

Uwagi Unii Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza do projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy 954)

Po art. 1 dodaje się art. 1a-1b w brzmieniu:

Art. 1a. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 17:
 - a) w ust. 4a uchyla się pkt 2,
 - b) w ust. 4d uchyla się pkt 2;
- 2) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834 i 859).”.

Art. 1b. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 45 pkt 6, art. 75 i art. 77 wyrazy „1 stycznia 2026 r.” zastępuje się wyrazami „1 lipca 2026 r.”;
- 2) w art. 51, art. 52, art. 53 i art. 65 ust. 1 użyte wielokrotnie wyrazy „31 grudnia 2025 r.” zastępuje się wyrazami „30 czerwca 2026 r.”,
- 3) w art. 54 użyte wielokrotnie wyrazy „31 marca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „30 września 2026 r.”;
- 4) w art. 56:
 - a. użyte wielokrotnie wyrazy „31 marca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „30 września 2026 r.”;

b. wyrazy “31 grudnia 2029 r.” zastępuje się wyrazami “30 marca 2030 r.”;

5) art. 76 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 76.** Do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 45, określonych we wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji wszczętym i niezakończonym przed dniem 1 lipca 2026 roku:

1) stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 11–13, art. 73 ust. 2b pkt 4 ustawy zmienianej w art. 16, art. 1b i art. 9a ustawy zmienianej w art. 22, art. 10 ust. 2 pkt 4a ustawy zmienianej w art. 41 oraz art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 oraz przepisy ustawy zmienianej w art. 45 w brzmieniu obowiązującym w dniu 30 czerwca 2026 roku.”;

2) stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie;

6) art. 78 otrzymuje brzmienie:

“**Art. 78.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

1) *[uchylony]*;

2) art. 1 pkt 10 w zakresie art. 8f i art. 8g ust. 3 i 4, pkt 12 w zakresie art. 13b pkt 1 i art. 13i ust. 3 pkt 4, 7 i 11, pkt 17 lit. d, g i lit. k w zakresie pkt 13c, pkt 25 w zakresie art. 27b ust. 4 pkt 3 i 7, pkt 29 lit. b, pkt 38 lit. b tiret drugie, tiret trzecie w zakresie pkt 7b i tiret piąte w zakresie pkt 11, pkt 39 w zakresie art. 37eb ust. 4 pkt 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 3 i 8, pkt 45 lit. a tiret drugie, trzecie i tiret szóste w zakresie pkt 7, pkt 47 lit. a tiret czwarte i szóste, pkt 53 i 60, pkt 62 lit. b, lit. e w zakresie ust. 3b i lit. f, pkt 63 i 64, art. 6 pkt 1 lit. a i b, art. 11–13, art. 14 pkt 2 lit. b, art. 16 pkt 3, art. 22 pkt 1 i 3, art. 27 pkt 4–9, art. 37 pkt 2 lit. d w zakresie ust. 8 i 9, art. 39 pkt 2, art. 41 pkt 1 w zakresie pkt 4a, art. 43 pkt 1, 3, 5, 10, pkt 11 lit. b i pkt 13 lit. a w zakresie ust. 1, art. 54, art. 56 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 3 i art. 75–77, które wchodzi w życie z dniem 30 czerwca 2026 r.;

3) art. 62, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.”.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa propozycja uzupełnienia projektu ustawy o zmiany kolejnych ustaw zmienia termin utraty mocy obowiązującej studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o sześć miesięcy, tj. do dnia 30 czerwca 2026 r. *Ratio legis* propozycji jest niewystarczający czas na opracowanie, przeprowadzenie oraz uchwalenie aktów, które mają zastąpić studia – tj. planów ogólnych oraz strategii rozwoju gminy. Postulat przesunięcia terminu wygaśnięcia studiów jest powszechnie formułowany w debacie publicznej, zwłaszcza przez organizacje skupiające jednostki samorządu terytorialnego. Zakładany w reformie termin, wynoszący 2 lata, jest dalece niewystarczający do wprowadzenia tak istotnych zmian w polityce przestrzennej gmin, składają się na to następujące przyczyny:

