, przy magazynach jest to kłopotliwe. Zdaję sobie z tego sprawę. Państwo pewnie też zdajecie sobie sprawę, że rząd działa jako rząd, tzn. poszczególne ministerstwa chcą osiągać naszą ustawą jakieś swoje cele. Zapewnienie PBC było jednym z postulatów zgłaszanych przez inne ministerstwa. Zaakceptowaliśmy to stanowisko. Jak mówię, ze względu na liberalną definicję PBC w ustawie – nawet w tych miejscach, w których na pierwszy rzut oka wydaje się to niemożliwe – jest możliwe stosowanie. Można zastanawiać się nad celowością, racjonalnością takiego rozwiązania, ale to chyba nie jest zasadniczy kłopot.

Największy problem mamy ze starówkami, bo tam naprawdę nie ma gdzie PBC włożyć, mamy ochronę konserwatorską, nie da się na ścianach i na dachach. Tu naprawdę identyfikujemy chyba największy problem z PBC. Na razie mogę powiedzieć tylko tyle, że widzimy problem, jeszcze nie mamy jego rozwiązania, ale nad tym pracujemy.

Jest w końcu kwestia wysokości budynku, budowli. Tak, docierają do nas sygnały. To rzeczywiście będzie wymagało jakiejś korekty.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Teraz o zabranie głosu poproszę pana mecenasa Leszczyńskiego. Bardzo proszę.

Prawnik z Polskiego Związku Firm Deweloperskich Michał Leszczyński:

Bardzo dziękuję. Dzień dobry państwu. Michał Leszczyński, Polski Związek Firm Deweloperskich. Mam uprzejmą prośbę o wrzucenie prezentacji. Zmieniacz już mam. Już wysyłam w PowerPointcie, a w tym czasie będę sprawnie wykonywał wstęp.

Bardzo dziękuję za możliwość zabrania dzisiaj głosu. Na wstępie, zanim pokażę swoją prezentację, chciałem przyłączyć się do głosów, które miały miejsce dotychczas. Dotyczy to zwłaszcza kwestii przesunięcia terminu wejścia w życie planów ogólnych. To jest postulat, który zgłaszają już chyba wszyscy. Chciałbym podkreślić kwestię tego, żeby zaplanować ten proces, tzn., żeby nie zaskakiwać wszystkich tym, że zrobimy to w ostatniej chwili. Wydaje mi się, że podkreślenia wymaga to, że KPO nie jest Pismem Świętym, tylko jest pewnym dokumentem, który możemy interpretować, negocjować. Zwracam też państwa uwagę na to, że kwestia ewentualnych strat dla całej polskiej gospodarki związanych z tym zamrożeniem inwestycyjnym, również dla gmin, bo tam przecież zamrażane są decyzje LICP, wydaje się dużo większa niż kwestia ewentualnych zysków z jakiegoś przenegocjowania tej kwestii.

Ostatnie zdanie wstępu w zakresie obszarów metropolitalnych. Chciałem podkreślić, że na dzisiaj jest to ziejąca dziura w krajobrazie regulacyjnym Polski i każdy dzień, kiedy nie załatwiamy tego problemu, jest naprawdę krytyczny, dzień, nie kadencja. To jest ewenement na skalę europejską, że nie mamy uporządkowanych relacji między EKR-em, a tzw. obwarzankiem metropolii w Polsce.

Kwestia magazynów została już omówiona. Tylko podkreślę, że bardzo niepokojące jest to, co stało się na ostatnim etapie tych konsultacji. De facto dwóch ministrów zdecydowało, że magazyny nie będą powstawać na warunkach zabudowy. O ile można nie być wielkim fanem tzw. deweloperki, można nie darzyć jej miłością, o tyle akurat obiekty magazynowe są infrastrukturą podstawową dla większości polskiej gospodarki i gdzieś muszą powstać, zwykle wokół dużych miast i wokół węzłów komunikacyjnych. Tutaj nie mamy więc możliwości wybierania, żeby wszystkie magazyny powstały gdzieś na wolnych terenach na Podlasiu. Muszą one obsługiwać resztę polskiej gospodarki, niemalże całej poza tą usługową czy IT, chociaż jeżeli pod magazyny podciągniemy centra danych, to nagle okaże się, że to jest jeszcze bardziej krytyczny problem.

Przejdę teraz do swojej prezentacji. Poprosiłem o możliwość zaprezentowania i omówienia tematu ewolucji, jaka dokonuje się obecnie, tzn. przejścia z tzw. specustawy mieszkaniowej do zintegrowanego planu inwestycyjnego, czyli nowego narzędzia wprowadzonego reformą planowania. W związku z tym chciałbym zacząć od krótkiego podsumowania tego, czym jest specustawa mieszkaniowa i co nam dała.

Przydano jej nazwę lex deweloper, która sugerowała, że jest to narzędzie szczególnie korzystne dla branży deweloperskiej. Wydaje się, że rzeczywistość nieco zweryfikowała to podejście. Przede wszystkim chciałbym zaznaczyć, że orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego ugruntowało pogląd, zgodnie z którym na podstawie specustawy mieszkaniowej mamy do czynienia ze sferą władztwa planistycznego gminy, w związku z czym cały szereg negatywnych ocen tego aktu, sprowadzających się do wskazania, że inwestor może coś tu wymusić na gminie, okazał się nieprawdziwy. Podaję te wyroki, bo w sferze publicznej wciąż jest bardzo niski poziom wiedzy na temat tego, stąd wolę posłużyć się konkretem. Te wyroki podaję w szeregu rozmów również z wieloma samorządowcami. Mamy więc do czynienia z trybem, który, tak jak uchwalanie planu miejscowego, realizuje

się w warunkach władztwa planistycznego gminy, w ramach której gmina dysponuje szerokim marginesem uznania tego, czy zgodzi się na jakąś inwestycję, czy się nie zgodzi.

Po drugie, mamy do czynienia z większym niż w zwykłych trybach inwestowania zakresem kontroli publicznej nad kształtem czy nad rozwiązaniami inwestycji realizowanych w trybie specustawy. W praktyce w miastach, w których ta specustawa funkcjonuje dobrze i jest dobrze w interesie publicznym uregulowana, mamy do czynienia m.in. z tym, że architekci miast – mówię umownie o stanowisku architekt miasta, które formalnie różnie się nazywa – w bardzo szerokim stopniu zmieniają, negocjują rozwiązania funkcjonalne inwestycji.

Tu jest akurat przykład wniosku w trybie specustawy, który był wielokrotnie zmieniany w trybie takich uzgodnień. Nie ma przestrzeni na dyskutowanie o aż tak dużych detalach w tzw. zwykłych trybach planowania. Taka przestrzeń po prostu nie istnieje. Uchwała się plan, idzie się po pozwolenie. Tutaj dyskutujemy: pierzeja, pół pierzei, skwerek, detale elewacji. Wprowadziło to zupełnie nowy standard relacji inwestorów z władzami miast, które czują kontrolę, którą mają nad wnioskiem.

Po trzecie, w trybie specustawy mamy do czynienia z partycypacją społeczną, której realny zakres jest szerszy niż to, co jest napisane w ustawie. Pokazałem na slajdzie przykłady stron internetowych inwestycji, które zakładają sami inwestorzy. Sami inwestorzy odbywają również spotkania z mieszkańcami okolicy inwestycji, żeby przekonać interesariuszy do tego, że ich inwestycja ma sens. Powstały zatem nieformalne, można powiedzieć, mechanizmy informowania, negocjowania kształtu tej inwestycji również z interesariuszami. One są całkowicie pozaustawowe. Wydają się lepsze niż chociażby dzisiejsze konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, gdzie mieszkańcy, sąsiedzi tej inwestycji stoją naprzeciwko projektanta czy po prostu miasta, jakiegoś podmiotu, który proceduje plan. Tu natomiast mamy do czynienia z możliwością dyskutowania o konkretnej inwestycji. Uważam, że jest to duży krok naprzód w stosunku do tzw. zwykłych trybów planowania, które są przedmiotem zachwytów i pozytywnych ocen.

Po czwarte i chyba najważniejsze, w trybie specustawy mieszkaniowej wprowadzono, spopularyzowano coś, co nazywam nową umową społeczną, tzn. niedziałające mechanizmy opłat: opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej. Zastępowane są świadczeniem dewelopera na rzecz interesu publicznego, który tutaj pozwoliłem sobie nazwać „podatkiem urbanistycznym”. Świadczenia te występują zarówno w specustawie, jak i w ZPI. Zaraz powiem o nich w większym detalu. To powoduje, że w stosunku do zwykłych trybów planistycznych deweloperzy, którzy chcą skorzystać ze specustawy, dają coś miastu. Najczęściej są to świadczenia rzeczowe. To jest bardzo ważne, bo w tym trybie strona publiczna może nawet nie organizować żadnego przetargu, a dostać szkołę podstawową, taką jak szkoła na zdjęciu.

To jest w tej chwili chyba najdalej idący przykład w Warszawie: firma Echo-Archicom buduje szkołę na ok. 400 uczniów na terenie Służewca Przemysłowego. Ta szkoła jest właśnie formą takiego podatku urbanistycznego za zbudowanie osiedla mieszkaniowego, dość dużego, na 77 tys. m² PUM-ów, ale w tej skali inwestowania przedsiębiorcom po prostu opłaca się ponieść te dodatkowe koszty. Teraz stoimy przed wyborem, czy szkoły, czy parki dalej mają powstawać w tym trybie, czy nie. Zaraz powiem o tym wyborze.

Mamy też w końcu, na razie jednostkowe, pierwsze przebiecia realizacji pierwotnego celu tej ustawy, bo specustawa mieszkaniowa miała rozruszać społeczne mieszkalnictwo dostępne. Korzystając z okazji, chciałem powiedzieć, że branża deweloperska popierała i będzie popierać to, żeby ten sektor pojawił się w Polsce i żeby zaczął działać. Wymagana do tego ustawa o TBS-ach jest od wielu miesięcy zamrożona z niezrozumiałych dla nas przyczyn. Jeżeli możemy podpisać się gdzieś pod apelem, żeby ona poszła, żeby to mieszkalnictwo społeczne ruszyło, to zrobimy to.

