



## Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej

Poznań, dnia 15 stycznia 2021 r.

**Pani Anna Kornecka**  
**Podsekretarz Stanu**  
**Ministerstwo Rozwoju, Pracy**  
**i Technologii**

**Dot.: planu ogólnego jako aktu prawa miejscowego obowiązującego w granicach administracyjnych całej gminy. Pismo MRPiT z dnia 16.12.2020 r. nr: DPR-II.0210.4.2020.**

Odpowiadając na pismo jw. informuję, iż w Biurze ZGWRP z uwagą przeanalizowaliśmy załączone dokumenty, które traktujemy jako kolejny krok w zakresie racjonalizacji prawa gospodarowania przestrzenią.

Nasze uwagi są przede wszystkim natury praktycznej, gdyż z uwagi na stan pandemii oraz okres świąteczny mieliśmy ograniczoną możliwość szerszej konsultacji koncepcji wśród gmin członkowskich oraz w Zarządzie Związku.

Nawiązując do konferencji ze stycznia 2020 r., na której dokonano analizy funkcjonalnej (a raczej dysfunkcjonalnej) obowiązujących regulacji oraz zaprezentowanych kierunków zmian, ponownie nadmieniamy, iż warto skorzystać z dotychczasowych prac nad kodeksami urbanistyczno-architektoniczno-budowlanymi, których to prac niestety nie ukończono. Warto także mieć na uwadze zakres tematyczny konferencji organizowanej przez Naczelną Izbę Kontroli wraz z Polską Akademią Nauk w dniu 21 marca 2019 r. pn. „Społeczny, ekonomiczny i środowiskowy wymiar kryzysu polskiej przestrzeni”. Zaprezentowano tam Raport Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przy Prezydium PAN pt. „Studia nad chaosem przestrzennym” oraz wyniki kontroli NIK z zakresu gospodarowania przestrzenią pn. „System gospodarowania przestrzenią jako dobrem publicznym”.

Przed udzieleniem odpowiedzi na przesłane nam zagadnienia problemowe, chcielibyśmy z pozycji samorządów z obszarami wiejskimi przedstawić parę spostrzeżeń o charakterze ogólnym, ściśle powiązanych z przekazaną nam koncepcją:

- Jest bardzo niska przydatność istniejących planów. Ponad połowa pozwoleń na budowę wydawana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, mimo że

- plany zawierają przekształcone grunty pod budownictwo dla ok. 60 mln mieszkańców.
- Swoboda lokalizacyjna powoduje chaotyczne rozlewanie się miast, a także wzmaga procesy niekontrolowanej suburbanizacji znacznych terenów. Zjawisko to potęguje procesy starania się miast o poszerzenie swoich granic poprzez przyłączania terenów gmin sąsiednich.
  - Na terenach objętych procesami suburbanizacyjnymi, a także na terenach wiejskich rozproszona zabudowa generuje koszty drogiej infrastruktury.
  - Procedura uchwalania planów miejscowych jest skomplikowana oraz czasochłonna i kosztowna. Mamy do czynienia z nadmierną ingerencją różnych organów opiniujących (których jest coraz więcej), ale nie ponoszących jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wprowadzanych do planów uwag i oczekiwań.
  - Istniejąca w dotychczasowym systemie renta planistyczna jest praktycznie narzędziem martwym i nie gwarantuje przychodów „przekształceniowych”, które równoważyłyby odszkodowania za przekształcenia i zmiany wynikające z planów. W wyniku tego renta jest w praktyce marginalizowana. W dalszych pracach nad projektem należałoby rozważyć jej zastąpienie innym instrumentem – np. wprowadzenie opłaty za sporządzenie planu miejscowego, którą to opłatę ponosiłby właściciel nieruchomości, na wniosek którego miałby być opracowywany plan miejscowy.
  - Niedostosowanie prawa gospodarowania przestrzenią do potrzeb i wyzwań decyduje o coraz bardziej pogłębiającym się procesie zmian determinowanych przez specustawy – stojące ponad prawem ogólnym.
  - W nawiązaniu do powyższego, dla gmin z obszarami wiejskimi ważnym jest podejście do specjalnych regulacji związanych z zabudową siedliskową dla właścicieli gospodarstw rolnych. Czy obecne regulacje w tym zakresie będą nadal obowiązywać, czy też przywileje te będą inaczej skodyfikowane?
  - Przy pracach nad poprzednimi projektami strona samorządowa postulowała aby integralną częścią regulacji zagospodarowania przestrzennego i prawa budowlanego był słowniczek i definicje wszelkiego rodzaju nieruchomości, budynków i budowli. Dla nas ma to duże znaczenie nie tylko w procesie planistyczno-urbanistycznym, ale także w zakresie następstw tych procesów w zakresie ustalania zobowiązań podatkowych od nieruchomości.