- 1) opóźnienia w wydaniu aktów wykonawczych dotyczących planu ogólnego – rozporządzenie dot. zakresu planu ogólnego wydano w dniu 8 grudnia 2023 r. zaś rozporządzenie dotyczące obszaru uzupełnienia zabudowy w dniu 2 maja 2024 r. - składa się to na wielomiesięczne opóźnienia w relacji do ustawy, która weszła w życie 24 września 2023 r. i skraca efektywnie termin na opracowanie planu ogólnego do półtora roku;
- 2) wątpliwości interpretacyjne dotyczące nowych przepisów oraz dokonywane w nich zmiany, przykładowo zmienione rozporządzenie dot. zakresu planu ogólnego, dotyczące ogrodów działkowych;
- 3) brak możliwości pozyskania wykonawcy do opracowania planu ogólnego – rynek usług urbanistycznych w Polsce jest niewielki i nie ma możliwości realizacji opracowań planistycznych dla wszystkich gmin w tym samym czasie;
- 4) spodziewane na etapie uzgodnień projektu planu ogólnego oraz konsultacji społecznych duże opóźnienia w procedowaniu, wywołane z jednej strony brakiem doświadczenia organów uzgadniających, z drugiej zaś brakiem powszechnej wiedzy wśród społeczeństwa co do charakteru ustaleń planu ogólnego i braku możliwości zawarcia w nim ustaleń dotychczas występujących w studium.

Jednocześnie kamienie milowe dotyczące uchwalenia planów ogólnych zawarte są w dokumencie rządowym Krajowy Plan Odbudowy. Podkreślenia wymaga jednak, że przedstawiciele Rady Ministrów od wielu miesięcy komunikują zamiar negocjowania tego kamienia milowego, zaś przedmiotowa zmiana odpowiada terminowi określonymu w KPO na uchwalenie planów ogólnych przez 80% gmin – jest to termin 30 czerwca 2026 r. Propozycja nie jest zatem sprzeczna z KPO i nie przeszkadza osiągnięciu założonego w KPO celu, metodami innymi niż legislacja (np. prowadzonymi przez MRiT szkoleniami z reformy). Podkreślenia wymaga groźba wielomiliardowych strat dla gospodarki narodowej, wywołanych opóźnieniami w przyjęciu planów ogólnych wg obecnego harmonogramu – regulacje prawne przewidują w przypadku opóźnień m. in. zakaz wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co może doprowadzić do utraty funduszy UE na inwestycje infrastrukturalne, w tym wodno-ściekowe. Potencjalny wymiar strat wielokrotnie przekracza środki z KPO przewidziane na reformę planowania.

Propozycja w sposób wynikowy przesuwając inne terminy określone w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wdrażającej reformę planowania – przesunięcie ma na celu zachowanie spójności we wdrażaniu reformy, w ramach której założeniem prawodawcy było jednoczesne wystąpienie szeregu skutków prawnych albo utrzymanie określonego interwału czasowego między tymi skutkami (tak przykładowo w odniesieniu do cyfryzacji planowania przestrzennego).

W pozostałym zakresie propozycja dotyczy dwóch elementów normatywnych związanych ze specustawą mieszkaniową (ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu

i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących). Obie zmiany zawarte są w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, który po przejściu większości procesu legislacyjnego oczekuje obecnie na rozpatrzenie przez Radę Ministrów. Poniższy zakres zmian był w ramach tego projektu przedmiotem konsensusu. Po pierwsze, w przepisie art. 76 ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego korekcie ulega brzmienie przepisu przejściowego – w obecnym brzmieniu nie pozwala on na dalsze procedowanie wniosków



o wydanie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożonych w terminie obowiązywania ustawy w sytuacji, gdy ustawa ta utraci moc. Rozwiązanie takie, stanowiące efekt błędu legislacyjnego, w sposób oczywisty narusza zasady konstruowania regulacji przejściowych w oparciu o poszanowanie interesów w toku. Postulowana zmiana stanowi uzupełnienie oczywistego braku w wyliczeniu przepisów, które należy stosować w odniesieniu do trwających procedur o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Drugą zmianą dotyczącą specustawy mieszkaniowej, jest rezygnacja z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Współczynnik ten został wprowadzony *ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych*. Aktualne brzmienie przepisów ogranicza możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana jest także spójna z wprowadzanymi przez gminy rozwiązaniami na rzecz zwiększania ruchu pieszego i rowerowego, w tym Zgodnie z art. 8 ust. 7 ustawy o wykonywaniu mandatu posła i senatora uprzejmie informuję, że na podstawie art. 105 ust. 4 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, oświadczenie w sprawie wyrażenia zgody na pociągnięcie do odpowiedzialności za wykroczenie złożył poseł Adam Szałpka – w związku z wnioskiem Zastępcy Prokuratora Rejonowego Warszawa-Praga Południe w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2024 r.

m w obszarach śródmiejskich. W uchwałach lokalizacyjnych przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej minimalna liczba miejsc postojowych nadal będzie ustalana zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. a tej ustawy. W art. 19 ust. 3 specustawy mieszkaniowej pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, tak jak to miało miejsce przed wejściem w życie *ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych*.

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