Tu macie państwo przykład zastosowania specustawy mieszkaniowej w Warszawie do realizacji projektu TBS-u. Czemu TBS musiał skorzystać ze specustawy? Bo miał za wysoki wskaźnik miejsc parkingowych w planie miejscowym. Warszawa ma po prostu dużo dość starych planów, których nie jest w stanie zmienić, bo nie ma na to zasobów ludzkich, a to planowanie niestety trwa długo. To nie jest polska specyfika. W Niemczech

też plany uchwała się długo. W tym konkretnym przypadku, który pokazuje, TBS będzie w stanie zrealizować inwestycje, bo skorzystał ze specustawy mieszkaniowej.

Oto efekty liczbowe na podstawie danych ministerstwa. W Polsce do końca 2023 r. na podstawie wszystkich wydanych uchwał będzie mogło powstać ok. 50 tys. mieszkań. Zakładamy, że w innym trybie niż specustawa by nie powstały. Nie przypadkiem inwestorzy skorzystali z tego trybu.

Na koniec chciałbym wskazać – na podstawie wywiadu z panią prezydent Kaznowską w „Rzeczpospolitej” z 11 października 2024 r. – że Warszawa ma w tej chwili ok. 50 wniosków inwestorów o zastosowanie specustawy. Pod tymi wnioskami zawieszonych jest umownie – na razie na poziomie deklaracji – ok. 500 mln zł w tym podatku urbanistycznym. To są szkoły podstawowe, to są drogi w zakresie szerszym niż art. 16, to są tereny zieleni, to są inne inwestycje, które miasto w trybie specustawy dostaje od inwestora w zamian za zgodę na mieszkanie. Podkreślam, najczęściej są realizowane rzeczowo, co jest dodatkową zaletą, bo miasto nie ma mocy przerobowej, żeby nagle ogłosić przetargi na całą tę infrastrukturę. To jest informacja pochodząca z Warszawy, w związku z czym do ewentualnych detali muszę niestety odesłać tam, bo nie mogę jej fizycznie zweryfikować.

Jaki jest problem, proszę państwa? W reformie planowania przestrzennego przyspieszono utratę mocy obowiązującej specustawy z dotychczasowego roku 2027 do roku 2025. Stawiam tezę, że decyzję tę podjęto bez jakiegokolwiek ewaluacji tego, co fizycznie, faktycznie specustawa mieszkaniowa daje. Dominującym argumentem, do którego pan dyrektor na pewno zaraz się odniesie, jest to, że intencją było wdrożenie wszystkich zmian w systemie prawnym w jednym momencie w czasie. Wydaje mi się, że ta intencja jest pewnym przejawem estetyki legislacyjnej, który w dość słabym stopniu koresponduje z faktycznymi efektami specustawy. Na dzisiaj z 50 wniosków, które czekają w Warszawie, które są gotowe, będą poddane procedurze, którą miasto zna i której się uczyło, bardzo mała część tych wniosków ma szansę być przepracowana, a więc gdzieś znikną: albo zmieniają się w inną inwestycję, albo inwestycja po prostu nie będzie realizowana w oparciu o te wnioski, zniknie zatem większość z tych 500 mln zł. Będę tej kwoty używał jako symbolu: to jest jedno miasto. Zniknie więc większość pieniędzy, które miasto w tym trybie mogło dostać.

Wydaje mi się, że te cztery pytania, które tu zawarłem, na dzisiaj nie znajdują odpowiedzi, ponieważ, jak mówię, nigdy nie przeprowadzono rzeczowej ewaluacji tego, co specustawa mieszkaniowa daje: lepszą czy gorszą architekturę.

Teraz przechodzimy do zintegrowanego planu inwestycyjnego. Druga część intencji związanej z uchyleniem specustawy jest taka, że ZPI ma ją zastąpić. OK, tylko niestety podejście jest takie, że ZPI zastąpi specustawę z dnia na dzień, że w piątek zamkniemy ostatnie spotkanie specustawowe, a w poniedziałek zaczniemy ZPI. Ta intencja jest niedoskonała z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze, wdrożenie nowego narzędzia zajmuje czas. Proszę jeszcze raz spojrzeć na to, jak wyglądały statystyki wniosków. Dopiero po dwóch, trzech latach wdraża się nowe rozwiązanie. To nie jest tylko problem biznesu, to jest też problem sektora publicznego, który musi wydać sobie pewne instrukcje, ustalić sposób postępowania. W Warszawie ten proces zajmował lata. Dzisiaj dzięki tym instrukcjom – zupełnie bez podstawy prawnej – to postępowanie mamy uporządkowane. Przy ZPI widzimy, że to też tyle zajmie, ale widzimy też bardzo punktowe problemy w samej ustawie, których rozwiązanie pozwoliłoby dzisiaj znacznie zwiększyć sensowność i efektywność tego narzędzia.

Chcę powiedzieć o czterech. Oczywiście już zbliżam się do końca. Pierwszy problem dotyczy katalogu inwestycji uzupełniających, czyli podatku deweloperskiego, podatku urbanistycznego, który w trybie ZPI jest obowiązkowy. Zamknięty charakter tego katalogu sprawia, że mamy w nim dzisiaj wypisane chociażby linie kolejowe, w które deweloperzy raczej nie będą inwestować, natomiast nie mamy zapisanego mieszkalnictwa. Nawiązuję na tym slajdzie do inicjatywy „Pustostany na Domy”. To jest inicjatywa kilkudziesięciu organizacji, która wskazuje na bardzo dużą możliwość zwiększenia podaży mieszkań dostępnych w miastach poprzez remonty pustostanów. Dzisiaj na poziomie ustawowym nie ma pomysłu na program rządowy czy szczególne rozwiązania tego dotyczące, natomiast dopisanie tych pustostanów do katalogu inwestycji

uzupełniających byłoby – i z perspektywy publicznej, i z perspektywy firm deweloper-skich – optymalnym rozwiązaniem. To jest efekt moich kilkuset rozmów, bo kończymy sezon konferencyjny. Wszyscy by tego chcieli. To jest prosta robota. To nie jest budowa drogi, która wymaga ZRID-u, przekładek infrastruktury. Jednocześnie jest to robota, która umożliwiłaby naprawdę skokowe zwiększenie podaży tych lokali, bo pustostanów w miastach jest mnóstwo. Dzisiaj nie ma takiego pomysłu na to, jak to zrobić. Same przetargi wbijają nas w wieloletnie procesy.

Problem drugi jest taki, że procedura dotycząca ZPI jest napisana w sposób istotnie odmienny od specustawy mieszkaniowej. Rozumiem, że nie można było oczekiwać przepisanego jeden do jednego, ale chciałem zwrócić uwagę na rzeczy, które w specustawie działały. Dzisiaj w specustawie postępowanie zaczyna się od złożenia koncepcji urbanistycznej. To jest to, co pokazywałem na slajdach, jest też tutaj na slajdzie. To bardzo czytelne, również dla strony społecznej, pokazanie tego, czym ta inwestycja będzie. To jest istotna rewolucja w stosunku do planu miejscowego. Niestety, przeciętny mieszkaniec miasta nie rozumie, co wynika z kolorowych plamek w planie w połączeniu z częścią tekstową. Tutaj mamy do czynienia z konkretną koncepcją, która zaczyna postępowanie.

Członek Krajowej Rady Architektów RP Aleksandra Wojtczak-Duch:
Z projektem?

Prawnik z PZFD Michał Leszczyński:

Z koncepcją urbanistyczną, jeszcze nie z projektem budowlanym.

Członek KRA RP Aleksandra Wojtczak-Duch:

Wypowiedź poza mikrofonem.

Prawnik z PZFD Michał Leszczyński:

...zero. Nie mamy takiego do porozumiewania się. W ZPI ustawodawca zaproponował, żeby zaczynać od złożenia projektu planu miejscowego. Wydaje się, że to jest nieadekwatne społecznie. To po pierwsze. Po drugie, zabiera nam to wymiar konkretności. Po trzecie, są już co najmniej dwa duże polskie miasta, których wiceprezydenci oświadczają, że nie przyjmą żadnego projektu planu, który napisał deweloper. Oni chcą sami napisać ten projekt planu. To jest m.in. Poznań. W związku z tym dzisiaj ten jeden przepis zamyka stosowanie ZPI w stosunku do dwóch miast z top 5 czy top 6 rynków.

Problem trzeci to długa i uciążliwa procedura. Wstępna zgoda rady gminy, którą zaproponowano, nigdy nie będzie zgodą wstępną. Zmieni się w sąd nad tą inwestycją. Z perspektywy dynamiki między władzą uchwałodawczą a wykonawczą gmin nie widzimy sensu, żeby rada gminy dwa razy zajmowała się wnioskiem. Radni nigdy nie zgłoszą wstępnie nad żadnym wnioskiem, zwłaszcza, że wtedy jeszcze nie znają całego krajobrazu tej inwestycji, bo chociażby nie wiedzą, jaka jest finalnie zawarta umowa urbanistyczna.

Po drugie, widzimy ograniczony sens tego, żeby konsultacjom społecznym poddawać całą umowę urbanistyczną. Wydaje nam się, że celowe byłoby poddawanie konsultacjom możliwie szybko tego, co inwestor proponuje jako świadczenie w ramach tego podatku, i oczywiście koncepcji i zakresu świadczeń pokazanego w tzw. języku niespecjalistycznym. Poddawanie konsultacjom umowy urbanistycznej spowoduje natomiast, nie wiem, jakiś wysyp uwag typu: ktoś uważa, że jakaś klauzula w umowie powinna brzmieć inaczej, i trzeba będzie zajmować się odpowiadaniem mu. Boli nas też to, że nie ma tutaj żadnego terminu na przeprowadzenie tego postępowania, oczywiście instrukcyjnego. Nie chcemy stawiać pod ścianą gmin czy miast, natomiast bardzo ogólne ustalenie tego, ile to ma zajmować – 9 miesięcy, 12 miesięcy – byłoby metodycznym, pragmatycznym wskazaniem, w ile powinniśmy wyrobić się z ZPI.

Dlaczego jest tu potrzebna decyzja w lewo lub w prawo? W specustawie jest taki termin i mimo że jest on w praktyce przekraczany, bo nie można go dotrzymać – tam są bodajże dwa miesiące, jest on ekstremalnie krótki – to jest on pewnym punktem wyjścia, żeby coś robić z tym wnioskiem w jedną albo w drugą stronę, bo uzyskanie odpowiedzi negatywnej też jest potrzebne jako informacja.

