



Warszawa, 4 marca 2015 r.

**Stanowisko Rady Unii Metropolii Polskich
w sprawie zmian w ustawach
umożliwiających realizację Narodowego Planu Rewitalizacji (NPR)**

Warunkiem wstępnym powodzenia Narodowego Planu Rewitalizacji jest modyfikacja przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procesy rewitalizacyjne muszą być wprowadzone do lokalnych polityk przestrzennych, czyli do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dzisiaj są one pod względem formalnym i metodologicznym bardziej nastawione na ekspansję zabudowy niż na sanację (rewitalizację). To m.in. powoduje, że rewitalizacja w odbiorze potocznym jest traktowana jako remonty budynków, a nie jako systemowe działanie w wymiarze urbanistycznym.

Z tego względu Rada Unii Metropolii Polskich postuluje dokonanie następujących zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.), dalej u.p.z.p., umożliwiających miastom realizację celów określonych w NPR.

1. W zakresie zasad ogólnych planowania i zagospodarowania przestrzennego konieczne jest uzupełnienie art. 1 o pkt 3 i 4 u.p.z.p. wyrażające następujące zasady, które powinny obowiązywać w procesie planowania:

1.1. zasadę pierwszeństwa sanacji terenów już zabudowanych przed ekspansją nowej zabudowy na tereny wolne. Należy preferować przedsięwzięcia osiedleńcze na obszarach już zabudowanych, posiadających infrastrukturę publiczną: drogi, wodociągi, kanalizację, instalacje energetyczne, w formie uzupełniania zabudowy na działkach niezabudowanych i prawidłowo ukształtowanych oraz w formie uzupełniania zabudowy przez podział albo scalenia i podział działek zagospodarowanych nieekonomicznie. Zasadność przeznaczania nowych terenów pod zabudowę musi być poparta wariantowymi analizami ekonomicznymi, ekologicznymi i społecznymi.

1.2. zasadę ważenia interesów publicznych i prywatnych. Obowiązkiem organów sporządzających „akty planistyczne” powinno być wyważenie interesów prywatnych, zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wyważenie tych interesów z interesami wyrażonymi opiniami i uzgodnieniami zgłaszanymi przez podmioty administracji publicznej, w ramach wykonywanych przez organy jednostek samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej zadań publicznych oraz z analizami ekonomicznymi, ekologicznymi i społecznymi, sporządzanymi w przypadku ekspansji zabudowy.

2. Należy wprowadzić zmiany do art. 9 u.p.z.p., które spowodują, że gmina uchwalając studium będzie zmuszona do określania celów i zasad rewitalizacji, traktując ją jako priorytet. Priorytet sanacji przed ekspansją został zapisany w „Kanonie Architektury Prawa Przestrzennego RP”, przyjętym w czerwcu 2014 r. przez 12 korporacji samorządowych i stowarzyszeń społeczno-zawodowych. Warunkiem uchwalenia studium powinno być przeprowadzenie analizy porównawczej: rewitalizacja versus ekspansja. Podjęte w tej sprawie rozstrzygnięcie powinno być jednym z najważniejszych, jeśli nie najważniejszym rozstrzygnięciem studium. Żeby tak się stało, należy w art. 9:

2.1. dodać obowiązek sporządzania wariantowych założeń do studium, określających cele i kierunki polityk przestrzennych. Założenia te powinny obejmować:

- określenie potrzeb rozwojowych, przełożonych na bilans zapotrzebowania terenów (program),
- warianty rozmieszczenia programu (w tym koniecznie wariant sanacyjno-rewitalizacyjny),

2.2. określić wymóg dokonywania społeczno-ekonomicznej oceny wariantów,

2.3. określić zasady dokonywania wyboru wariantu (procedurę, a w tym zakres uspołecznienia).

3. Ponadto należy w stosunku do dzisiejszego zakresu rozporządzenia wykonawczego w sprawie studium (art.10, ust. 4 u.p.z.p.) dodać zasady (sposób) sporządzania założeń do studium, które w szczególności określałyby:

- zasady wyznaczania pola możliwych rozwiązań przestrzennych, z rozróżnieniem na:
 - a) pole poprawy standardów na terenach zabudowanych, określonych zgodnie z art. 32 (pole możliwej sanacji); b) pole możliwej ekspansji zabudowy,
- zasady programowania urbanistycznego i bilansowania terenów,
- przedmiot i sposób wariantowania,
- ogólną metodykę oceny wariantów,
- kryteria i sposób wyboru.

