

.Bydgoszcz, 19.08.2020

Minister Rozwoju
Jadwiga Emilewicz
Ministerstwo Rozwoju,
Plac Trzech Krzyży 3/5,
00-507 Warszawa;
kancelaria.mpit@mpit.gov.pl

Petycja dotycząca:

1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wnoszę o wprowadzenie następujących zmian w zapisach *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

1. W Art. 61 ust.1, wprowadzenie warunku braku sprzeczności planowanej inwestycji z ustaleniami *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.
2. Wprowadzenie dwuletniego terminu ważności decyzji wżizt, i wygaszenie wszystkich decyzji wydawanych od 2003 r.
3. W Art.61. ust.1 pkt 2 wnoszę o doprecyzowanie pojęcia „dostęp do drogi publicznej”.
4. W Art. 62. ust.1. wnoszę o wydłużenie okresu, na jaki można zawiesić postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy (z 9 do 15 miesięcy), co da faktyczną możliwość sporządzenia w tym czasie planu miejscowego.
5. W Art. 62, wnoszę o wprowadzenie dodatkowych przesłanek, iż planowana inwestycja jest zgodna z:
 - **dominująca** w obszarze analizowanym formą zabudowy,
 - przepisami wykonawczymi wydanymi na podst. art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy prawo budowlane.
6. Wprowadzenie maksymalnej granicy obszaru analizowanego (np. 200 metrów i sześciokrotna szerokość frontu działki).

Wnoszę o wprowadzenie następujących zmian w zapisach *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*:

1. Zmianę regulacji § 3 pkt 22 (definicja pojęcia „teren biologicznie czynny”) poprzez uniemożliwienie zaliczania do powierzchni biologicznie czynnej terenów zajmowanych na parkingi lub dojazdy (urządzonych np. na „ekokracie”), lub jednoznaczne zdefiniowanie, iż do terenów biologicznie czynnych nie zalicza się powierzchni zajmowanych na inne cele niż zielen/woda/rekreacja.

2. Zmianę regulacji § 40 ust.1, poprzez wprowadzenie wymogu zapewnienia dostępu do placów zabaw i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych dla każdej zabudowy wielorodzinnej (a nie tylko dla nie zdefiniowanego w rozporządzeniu „zespołu budynków wielorodzinnych”), lub alternatywnie, wprowadzenie wymogu zapewnienia terenów rekreacyjnych co najmniej wg wskaźnika 4 m²/mieszkańca lub 4 m² na 25 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

UZASADNIENIE

Zaproponowane powyżej zmiany regulacji, mają na celu powstrzymanie postępującej od 17 lat „rabunkowej”, intensywnej zabudowy poszczególnych nieruchomości, oraz ochronę przed zabudową korytarzy ekologicznych i korytarzy przewietrzających miasta. Regulacje dotyczące systemów ekologicznych (ochrona przed zabudową terenów mających istotny wpływ na klimat miasta), zawarte są zazwyczaj w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. „*Studium...*” określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (Art. 9 upizp). Kuriozalne jest, iż regulacje zawarte w „*Studium...*”, nie są wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na skutki finansowe uchwalania planów miejscowych, ogólna powierzchnia pokrycia planami wynosi nieco powyżej 30 % terenu kraju. Większość inwestycji realizowanych jest zatem nie na podstawie planów miejscowych (które nie mogą być sprzeczne ze „*Studium...*”), lecz na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych (decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu). Przesłanki wydawania decyzji wziłt, określa Art. 61 ustawy pizp, a zgodnie z zapisami Art. 64 ust 1. i 56 ustawy pizp, nie można odmówić wydania decyzji wziłt, jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Paradoks polega na tym, że wójt/burmistrz/prezydent, zgodnie z obecnymi regulacjami prawnymi, zmuszany jest do niespójnych działań, polegających na:

- sporządzaniu „*Studium...*”, określającego lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego wszelkie wymogi o których mowa w Art.1 ust.2 ustawy pizp i innych przepisach prawa, przy pełnej partycypacji społecznej (Art.11 pkt 1, 7 i 8 ustawy pizp)
a następnie
- wydawaniu indywidualnych decyzji administracyjnych wziłt, spełniających jedynie wymogi ustawy pizp, ale sprzecznych z zapisami sporządzonego przez siebie, i uchwalonego przez radę gminy „*Studium...*”.

Dla realizowanej na podstawie decyzji wziłt zabudowy wielorodzinnej, prawo nie przewiduje wymogu zapewnienia odpowiedniej ilości terenów rekreacji i wypoczynku. Inwestorzy intensywnie zabudowują zatem każdy metr terenu. Wymagane rozporządzeniem 25% powierzchni biologicznie czynnej (§ 39 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*), to coraz częściej „ekokrata” pod parkingami i dojazdami. Miasta zamieniają się w betonowe pustynie, a w świetle obowiązujących regulacji prawnych oraz utrwalającego się orzecznictwa, coraz trudniej przeciwstawiać się tym trendom. Trwające od wielu lat dyskusje dotyczące zmiany regulacji

prawnych (wprowadzenie kodeksu budowlanego) nie przyniosły efektu, i mogą trwać przez kolejne lata. Pilne wprowadzenie powyższych zmian, mogłoby doraźnie zmniejszyć negatywne efekty obowiązujących regulacji prawnych.

z poważaniem