Problem czwarty i ostatni to umowa urbanistyczna. Tu są dwa problemy. Najpoważniejszy to kwestia określenia widełek świadczeń inwestora, czyli pewnego zakresu tego, do jakiej

inwestycji, np. w oparciu o powierzchnię użytkową..., ile tych świadczeń trzeba będzie realizować w trybie ZPI. To jest problem nie tylko dla biznesu. Nie można sobie wpisać w biznesplan tego, ile to będzie kosztować. To jest duży problem również dla strony publicznej, ponieważ samorządowcy są potem rozliczani, m.in. z gospodarności i z legalności. To dodatkowy argument, który powtarzają, jest taki, że ciężko jest nam *case by case*, każde postępowanie ustalać od zera. Jeżeli to ma być powtarzalne, powszechny tryb, to potrzebna jest pewna jego normalizacja. Miasta już same sobie to normalizują tak jak przy specustawie. Tutaj jest przykład Krakowa, który jest bardzo do przodu. Tam zawarto propozycję widełek. Moim zdaniem ona wymaga dyskusji, natomiast na dzisiaj w ustawie brakuje chociażby podstawy prawnej, żeby miasta mogły to ustalić. Żeby była jasność, nie wnosimy o widełki ustawowe, bo nie da się ustalić przez ustawodawcę tego, jakie mają być kwotowe widełki tych świadczeń.

Jest problem prawny, legislacyjny tego, czy ta umowa urbanistyczna ma charakter rzeczowy, czy inwestor coś wykonuje, czy finansowy inwestor się dorzuca. Tutaj wyraźnie nie nastąpiło przetrwanie tych problemów z umową drogową, gdzie Sąd Najwyższy unieważnia umowę o świadczeniu pieniężnym. Ten przepis jest napisany bardzo niejasno. Najlepszym dowodem tej niejasności jest to, że pan dyrektor jako przedstawiciel ministerstwa uważa, że umowa zawsze jest rzeczowa, a dwoje siedzących tutaj autorów chyba najlepszego komentarza do ustawy o planowaniu uważa, że może być również finansowa. W gronie tych trzech osób mamy zatem dwie opinie. Wiem, że wśród prawników powinno ich być jeszcze kilka. To trzeba po prostu rozwiązać, bo koszty tych ryzyk prawnych są zbyt wysokie i bez sensu jest, żebyśmy je ponosili, zwłaszcza że tu wydaje się, że nie ma żadnego problemu merytorycznego.

OK, na sam koniec specustawa mieszkaniowa. Wydaje się, że przywrócenie pierwotnego terminu 2027 r. jest sensownym rozwiązaniem, żebyśmy rozliczyli postępowania, które są w toku, i z odpowiednim wyprzedzeniem wiedzieli, kiedy to zamknąć. Do specustawy oczywiście dochodzi ten absurdalny problem półtora miejsca parkingowego, którego nikt nie chce rozwiązać, obawiając się, nie wiem, jakiegoś zbyt dużego szczęścia branży deweloperskiej. Wpisanie półtora miejsca na lokal jest całkowicie sprzeczne z politykami, które są w samorządach, całkowicie sprzeczne z polityką mobilności państwa polskiego wyrażoną chociażby w strategii zrównoważonego rozwoju transportu.

Jeśli chodzi o ZPI, to poza tymi punktowymi zmianami ustawowymi, co do których jestem przekonany, że w 95% jesteśmy w stanie podpisać się pod nimi wszyscy – samorządy, inwestorzy, projektanci, wszelkie inne środowiska – chciałbym podkreślić to, że ZPI będziemy się uczyć i że to będzie proces, który będzie wchodził. Zostawienie specustawy mieszkaniowej w trochę dłuższym okresie przejściowym wydaje się sensownym i uwzględniającym tę dynamikę rozwiązaniem.

Bardzo dziękuję, Przepraszam, że zapewne przekroczyłem 15 minut, ale chciałem wszystko powiedzieć.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Wypowiedź pana mecenas z pewnością wszystkich nas bardzo zainteresowała, bo poruszone są niezwykle ważne wątki. Powiem szczerze, że ja sama nie wiem i nie rozumiem, z czego wynika brak akceptacji ze strony samorządów do *lex dewelopera*, tak to nazwę. Moim zdaniem, jak podkreślił pan mecenas, był tam realny wpływ na kształt, rodzaj, wielkość inwestycji, na infrastrukturę towarzyszącą tej inwestycji. Nie wiem, skąd taka niechęć. Zresztą to, że przez kilka lat udało się w tej formule wybudować zaledwie 50 tys. mieszkań, też o czymś świadczy.

Z drugiej strony poruszył pan niezwykle ważną kwestię, a mianowicie pustostany. Dzisiaj borykamy się i łamiemy sobie głowy, co zrobić, jaką formułę budownictwa mieszkaniowego zastosować, żeby to budownictwo przyspieszyć i żeby zaspokoić... Wszyscy doskonale wiemy, że brakuje na rynku prawie 1,5 mln mieszkań, a pustostanów, szczególnie w dużych miastach, jest bardzo dużo, a z drugiej strony samorządy nie dysponują tak dużymi środkami, żeby te pustostany doprowadzić do stanu wymaganego chociażby przez służby budowlane. Moim skromnym zdaniem to też jest bardzo dobry kierunek. Z pewnością pochylimy się nad tymi uwagami.

Oddaję głos panu dyrektorowi.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Dziękuję bardzo. Zaczęć może od tego, że pan mecenas Michał Leszczyński jest w sytuacji dużo bardziej komfortowej ode mnie, bo w swojej wypowiedzi reprezentuje Polski Związek Firm Deweloperskich. To jest bardzo łatwe zadanie, jeżeli można prezentować tylko jeden punkt widzenia. Ja z kolei jako dyrektor departamentu muszę w swoich rozstrzygnięciach brać pod uwagę różne interesy. Stąd bez wątpienia będzie jakaś różnica zdań w niektórych kwestiach, które zaraz poruszymy.

Zacznijmy po kolei. Termin to jest kwestia, która była wielokrotnie poruszana, wielokrotnie mówiłem o tym publicznie, publicznie mówili o tym ministrowie z Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Dla wszystkich od samego początku było oczywiste, że termin na przygotowanie planów ogólnych jest terminem bardzo krótkim. Gdyby nie było żadnych zewnętrznych okoliczności, to podejrzewam, że ten termin byłby wydłużony. Tak jak powszechnie wiadomo, ten termin był natomiast zdeterminowany przez nasze zobowiązanie wynikające z Krajowego Planu Odbudowy. Gdzieś kiedyś podjęto następującą decyzję, tzn. należało rozstrzygnąć następującą kwestię: Czy wydłużyć termin i zrezygnować z finansowania planów ogólnych, czy całej reformy planowania przestrzennego, z KPO, czy może ten termin skrócić? To jest dla wszystkich bez wątpienia niekomfortowe. Pytanie: Czy przygotowanie planów ogólnych w tym terminie jest możliwe? W mojej ocenie tak, dlatego że wiele gmin zdąży przygotować, co jest dowodem na to, że jest to wykonalne, natomiast, wiadomo, jak to w życiu, są prymusi, są średniacy i są tacy, którzy trochę pozostają w tyle.

Jeszcze raz, przygotowanie planów ogólnych w terminie do końca przyszłego roku jest możliwe, natomiast jest to trudne. Mając szansę zdobycia pieniędzy na sfinansowanie tej reformy, podjęto decyzję o tym, żeby tę reformę sfinansować i przyjąć na siebie zobowiązanie wynikające z KPO.

Czy KPO jest Pismem Świętym i czy podlega negocjacjom? Oczywiście, że podlega negocjacjom, tylko że jest tak, że przeszliśmy już przez dwie rundy negocjacji. Pierwszy raz był w zeszłym roku. Druga runda negocjacji miała miejsce wiosną tego roku. Za każdym razem polska strona podnosiła tę okoliczność, że życzylibyśmy sobie, tzn. naszą intencją byłoby wydłużenie terminu na wprowadzenie planów ogólnych. Za każdym razem Komisja Europejska odpowiadała, że jest to absolutnie niemożliwe.

Próbowaliśmy więc inaczej. Mówimy tak: „OK, rozumiemy, musimy się rozliczyć do 2026 r., ale może Komisja Europejska zechciałaby nas rozliczać z innej czynności, tzn. nie z uchwalenia gotowego planu ogólnego, tylko z przygotowania projektu?”. Projekt to już jest coś namacalnego. Wiadomo, że gmina wykonała pracę, przygotowała projekt, który oczywiście podlega później uzgodnieniom, opiniowaniu, konsultacji, ale mamy coś fizycznego. Znowu, Komisja Europejska była pod tym względem nieugięta. I owszem, spodziewamy się, że dojdzie do kolejnej rundy negocjacji i znowu podejmiemy się zmiany terminów wynikających z KPO czy wpisanych do KPO. Na razie jednak jesteśmy w takiej sytuacji, w jakiej jesteśmy.

Co do oceny ustawy specustawy mieszkaniowej – nie posługuję się sformułowaniem „lex deweloper” – tak, wiele obaw związanych z tą ustawą, które były wyrażane pierwotnie, było wyrażanych na wyrost. Orzecznictwo sądowe wskazało coś, co w mojej ocenie powinno być oczywiste od samego początku, tzn., że uchwała ze specustawy mieszkaniowej jest aktem politycznym i w związku z tym ta gmina ma duży margines w korzystaniu z tego instrumentu.

To natomiast nie z tego powodu zdecydowaliśmy się, żeby zrezygnować ze specustawy mieszkaniowej. Po pierwsze, wiadomo było, że specustawa mieszkaniowa jest aktem o charakterze tymczasowym. Pierwotnie miała ona obowiązywać do 2028 r. Zdecydowaliśmy się na skrócenie tego terminu. Dlaczego się zdecydowaliśmy? Dlatego że przygotowaliśmy w ustawie alternatywne rozwiązanie. W naszej ocenie spełnia ono te same funkcje, które spełniała specustawa mieszkaniowa. Rozwiązanie to było natomiast pozbawione pewnych błędów – nie, nie chcę tu użyć tego słowa – pewnych mankamentów, które być może wtedy, kiedy była uchwalana, były jak najbardziej bardziej zasadne. Chcieliśmy lepiej wpisać ten nasz nowy instrument ZPI w obowiązujący system planowania przestrzennego. Zrobiliśmy z ZPI rodzaj planu miejscowego. Dzięki temu wszystko

nam się tam wyprostowało: kwestia zastępowania jednego planu drugim, zgodności w hierarchii dokumentów itp. To był powód, dla którego chcieliśmy zrezygnować ze specustawy mieszkaniowej, a nie dlatego że zasadniczo negatywnie ją oceniamy. Uważamy, że przygotowaliśmy instrument, który ma zalety uchwały ze specustawy mieszkaniowej, a jest pozbawiony niektórych ich wad.