Poniżej zamieszczamy odpowiedzi na pytania zaznaczając jednocześnie, iż mają one przede wszystkim wymiar praktyczny z pozycji samorządów.

**1. W zakresie powiązania planowania przestrzennego z systemem strategicznego planowania społeczno-gospodarczego: Jak powinna zostać opisana relacja pomiędzy strategią rozwoju gminy a planem ogólnym? W jakim stopniu ustalenia strategii, w tym modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, powinny być wiążące dla planu ogólnego? Jakie ustalenia (w znaczeniu zakresu przedmiotowego oraz stopnia szczegółowości) powinny znajdować się w strategii, a jakie w planie ogólnym? Czy w kontekście tej relacji uważacie Państwo, że strategia powinna być dokumentem obowiązkowym?**

Strategia rozwoju gminy, ma odpowiadać na oczekiwania społeczne, informować jednocześnie o kierunkach rozwoju, jest podstawą budowania społecznej świadomości, pozwalając na planowanie przyszłości, w której będzie funkcjonowała dana społeczność. Strategia jest bardzo ważnym narzędziem pozwalającym na komunikowanie się lokalnej władzy z mieszkańcami gminy. Strategia powinna być podstawą do nakreślenia planu umożliwiającego realizację niezbędnych przedsięwzięć, które pozwolą na maksymalizowanie korzyści i są próbą całościowego opisu różnorodnych działań wywołujących pozytywne przemiany, których społeczność lokalna wymaga i oczekuje.

W systemie zarządzania polityką rozwoju gminy, planowanie strategiczne pełni kluczową rolę jako generalny plan postępowania władz samorządowych, partnerów społecznych i gospodarczych, którzy mogą, w oparciu o przyjęte cele i działania, budować własne plany strategiczne. Zarówno strategia rozwoju gminy jak i plan ogólny są narzędziem współdziałania partnerów sektora publicznego z przedstawicielami sektorów społecznego i gospodarczego. Strategia rozwoju gminy określając cele definiuje długookresowe wyzwania rozwojowe, przed którymi stają samorząd i mieszkańcy. Jest ona próbą odpowiedzi na pytania dokąd zmierzamy i co chcemy osiągnąć, mając określony bagaż doświadczeń i dysponując konkretnymi możliwościami działania. Mając powyższe na uwadze obowiązkowość powstania strategii jest kluczowa w celu zachowania nie tylko właściwych relacji pomiędzy władzą lokalną, a społeczeństwem ale także wypełnieniem wspólnych oczekiwań funkcjonalno-przestrzennych, kontynuowanych w planie ogólnym. Zakładając synergii funkcjonalną pomiędzy Planem ogólnym a strategią opracowaną na podstawie zasad i polityki rozwoju wydaje się, że w tym zakresie strategia powinna być dokumentem obowiązkowym, wyprzedzającym sporządzenie Planu. Należy uwzględnić tzw. timing i okresy obowiązywania i powiązania tych dokumentów.

**2. W zakresie zawartości planu ogólnego: Czy przedstawiony zakres przedmiotowy planu ogólnego jest wystarczający, przy założeniu, że będzie to akt planowania przestrzennego w randze aktu prawa miejscowego, obejmujący obligatoryjnie całą gminę? Biorąc pod uwagę, że plan ogólny nie będzie stanowił**

**podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę, czy powinien regulować szczegółowo aspekty takie jak parametry zabudowy? Jak w Państwa ocenie plan ogólny powinien uwzględniać problem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym?**