W konsekwencji należałoby zaproponować podział studium na: 1) wariantowo sporządzone założenie polityki rozwoju, 2) plan rozwoju przestrzennego gminy, a zamiast skomplikowanej i niejasnej nazwy tego dokumentu: „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” wprowadzić nazwę: „plan kierunkowy gminy”.

4. Nowelizacji wymagają także przepisy u.p.z.p. określające procedurę i zakres sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- w art. 14 u.p.z.p., określającym zasady przyjmowania przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, należy wprowadzić wymóg, aby uchwała określała, obok obszaru objętego planem, przede wszystkim cel sporządzania tego planu, w szczególności czy jest to plan ekspansji zabudowy na wolne tereny, czy plan rewitalizacji (sanacji) terenów już zabudowanych, wraz z określeniem charakteru projektowanej zabudowy (np. jednorodzinna mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa, etc.);

- w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. należy wyraźnie wskazać, że zakres planu miejscowego powinien być funkcją jego celu i może obejmować wszystkie kategorie ustaleń, wskazane w tym przepisie, albo tylko niektóre z nich, co jest podyktowane celem planu i stanem zagospodarowania obszaru, na którym się go sporządza.

5. Zmianie ulec powinny przepisy art. 32 u.p.z.p. W praktyce planistycznej odejść należy od oceny aktualności studium i planów miejscowych. W miejsce tych działań wprowadzić należy obowiązek diagnozy stanu użytkowania oraz stanu prawnego i planistycznego działek (terenów) tworzących obszary zabudowane gminy.

Wynikiem diagnozy stanu użytkowania jest ocena potencjału osiedleńczego (mapa) obszarów zabudowanych, obejmujących działki (tereny) podłączone do sieci infrastruktury:

- transportowej (ulice i izochrony transportu publicznego),
- energetycznej (elektryczność, gaz, OZE),
- kanalizacyjnej,
- wodociągowej,
- telekomunikacyjnej (sieci światłowodowe).

Szczególnym przedmiotem ww. diagnozy jest identyfikacja miejsc zabudowy zdekapitalizowanej i społecznie zdegradowanej, wymagających rewaloryzacji, rewitalizacji lub rekultywacji. Podstawą prac planistycznych - zarówno przy uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jak i planów miejscowych - powinny być

informacje o faktycznej liczbie ludności, strukturze mobilności mieszkańców i użytkowników infrastruktury, układzie celów i źródeł ruchu, saldzie podaży i popytu na mieszkania, saldzie działek (terenów) zamieszkałych a zaplanowanych do zamieszkania, informacji o deweloperskich „bankach ziemi” - informacje te powinny być gromadzone w układzie miejskim i metropolitalnym.


Przesłanką podejmowanych decyzji powinny być także informacje o saldzie popytu podaży i środków inwestycyjnych na odnowę i rozbudowę infrastruktury publicznej gminy, z podziałem na źródła publiczne i prywatne, z uwzględnieniem stopnia uzbrojenia obszarów już zabudowanych, potencjału osiedleńczego działek (terenów) już zabudowanych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę, pozwalającą na uzupełnienie zabudowy, informacje o realnych wartościach rynkowych gruntów, informacje o działkach (terenach) tworzących obszary zabudowy zdekapitalizowanej i społecznie zdegradowanej.

6. Rada Unii Metropolii Polskich podtrzymuje także wszystkie postulaty w zakresie zmian w art. 36, 37 oraz w rozdziale 5 u.p.z.p. zgłoszone w stanowisku Unii Metropolii Polskich z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie pilnej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Rada Unii Metropolii Polskich opowiada się za nowelizacją przepisów innych ustaw, o ile będzie to niezbędne dla prowadzenia procesów rewitalizacyjnych. Dotyczy to przede wszystkim ustaw: o podatkach i opłatach lokalnych, o gospodarce nieruchomościami, o pomocy społecznej oraz prawa wodnego.

8. Rada Unii Metropolii Polskich postuluje, aby Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju zorganizowało poradnictwo oraz szkolenia warsztatowe dla przedstawicieli samorządów miast i gmin, podczas których prezentowane byłyby dobre praktyki w zakresie procesów rewitalizacyjnych, krajowe jak i zagraniczne, zwłaszcza z obszaru dawnego NRD, tak aby można było wypracować skuteczne narzędzia realizacyjne w zakresie rewitalizacji, zarówno odnoszące się do kształtowania przestrzeni, jak i rozwiązywania problemów społecznych.

**Prezes Zarządu
Unii Metropolii Polskich**



**Rafał Dutkiewicz
Prezydent Wrocławia**

**w zastępstwie
Przewodniczącej Rady Fundacji
Unia Metropolii Polskich
Prezydent Miasta Białegostoku**



Tadeusz Truskolaski