Jeśli pan mecenas mówił o doświadczeniach rzeczowych, które były i są realizowane na podstawie specustawy mieszkaniowej, to te same świadczenia mogą być realizowane na podstawie ZPI. W mojej ocenie to nie może być argumentem przeciwko ZPI. Nie wiem, czy dobrze odczytałem intencję pana mecenas, ale chyba tak. Odczytałem to tak, że to ZPI w tym zakresie jest mniej korzystne. Akurat w tym zakresie jest ono dokładnie tak samo korzystne.

Dobrze, do świadczeń rzeczowych jeszcze przejdziemy, a teraz mówimy o tym, że ustawodawca tak zaplanował system, że specustawę mieszkaniową czy uchwałę ze specustawy mieszkaniowej nagle zastępujemy ZPI. Nie zgadzam się z tą tezą. Zaraz wytłumaczę, dlaczego. ZPI już obowiązuje. Mamy ponad dwa lata takiej zakładki, że jeszcze stosujemy stare zasady, ale w tym czasie uczymy się nowych przepisów po to, aby sprawnie posługiwać się ZPI w momencie, kiedy specustawa mieszkaniowa przestanie obowiązywać, czyli ustawodawca to przewidział. Tak skonstruowaliśmy ten system. Nie można więc powiedzieć, że nagle kończy się jedno, a zaczyna drugie. Po to jest ta zakładka, żeby umożliwić przygotowanie się gminom, inwestorom.

Teraz konkretne uwagi. Od razu powiem w ten sposób. Trudno mi tutaj odnosić się do wszystkich uwag, które padły, dlatego że w mojej ocenie to nie są często uwagi o charakterze czysto technicznym, ale będą one wymagały decyzji kierownictwa ministerstwa i wolałbym nawet nie wypowiadać tutaj swojego stanowiska. Bez wątplenia zgadzam się natomiast z tym, że warto rozmawiać na temat poszczególnych rozwiązań w zakresie tego nowego instrumentu. To jest naturalne. Jak wprowadzamy jakiegokolwiek nowe przepisy, szczególnie jeżeli są one elementem dużej reformy, to w oczywisty sposób na samym początku, jak pan mecenas słusznie zauważył, uczymy się tego stosowania, zbieramy doświadczenia, wiemy, co wychodzi, co nie i wtedy należy wprowadzić pewne korekty. Dlatego jesteśmy bardzo otwarci na te korekty. Widzimy pewne rzeczy, natomiast, jak mówię, jeżeli odpowiednie decyzje zostaną podjęte przez kierownictwo ministerstwa, w oczywisty sposób będziemy wprowadzali zmiany, tak jak robimy to ze wszystkimi innymi przepisami.

Odniosę się może do dwóch rzeczy, które nie wymagają decyzji, a są kwestią interpretacji przepisów. Jest to kwestia podstawy prawnej dla wyznaczania widełek przez gminę. Mamy doświadczenia właśnie ze specustawą mieszkaniową, gdzie nie było potrzeby podstawy prawnej do tego, żeby gminy wyznaczyły sobie takie widełki. Ta podstawa nie jest konieczna, z tym że od razu wejdę tutaj w pewien niuans. Inna sytuacja jest, kiedy to rada gminy miałaby to nałożyć i wtedy ta podstawa prawna jest konieczna, ale część gmin, m.in. Warszawa, załatwiła tę sprawę przez zarządzenie prezydenta. Został osiągnięty ten sam efekt. Korzystając z dostępnych narzędzi prawnych, też można to robić.

Była kwestia tego, czy świadczenie inwestora na podstawie ZPI ma charakter rzeczowy czy finansowy. Powiem wprost. Rozumiem, że są różne poglądy na ten temat, ale wydaje mi się, że brzmienie art. 37e, i teraz nie jestem pewien literki: chyba c albo d, ust. 1 – jest jednoznaczne, tzn. tam to świadczenie z ust. 1 jest obligatoryjne i ma charakter rzeczowy. Dopiero ust. 2 wprowadza możliwość innych świadczeń, które mogą mieć charakter finansowy. Jak jednak mówię, to jest kwestia interpretacji. Być może ten spór będzie wymagał interwencji legislacyjnej, ewentualnie jakieś rozstrzygnięcia sądowe odpowiedzą nam na te pytania. Na tym bym zakończył.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Pan mecenas Leszczyński, a potem pan prezes. Bardzo proszę.

Prawnik z PZFD Michał Leszczyński:

Bardzo dziękuję za to 30 sekund na ad vocem. Powiem pojedynczymi zdaniem. Dobra? System planowania to jest jakaś abstrakcja, a do szkoły na Mokotowie za rok będziemy mogli wejść. Taka jest różnica. Będzie można zrobić krok i do niej wejść, może nasze dzieci

do niej wejść. W trosce o ten system moglibyśmy też pochylić się nad 16 pozostałymi specustawami, tym niemniej one nie były przedmiotem troski systemowej w ramach tej reformy. Ta czasowa zakładka, panie dyrektorze, jest pozorna między ZPI. Po pierwsze, gminy naprawdę ładują 100% zasobów w zrobienie planów ogólnych. Po drugie, jeśli mają jakieś wolne zasoby, to wszyscy właściciele nieruchomości w tej chwili złożyli wnioski o wuzetki, więc realnie zakładka nie istnieje. Istnieje na papierze, u państwa w ustawach. Nie ma realnie zakładki.

Widelki? Uważam, że praktyka ustalania wszystkiego bez podstawy... Zwłaszcza w umowie drogowej od 40 lat nikt nie pochylił się nad tym problemem, a coś funkcjonuje, ale to nie jest wyjaśnienie dla tego, żebyśmy tego nie zmieniali, tylko to jest podstawa, żebyśmy zastanowili się na tym, czy to jest dobry system, że samorządy próbują to ustalić jakimś nieformalnymi dokumentami. Nie jest to też dość trwałe ustalenie.

Jeśli chodzi o świadczenie rzeczowe, zasygnalizowałem problem. Jeśli wynikałby z mojej opinii, nieważne, natomiast zasygnalizowałem go na podstawie komentarza. Możemy sobie zestawiać głosy w jedną i w drugą. Sygnalizuję państwu, że problem jest. To jest problem regulacyjny dla gospodarki, dla sektora publicznego i wydaje mi się, że to jego znaczenie powinno ustąpić pana mniejszej lub większej pewności co do tego, że ten problem jest bardziej lub mniej nieistniejący. Bardzo dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dziękuję bardzo, bardzo proszę, panie prezesie.

Prezes Krajowej Izby Architektów RP Piotr Fokczyński:

Dzień dobry państwu. Piotr Fokczyński, jestem prezesem Izby Architektów RP. Chciałem bardzo podziękować za kolejne zaproszenie na posiedzenie. To zaproszenie i dyskusja bardzo nas wzmacniają i, chociażby dzisiaj, dają możliwość wymiany poglądów.

Powiem szczerze, że nie wiem, od czego zacząć, bo pan dyrektor wspominał tu o woli politycznej. W lipcu tego roku skierowaliśmy do pana ministra – zrobimy to oczywiście jeszcze raz i jeszcze raz – i dosyć precyzyjnie rozpisaliśmy nasze propozycje dotyczące nowelizacji znowelizowanej ustawy. Czekamy na odpowiedź. Będąc m.in. na spotkaniu u pana ministra, zaproponowałem mu taki meeting, na którym na pewno spotkamy się z panem dyrektorem i na którym taka dyskusja o ZPI, jaka odbyła się dzisiaj, na razie sygnałowo, to jest rozgrzewka... Postawiłem się do dyspozycji w ringu, żeby najlepsi ludzie z ministerstwa próbowali wytknąć nam wady naszego przełomowego rozwiązania, które składaliśmy już wcześniej, w trakcie składania uwag do ustawy.

Bardzo chciałem podziękować panu Michałowi, że dzisiaj zahaczył w swojej prezentacji o ten temat. Najogólniej rzecz ujmując, ja też mógłbym pokazać prezentację o ZPI marzeń. Wiele aspektów zostało już dzisiaj poruszonych, ale ja nie byłem przygotowany na to, że dzisiaj będziemy pokazywać prezentacje. Jestem cały czas do dyspozycji, cały czas od lipca, żeby taką prezentację zetrzeć i wprowadzić faktycznie nowe narzędzie urbanistyki operacyjnej, którego dotychczas w naszym systemie nie ma.

Mówi pan, że to nowe ZPI zaimplementowało specustawę. Od lat zabiegaliśmy o to, żeby ze specustawy zrobić narzędzie systemowe, tylko że tak się niestety nie stało. Chociażby koncepcja urbanistyczno-architektoniczna to jest jeden z elementów, o który wnosiliśmy w ustawie, żeby ją wprowadzić jako obligatoryjną. W specustawie jest, w ZPI jej nie ma. Najważniejsze narzędzie, w którym negocjuje się ze społecznością lokalną, w którym zrozumiałym językiem architektki i urbaniści pokazują, co wybudują, pokazują ten plac zabaw dla dzieci, który resort nieudolnie próbuje wprowadzić różnymi przepisami. Intencja jest dobra, ale tam to wszystko widać. Gdybyśmy od lipca mieli to narzędzie urbanistyki operacyjnej, to o wiele łatwiej prowadziłoby nam się na przykład akcję, którą rozpoczęliśmy w zeszłym tygodniu, tzn. odbudowę zrujnowanego Stronia Śląskiego po powodzi, w którym wymiotło całą część miasta. W tej chwili prowadzimy jako izba warsztaty urbanistyczne, które będą odbudowywały tę część miasta. Oczywiście takie narzędzie urbanistyki operacyjnej jest przy tym po prostu nie do przecenienia. Poradzimy sobie bez tego, bo czas leci.

Chciałbym zwrócić uwagę na ważne rzeczy, o których mówił pan Michał. Po pierwsze, ta koncepcja to jest rzecz absolutnie podstawowa jako dialog, konsultacje społeczne. Tego

nie można przecenić. To jest jedna rzecz. Pamiętajmy jednak o tym, że przygotowanie takiej koncepcji przez inwestora, który za chwilę zobowiąże się w umowie urbanistycznej do innych świadczeń, to jest potężny koszt. Za darmo nikt tego nie robi. W tej chwili system działa w ustawie tak, że na końcu może się okazać, że co do umowy urbanistycznej nie dogadaliśmy się, bo świadczenia nie odpowiadają wójtowi, burmistrzowi, krótko mówiąc, negocjacje nie spaliły na panewce, tylko spaliły na samym końcu. Cała masa energii, która poszła w opracowanie koncepcji, poszła w piach. W naszej propozycji proponujemy rozegrać to dwustopniowo, ale w taki sposób, żeby wszyscy byli świadomi proporcji pomiędzy wielkością inwestycji a nakładami.