Jeżeli plan ogólny ma być realizacją obowiązku prowadzenia polityki rozwoju przez samorządowe władze lokalne, a na to wskazuje binarnie rozstrzygający charakter co do lokalizacji zabudowy, więc powinien być on dokumentem nie tylko określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej gminy, lecz również zawierać ustalenia wiążące przy sporządzaniu planu zabudowy wraz z elementami regulacji w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Jeżeli natomiast ma być planem ogólnym (zgodnie z nazwą) nie powinien zawierać zagadnień rozstrzygających chociażby co do określenia linii graficznych ograniczających dopuszczalny obszar zabudowy. Utworzenie planu ogólnego powinno być jednym z przejawów tworzenia polityki lokalnej gminy i skupiać się na definiowaniu interesów publicznych oraz określaniem sposobów oddziaływania na zachowania uczestników zagospodarowania przestrzennego, tak aby dokonywali wyborów zgodnie z interesem publicznym. Plan ogólny zatem powinien pozwolić władzom gminy na podjęcie podstawowych ustaleń w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim przez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych wskazanych w ustawie, a nie szczegółowo regulować takie aspekty jak parametry zabudowy. Skoro sporządzenie i uchwalenie planu ogólnego ma być obowiązkowe i dokument ten ma mieć charakter aktu prawa miejscowego, kształtując tym samym w sposób bezpośredni prawa i obowiązki podmiotów zewnętrznych w stosunku do administracji, to powinien on określać strukturę przestrzenną gminy, dokonywać kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy oraz wstępnej lokalizacji przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej. Realizacja ustaleń strategii rozwoju gminy powinna nastąpić poprzez uchwalenie planu ogólnego jako aktu prawa miejscowego, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami strategii. Plan stanowić powinien zatem sposób na realizację ustaleń czynionych na etapie sporządzania strategii rozwoju gminy, przesądzając w wymiarze przestrzennym o warunkach realizacji uwzględnionych w niej poszczególnych celów rozwojowych danej społeczności lokalnej.

Kwestia dotycząca uwzględnienia problemu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będzie niezwykle istotna w przypadku uchwalenia planu ogólnego. Dotychczas konieczność wydania decyzji pierwszego bądź drugiego rodzaju opiera się na określeniu charakteru inwestycji zamierzonej wobec obszaru pozbawionego planu. Jeżeli projekt przewiduje obligatoryjną konieczność przyjęcia planu ogólnego przez samorządy gminne, to zamiar inwestycyjny stanowiący inwestycję celu publicznego

o znaczeniu ponadlokalnym powinien zostać uwzględniony w planie ogólnym, tym bardziej że realizacja inwestycji celu publicznego często bezpośrednio oddziałuje na przestrzeń w obrębie której ma być ona umiejscawiana, stając się zarzewiem niepokojów społecznych. Przewidzenie realizacji inwestycji celu publicznego w ustaleniach planu ogólnego ma szansę zatem stać się panaceum na jedną z bolączek obecnego systemu planowania przestrzennego, na który zwracacie Państwo uwagę wśród powodów uzasadniających obecne prace nad jego reformą, a którym jest „wydzieranie” z tego systemu poszczególnych rodzajów inwestycji celu publicznego ustawami specjalnymi. W kontekście powyższego cały system staje się nieczytelny i nieprzewidywalny dla obywateli i podmiotów prawnych realizujących własne cele rozwojowe w oparciu o obecne regulacje.

**3. W zakresie uwzględnienia w planie ogólnym uzbrojenia terenu: Czy widzicie Państwo potrzebę rozmieszczenia w planie ogólnym obiektów sieci uzbrojenia terenu? Jaki zakres ustaleń, dotyczących takich obiektów, powinien być przedmiotem planu ogólnego?**

Jak wskazano powyżej, plan ogólny powinien pozwolić władzom gminy na podjęcie podstawowych ustaleń w zakresie polityki przestrzennej. Niemniej jego ustalenia powinny stanowić istotne uwarunkowania w zakresie przeznaczenia terenów także tych dotyczących planów prowadzenia infrastruktury technicznej i systemów komunikacji (m.in. jakie nowe drogi będą budowane, przez które działki będą prowadzone, gdzie będzie budowa wysypiska śmieci czy oczyszczalnia ścieków). Z planu muszą także wynikać kryteria dostępności do infrastruktury. Biorąc pod uwagę stopień ogólności planu ogólnego, przewidywanie w jego treści lokalizacji poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wydaje się być pozbawione podstaw merytorycznych, a ich ewentualne zawarcie może negatywnie wpłynąć na czytelność samego dokumentu, który w swej istocie powinien być dokumentem przystępnym, nie przeładowanym nadmiarem ustaleń. Kwetie realizacji sieci uzbrojenia terenu, ich parametrów powinny być natomiast analizowane i oceniane w kontekście skali potrzeb danej JST, ocenianej przez pryzmat ustaleń jej planu ogólnego. Rozważenia w tym zakresie może wymagać kwestia planowania przebiegu sieci uzbrojenia terenu oddziałujących na nieruchomości przyległe (np. gazociągi wysokiego ciśnienia, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć), których przebieg będzie bezpośrednio oddziaływał na ustalenia dokumentów niższego rzędu (jak decyzja lokalizacyjna lub plan zabudowy).