Nie będę tutaj mówił o takich szczegółach, że zabrakło w ustawie nawet definicji przestrzeni publicznej, którą z całą pewnością też można byłoby włożyć w umowę urbanistyczną, ale skoro nie ma definicji, to nie wiadomo, co włożyć. To jest, powiedzmy sobie, detal.

Jeśli chodzi o umowę urbanistyczną, to jest to jeden z elementów, który bez zakładania widełek... Trudno mi się pogodzić z tym, że zarządzenie prezydenta jest podstawą prawną ograniczającą wykonywanie własności. Przy okazji powiem, że w całym tym systemie bardzo mi to zgrzyta, natomiast negocjowanie od samego początku ze świadomością wielkości tej inwestycji, uzyskiwanie konsensusu społecznego do tych wszystkich rzeczy w tej fazie, w której społeczeństwo może to wszystko wiedzieć, to zupełnie inna sprawa.

Dlaczego o tym mówię? Nie mam prezentacji, w związku z tym nie będę musiał długo mówić. Dlatego że w tej chwili zaczynamy dywagować, jak przedłużyć żywot specustawy, bo za chwilę się utnie, a tutaj wchodzi zupełnie inne narzędzie. Oczywiście ta zakładka jest konieczna, ale o wiele łatwiej nam będzie, jeżeli implementacja specustawy do systemu będzie zawierała jak najwięcej elementów, które tam się sprawdziły, i tych elementów, które działają.

Na koniec powiem to, o czym pan Michał nie powiedział. Nie wiem, czy zapomniał, czy może się z tym nie zgadza, ale o tym trzeba powiedzieć, bo to jest generalna różnica. W ustawie zapisano, że ZPI jest specjalną formą planu miejscowego. Jaka to jest specjalna forma planu miejscowego? Tam nie ma nic specjalnego oprócz tego, że sprzedaje się to za pieniądze, czyli w umowie urbanistycznej. To jest ten „spec”. Dobrze, bo jest partycypacja, dobrze, bo wszyscy na to liczą, natomiast akt notarialny do tych nakładów rzeczowych według nas nijak się ma do prawa miejscowego.

W związku z tym dalej będziemy postulować. Jak dojdzie co do czego, nie bójcie się państwo dyskusji na ten temat. Mówimy o umowie, uchwale indywidualnej, bo o tym jest w specustawie, że tak powiem, klepnięcie tego sposobu zagospodarowania. To w żaden sposób nie ogranicza możliwości funkcjonowania pod spodem planu miejscowego, wyłączenia go na czas wejścia ustawy czy powrotu tego planu miejscowego. Żadna luka się nie wytworzy.

Na koniec powiem, że również w tej sytuacji będziemy mogli bardzo szybko przejść do poziomu – nie wiem, jak to nazwać – ratowania topniejącego, zupełnie znikającego zasobu mieszkaniowego, który projektujemy. Już za chwilę nie będziemy mieli czego projektować. Mówicie państwo o wuzetkach. W tej chwili w mieście Wrocław nie ma wuzetek. Co się stało? Rozumiem, że nie wszyscy je kochali, ale to było narzędzie, które – w obecnej ustawie wytemperowane, ograniczone – na obszarach uzupełnienia zabudowy oczywiście powinno funkcjonować dalej.

Tylko co z tego, że ono tam jest opisane, skoro na przykład we Wrocławiu w tej chwili prezydent zawiesił wszystkie wuzetki, jakie zostały złożone, wszystkie. Nie jest możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ to ministerstwo wprowadziło możliwość zawieszenia na 18 miesięcy. Akurat tak się składa, że tu termin jest bardzo podobny do wejścia w życie panów ogólnych. Na całym obszarze miasta prezydent przystąpił do planów miejscowych, żeby mieć narzędzie do zawieszenia. Zastanawiam się, jakim zasobem ludzkim będzie on teraz robił plan ogólny, jak robi teraz plany miejscowe na kilkuset hektarach, ale w tej chwili wolą samorządów jest współpraca z inwestorami, którzy też zabiegają o przyspieszenie jakimkolwiek narzędziem powstawania zasobu mieszkaniowego.

W związku z tym jeszcze raz bardzo chciałem podziękować, że mogliśmy kolejny raz powiedzieć o tym samym. Przypominam, że to, co zapisaliśmy do pana ministra w lipcu, dalej jest aktualne i zgodnie z pani apelem spiszemy to jeszcze raz, może nawet precyzyjniej, odsiewając elementy, które być może zostały rozstrzygnięte.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie prezesie, bardzo dziękuję. Teraz pan poseł Kamil Wnuk, a potem pani Aleksandra Wojtczak-Duch. Tak? Pani się zgłaszała? A, nie, to przepraszam.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Dziękuję, pani przewodnicząca, za udzielenie głosu. Serdecznie dziękuję też za zaproszenie gości i za państwa wypowiedzi, za przygotowanie prezentacji. Troszkę już to mówiliśmy, ale myślę, że problem jest tutaj uwidoczniiony, uwypuklony.

Na posiedzeniach dotyczących mieszkalnictwa czasami nie zgadzamy się z państwem, ale gdy chodzi o państwa argumenty, są bardzo zasadne. Przede wszystkim jedna rzecz jest zasadna i podstawowa, tzn. ogromne wyzwanie przed ministerstwem rozwoju, które musi zrealizować, czyli całościowa polityka planowania i mieszkalnictwa. Te ustawy trzeba przygotować, trzeba zrobić. W tym momencie kluczowe jest to, co one będą zawierać, co wezmą z tej specustawy, a czego nie, jak to ma w przyszłości wyglądać.

Fantastycznie, że mówiliście państwo o pustostanach. Fantastycznie, że mówiliście o tym budownictwie społecznym, bo też widzę i uważam, że deweloperzy też powinni w tym uczestniczyć, jak najbardziej. Wszystkie podmioty społeczne powinny w tym uczestniczyć, żeby to realnie zaczęło funkcjonować i działać. Nie jest tak, że mają to robić tylko samorządy, ale powinny to robić, jak najbardziej, też podmioty prywatne jak deweloperzy, a także spółdzielnie mieszkaniowe. Trzeba połączyć siły, żeby ten rynek był jak największy i żeby to zaczęło realnie funkcjonować. Serdecznie liczę na to i apeluję – wiem, że teraz są zmiany w Ministerstwie – żeby ruszyć także z ustawą o TBS-ach, o której ostatnio na innej podkomisji u pani przewodniczącej rozmawialiśmy.

Wracając natomiast do specustawy mieszkaniowej, pan mecenas Leszczyński zrobił bardzo ładną prezentację i przedstawił pozytywne kwestie, bo takich też jest sporo, ale nie wspomniał pan o sytuacjach w drugą stronę. Niestety nie wszędzie, nie we wszystkich miejscach, gdzie była ta specustawa, tak to wyglądało. Były też różnego rodzaju nadużycia, a może próby nadużyć. Nie wszędzie wyglądało to tak różowo i nie wszędzie samorząd dogadywał z inwestorami. Trzeba też wziąć pod uwagę sytuacje, w których może być konflikt w danym samorządzie na przykład pomiędzy władzą wykonawczą a radą gminy, bo to rada podejmuje decyzje. Wiem, że takie sytuacje w Polsce też się zdarzały, kiedy burmistrz czy prezydent niekoniecznie miał takie same zdanie w danym temacie jak rada miasta, a to jednak on musi potem realizować to, co zostało przegłosowane przez radę.

Są więc plusy i minusy i trzeba o tym pamiętać. Ważne jest też to, żeby, jak wcześniej powiedział pan prezes, że trzeba zebrać to doświadczenie i na podstawie tego doświadczenia wziąć to, co jest dobre, a nie brać tego, co niekoniecznie się sprawdziło.

Nie będę odnosił się do reszty rzeczy, bo myślę, że to jest dyskusja głównie ministerstwa, pana dyrektora. Jak już ministerstwo przedstawi nam wyniki swojej pracy, wtedy wrócimy do tej dyskusji: państwo ze swoimi wnioskami, my pewnie także ze swoimi.

Pozwolę sobie odnieść się jeszcze do planów ogólnych. Zgadza się, prymusi – jak powiedział pan dyrektor – są w stanie to zrealizować, natomiast, powiedzmy szczerze, jeżeli miasta dobrze się do tego przygotowały wcześniej, przez 30 lat funkcjonowania samorządu terytorialnego, to te miasta są jak najbardziej do przodu. Przez dwie kadencje byłem jednak samorządowcem, wiem, jak to wygląda w moich miastach w województwie śląskim. Nie zawsze tak jest. Są to różne czynniki, zaszłości z przeszłości, często niezależne od obecnych władz samorządowych. Spotykamy się z różnymi własnościami, różnymi zależnościami z wcześniejszych czasów i to nie jest takie proste. Wiemy, że na pewno nie będziemy w stanie zrealizować tego kamienia milowego. Wiem też, że nadal są prowadzone rozmowy o rewizji, o tym, żeby udało się zrewidować terminy. Mocno trzymam kciuki za ministerstwo i mam nadzieję, że uda się zrewidować bardzo ważny temat planu ogólnego.

KPO to nie jest Biblia, natomiast jest to bardzo ważne dla nas i, wydaje mi się, dla polskiej gospodarki. Zresztą widzimy to ogólnie, we wszelkiego rodzaju wcześniejszych programach i dofinansowaniach unijnych od 2005, 2006 r. Polska, i Polska samorządowa, głównie rozwija się na środkach zewnętrznych, unijnych, tak że musimy o tym pamiętać. To nie jest Biblia, ale to jest coś, na czym nam bardzo zależy. Musimy dążyć do tego, żeby te środki przede wszystkim zdążyć wykorzystać i móc wykorzystać. Wydaje mi się, że w tym kierunku musimy podążać i nie możemy się na to obrażać, tylko po prostu musimy rewidować, na ile się da, i starać się jak najwięcej zrealizować.

Na ten moment to tyle. Jeszcze raz dziękuję pani przewodniczącej za tę dyskusję, bo to jest bardzo ważne. Bardzo mocno trzymam kciuki, panie dyrektorze, za to, że uda się pójść do przodu, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii popcha ten temat dalej. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję, panie pośle. Proszę państwa, chciałoby się powiedzieć, że chcielibyśmy środków z KPO, ale chcielibyśmy również stanowić dobre prawo, bo złe prawo jest w stanie zrobić dużo więcej złego niż brak przepisu. Tak jest, natomiast zgadzam się z tym, że tak dużej partycypacji społecznej, jaka jest przy koncepcjach, które są przedstawiane w czasie realizacji zadań w ramach lex developer, nie ma w żadnym przypadku, dlatego że dyskutowanie nad projektami planów dla wielu mieszkańców nie mówi nic. Oni nie wiedzą, jakie są wysokości, jakie są odległości, jakie są powierzchnie biologicznie czynne, a oprócz tego mają tę wartość dodaną, o której mogą dyskutować i którą często w trakcie takich rozmów mogą jeszcze wynegocjować, większą czy bardziej korzystną dla danego terenu objętego inwestycją, niż początkowo proponuje to sam deweloper. Z pewnością szeroka dyskusja jeszcze przed nami.

Oddaję teraz głos naszym gościom po prawej stronie. Bardzo proszę.

Asystentka posła Piotra Kandyby, przedstawicielka gminy Wiązowna Jolanta Koczorowska:

Dzień dobry państwu. Jestem asystentką posła Piotra Kandyby. Nazywam się Jolanta Koczorowska. Właśnie dowiedziałam się o tym, że jest to posiedzenie, i przyjechaliliśmy tutaj z reprezentacją podwarszawskiej gminy. Bardzo chciałabym, żeby państwo mogli jeszcze powiedzieć, jak ta sprawa wygląda z oddolnego punktu widzenia. Za chwilę oddam kolegom głos, natomiast ja, jako czynnik społeczny, chciałabym tylko podziękować za możliwość zabrania głosu i powiedzieć, że bardzo pragnęłabym, żeby wszystko, co dzieje się na każdym poziomie procesu legislacyjnego, brało pod uwagę to, że to prawo jest dla ludzi, dla zwykłych obywateli.

Oczywiście bardzo istotne są wszystkie zdania, które tu państwo powiedzieli – to jest bardzo ciekawa dyskusja, otworzyła mi oczy na wiele rzeczy – natomiast chciałabym też przekazać państwu, co pewnie koledzy za chwilę potwierdzą, że w społeczeństwie jest bardzo duży niepokój co do zamrożenia inwestycyjnego w przypadku nieuchwalenia tych planów. To spowoduje bardzo duży niepokój społeczny. Wiemy, że ludzi niepokoi wiele różnych elementów naszego życia społecznego, ale kiedy zwykły obywatel nie będzie mógł uzyskać decyzji o warunkach zabudowy, nie będzie mógł wykonać jakiejś swojej bardzo wymarzonej rzeczy, to będzie to się rozkładało na ogromny niepokój społeczny.

Całkowicie rozumiem to, że jesteśmy uzależnieni od tego, co zostało wynegocjowane w KPO, i oczywiście mogę tylko prosić i apelować o to, żeby wykazać wszelkie możliwe intelektualne prace nad tym, żeby wykonać jakąś możliwość ruchu w KPO, żeby pojawiło się tam coś takiego, co dałoby szansę na przedłużenie tego terminu. Być może w tej chwili, na dzisiejszym etapie najlepszym rozwiązaniem jest to, o czym mówiła pani dyrektor, żeby spowodować jakiś taki luz dla samorządów. Wydaje się natomiast, że ten problem jest bardzo poważny.

Ze swojego wieloletniego doświadczenia, ponieważ byłam radną, byłam wójtem, burmistrzem, w każdym razie mam bardzo długie doświadczenie samorządowe, wiem jedno. Kiedy powstaje taka sytuacja jak teraz z tą ustawą, to pewnym kluczem do pozytywnego działania jest wyznaczenie sobie etapowych terminów. Gdyby ktoś kiedyś pomyślał o tym, że do negocjacji w sprawie KPO można byłoby dodać element prawny, który mówiłby tak: „Jest pierwszy etap, który mówi o tym, że sprawdzamy, ile gmin przystąpiło do planów,

w ogóle zaczęło tę pracę, i na podstawie tego mamy jeszcze szansę o czymś dyskutować”, to może byłoby dobrze. Dla tych gmin byłoby to mobilizujące, gdyby wiedziały, że mają nieprzekraczalny termin połowy roku na przystąpienie, później nieprzekraczalny termin na przykład do zlecenia kolejnych prac. Być może na poziomie jakiegoś rozporządzenia można by to było wymusić.

Tak czy owak w tej chwili największą nadzieję pokładam w tym, o czym powiedziała pani dyrektor. Patrząc też jednak na pana dyrektora, pokładam nadzieję w tym, że jednak znajdziecie wszystkie możliwe intelektualne i prawne argumenty, żeby jednak udało się te terminy wydłużyć na poziomie negocjacji.

Jeśli pani przewodnicząca pozwoli, to chciałabym, żeby parę zdań jednak powie- dzieli pracownicy.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo pani dziękuję. Zapraszam samorząd do głosu. Bardzo proszę.

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego w Urzędzie Gminy Wiązowna Sławomir Burbicki:

Dzień dobry. Szanowni państwo, bardzo dziękuję za to, że mam możliwość wypowiedzenia się. Reprezentuję gminę Wiązowna. Jestem naczelnikiem Wydziału Planowa- nia Przestrzennego.

Z dużą uwagą przysłuchiwałam się temu, co państwo mówicie. Mam wrażenie, że tutaj lata się bardzo wysoko, a ja chciałabym na chwilę zejść na ziemię. Chciałabym, żebyście państwo posłuchali, jak sytuacja wygląda oddolnie w podwarszawskiej gminie, która jest w ramach aglomeracji, która rozwija się głównie poprzez rozwój zabudowy mieszkaniowej. Jest to zaplecze. Jest to gmina wiejska, a tak naprawdę można by stworzyć formułę: gmina podmiejska, czyli jest to rozwój głównie zabudowy podmiejskiej.

Postaram się mówić krótko i konkretnie. Sytuacja wygląda tak. Przepisy przejściowe do zmiany ustawy o planowaniu przestrzennym spowodowały lawinowy wzrost wniosków o decyzje o warunkach zabudowy. Proszę sobie wyobrazić, że od początku roku mamy do tej pory ok. 650 decyzji o warunkach zabudowy. Prawdopodobnie osiągniemy poziom na gminę, która ma powierzchnię ok. 100 km² i ok. 16 tys. realnych mieszkańców, nato- miast nie liczbą mieszkańców mierzy się potencjał i ilość dokumentów, tylko liczbą dzia- łek i właścicieli poszczególnych nieruchomości. Prawdopodobnie będziemy, więc mieli tych decyzji ok. 800. Decyzje wywołują określone skutki.

Co więcej, decyzje o warunkach zabudowy nie będą tracić ważności po wprowadzeniu planu ogólnego. Reforma planowania to dla mnie nie jest reforma planowania. To jest rewolucja w planowaniu, bo społeczeństwo było przyzwyczajone do zasad, które obowią- zywały dotychczas, i do polityki przestrzennej. Rady miast, rady gmin były przez lata przyzwyczajone do stabilnej, może chaotycznej – też poprzez decyzje o warunkach zabu- dowy – polityki. Teraz natomiast wszystko to zmienia swój wektor.

Wypunktowaliśmy sobie pewne kwestie, o których chcielibyśmy powiedzieć. Była mowa o tym, że tu podsumowujemy 12 miesięcy od wejścia w życie tej ustawy. Ja powie- działabym, że to raczej pół roku, a nie 12 miesięcy, ponieważ rozporządzenie wykonaw- cze dotyczące planu ogólnego pojawiło się w maju, więc tak naprawdę o możliwościach czy o tym, w jaki sposób sporządzać plany ogólne, realnie możemy mówić od maja, bo to rozporządzenie obowiązuje. Na dobrą sprawę, jeżeli była tutaj mowa o tym, żeby przedłużać jakiś termin o pół roku, to powinien on być przedłużony o minimum osiem miesięcy, bo od czasu wejścia w życie ustawy do czasu wejścia w życie tego rozporządzenia minęło prawie osiem miesięcy. Stworzono więc zasady, ale nie dano od razu instrukcji do tych zasad. Wyznaczono termin bez określenia procedury czy, powiedzmy, instrukcji sporządzania tych nowych zasad.

Reforma planowania jest trudno sprzedawalna medialnie, bo można to medialnie sprzedać jako superpostęp, jako świetne działanie. Można to sprzedać jako wstrzyma- nie pewnych działań prorozwojowych. To nie przebija się do świadomości społecznej tak łatwo, natomiast w takich gminach jak nasza presja urbanizacyjna jest ogromna, naprawdę, proszę mi wierzyć, ogromna. Jeżeli mówię o 800 decyzjach o warunkach zabu- dowy, jeżeli od 2003 r. tych decyzji jest pewnie ok. 10–12 tys., to ta presja po prostu jest.

Jak łatwo się domyślić, ludzie dowiadując się o tym, że nowe zasady bardzo wpłyną na ograniczenie możliwości wprowadzania zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zasad, które obowiązywały dotychczas, wykorzystując narzędzie w postaci decyzji o warunkach zabudowy, lawinowo ruszyli do składania wniosków. Podejrzewam, że jeżeli termin nie zostanie przedłużony, to 31 grudnia – chyba że jest to sobota albo niedziela – 2025 r. prawdopodobnie będą wpływać gołe wnioski z podanym imieniem i nazwiskiem, nawet bez przedmiotu inwestycji, tylko po to, żeby zabukować termin, wszcząć postępowanie i mieć temat otwarty. Naprawdę, ludzie ruszyli z tymi wnioskami o warunki zabudowy. Do czego to doprowadziło? Pan powiedział, że są prymusi, są ci w środku stawki, no i są ci na końcu. Merytorycznie czujemy się dobrze przygotowani do naszej pracy. Mamy zespół ludzi, a większość prac planistycznych wykonujemy naszymi siłami. Projekty, decyzje o warunkach zabudowy również wykonujemy naszymi siłami. W jakiś sposób można powiedzieć, że jesteśmy bezkosztowi. Część rzeczy oczywiście musimy zlecać, natomiast zdecydowaną większość jesteśmy w stanie zrobić sami.

Nie jesteśmy niestety w stanie przygotować planu ogólnego, mając w perspektywie dziewięćdziesięciodniowy termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ogrom pracy, który trzeba włożyć w to, co dla ludzi jest ratunkiem przed planem ogólnym, bo tak ludzie postrzegają plan ogólny, że trzeba się ratować: „Ratujmy, co się da, zabezpieczajmy nasze nieruchomości” ... W Polsce od lat funkcjonuje przekonanie, że decyzja o warunkach zabudowy czy plan miejscowy niekoniecznie musi służyć budowie. On służy przede wszystkim zabezpieczeniu wartości nieruchomości, więc działka musi być inwestycyjna, bardzo często służy jako lokata kapitału. Praca ta głównie sprowadza się teraz do opracowywania tych projektów i prowadzenia postępowań administracyjnych związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Rady gmin zobowiązały ponadto wójtów, burmistrzów, prezydentów do sporządzenia planów miejscowych. W naszej gminie jest dokładnie 38 podjętych uchwał intencyjnych dotyczących planów miejscowych. Te plany są na różnym etapie sporządzenia. Zrobiliśmy już hierarchię planów: które mogą nie zostać uchwalone, które być może uda się uchwalić i które muszą zostać uchwalone, bo odpowiadamy po prostu przed naszymi mieszkańcami. Mieszkańcy, a może raczej właściciele nieruchomości nie przyjdą pod ministerstwo protestować 2 stycznia 2026 r. Oni przyjdą do urzędu gminy, bo ich nie interesuje...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dobrze, ale bardzo proszę podsumowywać, panie kierowniku.

Naczelnik wydziału w Urzędzie Gminy Wiązowna Sławomir Burbicki:

OK, dobrze: problemy kadrowe. W powiecie otwockim, zresztą nie tylko, bo mam informacje i spostrzeżenia, i wymieniamy się poglądami z osobami, które zajmują się planowaniem w różnych miejscach w Polsce, i z projektantami również, kadrowe problemy są ogromne. Cyfryzacja planowania przestrzennego, która następuje razem z tą zmianą ustawy, spowodowała, że kompetencyjnie część pracowników zajmujących się w Polsce planowaniem przestrzennym, łącznie z projektantami, po prostu nie jest w stanie ogarnąć, mówiąc młodzieżowym językiem. Gminy „podkupują” sobie pracowników. Są urzędy, w których ludzie rezygnują z pracy na przykład w obliczu lawinowego wzrostu wuzetek, niepewności co do tego, co się wydarzy, mając też w świadomości to, że przecież ludzie, którzy w tym kraju od wielu lat zajmują się planowaniem, doskonale zdają sobie sprawę z tego, że... Jeżeli średnia sporządzania planu miejscowego to jest kilka lat, to jakim cudem można uchwalić plan ogólny, uchwalając wcześniej plany miejscowe?

Powiem na przykładzie naszej gminy. Dla nas rozwojowo ważniejszą i ważniejszą dla naszych mieszkańców sprawą jest opracowanie planów miejscowych na dotychczasowych zasadach, bo politykę przestrzenną mamy taką, jaką mamy, i jesteśmy zobowiązani robić plany na podstawie tej polityki. Musimy to zrobić przed planem ogólnym, bo plan ogólny nie da nam takich możliwości.

Co więcej, szanowni państwo, obszary uzupełnień zabudowy... Jest w Polsce ogromna liczba gmin, w których osoby decyzyjne nie wiedzą, czym są obszary uzupełnień zabudowy. Przepisy, które zostały stworzone, są tak skomplikowane, że sami pracownicy ministerstwa muszą teraz prostować oczywiste omyłki, które zdarzyły się w ustawie. Mam

na myśli wejście w życie art. 67 ust. 3 pkt 3. Co więcej, kolegia odwoławcze powołują się na przykład na obszar analizowany do 200 m. To są rzeczy, w których gubią się specjaliści, nie mówiąc już o osobach, które są laikami w tej kwestii.

Żeby nie przedłużać, wydaje nam się, że przedłużenie tego terminu jest po prostu niezbędne. Pół roku niczego nie zmienia. Tzn. coś tam pewnie zmieni, natomiast wydaje mi się, że tak jak w czwartek na posiedzeniu komisji ma być dyskutowana kwestia zmiany prawa geodezyjnego i kartograficznego i tam jest mowa o tym...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Już było.

Naczelnik wydziału w Urzędzie Gminy Wiązowna Sławomir Burbicki:

Aha, OK, w każdym razie tam jest mowa o tym, że te zmiany ewidencyjne powinny nastąpić do 2027 r. Jeżeli 40%...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie kierowniku, bardzo proszę. O ustawie i prawie geodezyjnym to może następnym razem. Dobra?

Naczelnik wydziału w Urzędzie Gminy Wiązowna Sławomir Burbicki:

OK. Chodzi mi o to, że w obecnych realiach, nawet związanych z tym prawem geodezyjnym, ze stanem geodezji i ewidencji w kraju, i przy wymogach, które zawierają nowe przepisy, nie jest możliwe uchwalenie tych planów ogólnych. 80% gmin ma uchwalić plany ogólne, ale nie będzie wskaźnika 80%.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję, bardzo dziękuję.

Naczelnik wydziału w Urzędzie Gminy Wiązowna Sławomir Burbicki:

Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Muszę powiedzieć, że jestem pod wrażeniem, że państwo jako gmina sami robicie i plany, i wuzetki. Dla mnie to jest ewenement. Nie pytam, ilu państwo zatrudniacie pracowników. Sama przez wiele lat też zarządzałam podmiejską gminą. Czapki z głów dla ludzi, proszę dobrze im płacić, żebyście ich państwo nie stracili.

Naczelnik wydziału w Urzędzie Gminy Wiązowna Sławomir Burbicki:

Ha. Ha. Ha.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, będziemy powoli zbliżali się do końca. Jeszcze pani prosiła mnie o udzielenie głosu, potem pan dyrektor i podsumujemy nasze dzisiejsze spotkanie. Dziękuję.

Rzecznik Stowarzyszenia Otwarte Klatki Maja Kubit:

Dziękuję pani przewodniczącej za możliwość zabrania na koniec głosu. Maja Kubit, Stowarzyszenie Otwarte Klatki, Koalicja Społeczna STOP Fermom Przemysłowym. Chciałabym przedstawić perspektywę, która, wydaje mi się, do tej pory nie była jeszcze przedstawiana, czyli perspektywę mieszkańców gmin wiejskich, i zwrócić państwa uwagę na problem braku odpowiednich regulacji dotyczących właśnie lokalizacji ferm przemysłowych w ustawie. Mówiłam już o tym na jednym z poprzednich posiedzeń, w lipcu. Mówiła też o tym pani posłanka Niezgodzka, więc nie chcę się tutaj powtarzać. Postaram się krótko powiedzieć tylko o tym, że jest to potrzeba bardzo pilna i istotna w kontekście mieszkańców, którzy się do nas zgłaszają.

Proszę państwa, każdego tygodnia do naszego stowarzyszenia zgłasza się kilka osób, które mówią o powstających nowych fermach, przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. To są bardzo duże przedsięwzięcia. W tym roku otrzymaliśmy już blisko 100 takich zgłoszeń. W aktualnym stanie prawnym mieszkańcy skazani są niestety na dobrą wolę samorządowców, która czasem jest, a czasem jej niestety nie ma.

Przytoczę jeden przykład z naszego ostatniego zgłoszenia: sytuacja z gminy Czarncin w województwie łódzkim. Ma tam powstać gigantyczna chlewnia na, o ile się

nie myślę, 1994 świnie. Tutaj drobna uwaga: pozwolenie zintegrowane jest wymagane od 2000 osobników. Zauważamy, że jest to bardzo powszechna praktyka, żeby robić zgłoszenia tuż pod limitem, żeby nie musieć uzyskiwać pozwolenia zintegrowanego. Mieszkańcy tej gminy wystosowali petycję, żeby gmina uchwaliła plan miejscowy, który jest dość wątpliwym, ale aktualnie jedynym dla nich instrumentem, którym można byłoby wprowadzić zapisy, które wykluczyłyby możliwość lokalizacji tam tej chlewni. Petycja ta została odrzucona i nic tutaj nie będzie. Mieszkańcy są po prostu w patowej sytuacji.

Takie przykłady możemy mnożyć. Chciałabym więc w imieniu osób, które się do nas zgłaszają, i organizacji społecznych, które popierają nasz postulat, jeszcze raz prosić pana dyrektora o podjęcie prac legislacyjnych nad wprowadzeniem zmian w ustawie. Nasz postulat byłby taki, aby fermy przemysłowe – oczywiście odpowiednio zdefiniowane – były lokalizowane wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co pozwoliłoby na udział głosu lokalnej społeczności w tym procesie.

Na koniec chciałam dodać, że jako stowarzyszenie przygotowaliśmy propozycje, które w sierpniu wysłaliśmy do ministerstwa. Oczywiście możemy przesłać je jeszcze raz, natomiast wciąż czekamy na odpowiedź. Podejrzewam, że w czasie, w którym czekamy na odpowiedź, dużo ferm czy inwestorów uzyskało pozwolenia na budowę. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. To niezwykle ważny głos. Wiemy, zresztą na co dzień też widzimy w relacjach telewizyjnych, jaki problem tworzą mieszkańcom często sielskich, pięknych miejscowości właśnie tego typu zdarzenia.

Bardzo proszę, panie dyrektorze, oddaję głos.

Dyrektor departamentu MRiT Maciej Gil:

Bardzo dziękuję. Na wstępie swojej wypowiedzi chciałem bardzo podziękować za wszystkie głosy, które tutaj padły. Nie będę odnosił się do nich chronologicznie. Może zacznę w ten sposób od pana naczelnika. Powiem panu w ten sposób. Wszystkiemu, co pan mówił, mogłem tylko przytakiwać i się z panem zgodzić, bo w oczywisty sposób kwestie, które pan wymienił, mają miejsce. Mogę się teraz tylko usprawiedliwiać i postaram się to uczynić.

Zacznijmy więc od dużej liczby decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli ustawodawca decyduje się na to, aby w pewnym momencie ograniczyć możliwość wydawania tych decyzji, to oczywistą tego konsekwencją jest to, że przed terminem, od któregoś ograniczenia to będzie miało miejsce, nastąpi lawina wniosków. W mojej ocenie jest to nie do uniknięcia. Jeżeli ktoś, kiedykolwiek, niezależnie od okoliczności, zdecydowałby się na tego typu ruch, to jest to oczywista konsekwencja. Mówiąc szczerze, jedyną alternatywą, która przychodzi mi do głowy, byłoby po prostu niewprowadzanie tych ograniczeń dla decyzji o warunkach zabudowy. Wtedy ten problem by nie wystąpił. Jeżeli jednak celem ustawy, czego nie da się ukryć, było ograniczenie decyzji o warunkach zabudowy, to w mojej ocenie jest to zupełnie konieczna konsekwencja tego ruchu. Niestety, ponosi pan konsekwencje tego założenia ustawy, ale chyba nie dało się zrealizować tego inaczej.

Utrata ważności przez decyzje o warunkach zabudowy... Nie chcę wchodzić w szczegóły. Wielokrotnie mówiłem o tym publicznie. W mojej ocenie nie dało się wprowadzić planów ogólnych w taki sposób, aby nie powodowały one roszczeń odszkodowawczych i jednocześnie ograniczyć wuzetki, które już zostały wydane. Wydaje mi się, że byłoby to niemożliwe, stąd tego typu rozwiązanie.

Trzecia sprawa to rozporządzenia. Tak, te rozporządzenia wyszły za późno, ale w chwili, kiedy ustawa weszła w życie, mieliśmy komplet projektów rozporządzeń. Gdzie nastąpiły opóźnienia? Po pierwsze, przeciągały nam się konsultacje z gminami. Uwzględniliśmy w tych rozporządzeniach bardzo dużo uwag gmin, tak aby gminom łatwiej było przygotowywać dokumenty na podstawie tych rozporządzeń. To było kilkutygodniowe opóźnienie. To oczywiście nie tłumaczy tego majowego terminu. Ze wszystkimi innymi rozporządzeniami poradziliśmy sobie w przeciągu tych kilkunastu tygodni od dnia wejścia ustawy w życie. To jedyne rozporządzenie to jest to rozporządzenie o tych nieszczęsnych magazynach, o którym rozmawialiśmy. To rozporządzenie było po prostu wydawane przez dwóch ministrów i oczywiście z państwa perspektywy to nic nie znaczy,

bo rząd powinien wydać rozporządzenie, koniec i nie ma nad czym dyskutować. Tak się jednak zdarzyło. Mogę państwa tylko przeprosić.

Zwracam jednak uwagę, że to rozporządzenie dotyczy tylko jednej kwestii, obszaru uzupełnienia zabudowy, a więc tego elementu planu ogólnego, którego gmina w ogóle nie musi do planu ogólnego wprowadzać. Można było rozpocząć prace nad przygotowaniem projektu, nie czekając na to rozporządzenie. Wiem, że to jest niekomfortowa sytuacja, ale to w jakiś sposób może tłumaczyć nas i to, dlaczego tak długo trwało wydanie tego rozporządzenia.

Teraz jednak spróbuję trochę odbić piłeczkę. Dlaczego? Bo nawet przyjmując ten termin majowy... Pani Jolanta Koczorowska zadała pytanie: Ile gmin do tej chwili rozpoczęło procedurę uchwalania planów ogólnych? Mamy bardzo dokładne dane... Przesadam, mamy dobre dane, dlatego że z chwilą, kiedy gmina przystąpi do sporządzenia planu ogólnego, rozpoczyna się 30-dniowy termin na zgłoszenie zbioru danych przestrzennych do takiego centralnego rejestru. Z maksymalnie 30-dniowym opóźnieniem mamy więc dostęp do tej informacji. Przygotowując się dzisiaj do posiedzenia, sprawdziłem. Na 2,5 tys. gmin zgłoszonych mamy 1504. Załóżmy, że jest ich nie 1,5 tys., a 1,6 tys., a nawet 1,7 tys., ale wciąż mamy kilkaset gmin, które w ogóle tego nie rozpoczęły. Można się tutaj zastanawiać, czy po stronie gmin też nie ma jakiegoś problemu z tym, że zwleka się z tym tak długo.

Przepraszam, jeżeli jest jakiś jeszcze wątek z pana wypowiedzi, do którego chciałby pan, żebym się odniósł, to proszę mi przypomnieć, ja do niego odniosę się, a jeżeli nie, to przejdę dalej. Dalej, dobrze.

Jeśli chodzi o kwestię przygotowania do wprowadzenia planów ogólnych, to jako ministerstwo nie zostawiamy gmin samym sobie. Wiem, że z pana perspektywy robimy niewiele, ale już nie wyobrażam sobie, co jeszcze możemy zrobić. Dlaczego? Poczynając od tego, że na naszej stronie internetowej mamy kilkaset – już naprawdę kilkaset – najczęściej zadawanych pytań i konkretnych odpowiedzi, jak należy sobie radzić z poszczególnymi kwestiami związanymi z prawami ogólnymi, bez przerwy organizujemy spotkania z gminami. W ciągu ostatnich dwóch miesięcy byliśmy w każdym województwie, spotykaliśmy się z urzędnikami... właściwie nie wszystkich gmin. Zaprosiliśmy wszystkie gminy, natomiast frekwencja była różna. Powiedzmy, nie wiem, 70–80% na każdym spotkaniu. Martwi mnie to o tyle, że mam wrażenie, że docieramy z naszym przekazem wciąż do tych samych gmin. Na takie spotkania przychodzą gminy, które już wiedzą, a te, które nie wiedzą, nie przychodzą.

To jest to, o czym pani powiedziała, tzn. staramy się gminy informować, przekazywać im pełną wiedzę. Na tych spotkaniach mówiliśmy, jak przygotować plany ogólne, jak korzystać z cyfrowych narzędzi, o czym zaraz jeszcze opowiem, w jaki sposób pozyskiwać środki z KPO. Robimy naprawdę wiele. Mało tego, wysłuchujemy informacji o tym, z czym gminy mają problemy. Jak moi szanowni przedmówcy opowiadali o problemach, to często słyszeliśmy o nich od samego źródła. Wiemy, gdzie tam coś nie działa i co można byłoby poprawić. Między innymi po to się spotykamy.

Dobrze, ale to są gminy. Chcemy pomóc państwu też w inny sposób. Dlaczego? Już zorganizowaliśmy jedną konferencję z organami uzgadniającymi. Chcemy uniknąć problemów związanych z tym, że organ uzgadniający robi państwu problemy, które wynikają tylko z jego niewiedzy, z nieporozumień. Wiadomo, mogą być spory co do meritum, ale przecież nie, co do tego, jak na przykład rozumieć przepisy. Dalej, widzimy swoją rolę w tym, aby teraz, już po cyklu spotkań z gminami, spotkać się ze wszystkimi organami uzgadniającymi. Mówię o tym z dużą pewnością siebie dlatego, że inne zamierzenia, które poczyniliśmy sobie w tym zakresie, udało nam się zrealizować. Sądzę więc, że i tutaj nam się to uda, a następnie uda się to z organami nadzorującymi po to, żeby wyprostować państwu ścieżkę, którą kroczyacie. Wiemy, że po państwa stronie to wciąż jest duży wysiłek, ten największy wysiłek, ale staramy się państwu pomóc.

Dalej: W jaki sposób państwu pomagamy? Zorganizowaliśmy ze środków KPO szkolenia dla urzędników i dla urbanistów. Sfinansujemy dokumenty planowania przestrzennego z KPO. Przygotowaliśmy oprogramowanie, które w znacznej mierze automatyzuje wiele czynności. Oczywiście ono nie podejmie za państwa merytorycznej decyzji.

To, co jest najtrudniejsze, wciąż jest po państwa stronie, ale oprogramowanie załatwi za państwa wiele czynności technicznych.

Od razu chcę tutaj poinformować, że... Wpadłem w bardzo krótką dygresję. Wiecie państwo, że są prowadzone prace nad zmianą rozporządzenia w zakresie ogrodów działkowych. To rozporządzenie jest na biurku ministra. Być może już zostało podpisane. Jeżeli nie, to jest kwestia: dzisiaj lub jutro, jak sądzę. Zostanie opublikowane. Już przygotowaliśmy wersję wtyczki, czyli oprogramowania, które uwzględni to zmienione rozporządzenie. Ono jest teraz testowane. Zanim rozporządzenie wejdzie w życie, nowa wtyczka będzie już gotowa. Staramy się więc na bieżąco. Mało tego, na przykład we wtyczce pojawiły się pewne zmiany. Zwracano nam uwagę na to, że wtyczka w niedoskonały sposób zaokrąglą krzywiznę. Nowa wersja wtyczki również to naprawia.

Stąd mój apel do państwa: Jak macie jakieś problemy z przepisami czy z oprogramowaniem, zgłaszajcie nam, bo jesteśmy bardzo otwarci. Oczywiście łatwiej jest zrobić oprogramowanie niż przygotować przepisy, bo tu nie mamy procedury legislacyjnej, ale jesteśmy bardzo na państwa otwarci.

O czym jeszcze chciałbym państwu powiedzieć? Wydaje mi się, że zasadniczo odniosłem się do tego, o czym wspominaliśmy. Jeśli chodzi o duże kurniki, obory itp., pamiętam, pamiętamy o sprawie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję, panie dyrektorze, bardzo dziękuję państwu. Proszę państwa, muszę powiedzieć, że jesteśmy podkomisją, która zawsze pracuje najdłużej. Czasami jestem na posiedzeniach podkomisji, które trwają 20 minut. To pokazuje, że materia, którą się zajmujemy, jest niezwykle ważna i podchodzimy do tego z dużym sercem i zainteresowaniem.

Proszę państwa, mam uprzejmą prośbę. Tak jak mówiliśmy na początku spotkania, bardzo proszę, żebyście państwo przesłali do sekretariatu wszystkie swoje uwagi, a wtedy zbierzemy to i prześlemy do ministerstwa. Dzięki temu będziemy mogli – mam nadzieję, panie dyrektorze – bardzo skutecznie rozliczać państwa z odpowiedzi i terminów.

Chciałam serdecznie podziękować za to dzisiejsze spotkanie. Mam również nadzieję, że jest to kolejny impuls do tego, że musimy pracować nad zmianą tej ustawy. Tak jak powiedziałam, chodzi nam o to, żeby to prawo było dobre i skuteczne, żeby nie było prawem, które za chwileczkę znowu będziemy zmieniali i które nam będzie utrudniało funkcjonowanie, a naszym mieszkańcom będzie utrudniało życie.

Dziękuję państwu za spotkanie. Liczę na to, że zobaczymy się niebawem. Gdybyśmy już nie widzieli się w starym roku, to już pozwolę sobie życzyć państwu wszystkiego dobrego na nowy rok i dobrych świąt. Dziękuję bardzo.