#### **4. W zakresie uwzględnienia w planie ogólnym terenów komunikacji: Czy widzicie Państwo potrzebę rozmieszczenia w planie ogólnym dróg publicznych? Czy klasyfikacja dróg powinna być wzięta pod uwagę jako kryterium ich ujęcia w planie ogólnym?**

Istotne uwarunkowania w zakresie przeznaczenia terenów, także tych dotyczących planów prowadzenia systemów komunikacji w odniesieniu zarówno do nowych oraz ujęcia w planie ogólnym dróg istniejących jest determinantą, która w powiązaniu z klasą drogi stanowi istotny czynnik oddziałujący na określenie granicy (delimitacji) zagospodarowania terenów w planie ogólnym. Ustalenia planu natomiast muszą być zgodne z celami wskazanymi w strategii rozwoju gminy. W tym zakresie istnieje realna szansa na wypracowanie konsekwencji ustaleń: strategia - plan ogólny co do rozmieszczenia i realizacji nowych inwestycji drogowych, w ujęciu lokalnym, co będzie pozytywnie oddziaływać na przejrzystość procesu planowania dla strony społecznej. Dlatego też w trakcie sporządzania opracowań przedsięwzięć drogowych, ze względów praktycznych i formalnych, należy dokonać podziału środowiska na strefy oddziaływania, w odniesieniu, do których są prowadzone oceny oddziaływań bezpośrednich. Takie postępowanie jest zarówno zrozumiałe jak i potrzebne. Uważamy za niezbędne wykonanie analizy związków i zależności pomiędzy wyróżnionymi wcześniej elementami składowymi środowiska oraz pomiędzy poszczególnymi oddziaływaniami. Świadomość istnienia tych związków jest bardzo ważna, gdyż ich skutkiem może być przekroczenie akceptowanych progów skumulowanych uciążliwości (np. zabranie gruntu, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń powietrza wzięte razem), pomimo zachowania poszczególnych oddziaływań w granicach normatywnych. Przykładowo: w sytuacji gdy nie prognozuje się żadnych zagrożeń dla jakości powietrza atmosferycznego w postaci przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń, nie można wykluczyć negatywnego oddziaływania na gleby, do których dostarczane są niewielkie dawki zanieczyszczeń, lecz ich kumulacja w glebie może doprowadzić do poważnego zanieczyszczenia w dłuższej perspektywie czasu. Następnym oddziaływaniami bezpośrednimi na wybrany element środowiska mogą być także skutki wtórne w odniesieniu do jego innych elementów, występujące często w późniejszym okresie (np. erozja, osuwiska, wpływ na zdrowie ludzi) niż oddziaływania bezpośrednie. Pomimo, iż prognozowanie ilościowe oddziaływań pośrednich jest bardzo trudne, dla oceny ważna jest również identyfikacja możliwości ich wystąpienia. Takie postępowanie stanowi istotę prac analitycznych, które powinny być wykonywane na potrzeby sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jako element diagnozy.

Podsumowując powyższe, uznajemy za zasadne umieszczenie w zakresie planu ogólnego problematyki z zakresu dróg publicznych.

**5. W zakresie delimitacji obszarów o zbliżonymi uzupełniającym się przeznaczeniu i porównywalnym zagospodarowaniu: Czy zaproponowany w załączonym materiale podział na strefy funkcjonalne i opis tych stref są dla Państwa czytelne i w Państwa ocenie poprawne merytorycznie? Czy odpowiada to potrzebom normatywnym dla poziomu całej gminy? Czy z treści ustawy powinien wynikać inny sposób ustalenia przeznaczenia terenu oraz wyznaczania granic w obszarze gminy?**

Wskazane ustalenia dotyczące delimitacji terenów, na których możliwe będzie lokalizowanie zabudowy poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych wydaje się być dobrym rozwiązaniem. Określenie stref funkcjonalnych na terenie całej gminy, poprowadzone w oparciu o istniejące obiekty i obszary, które kształtują powiązania z terenami przyległymi, a także wzmacniają i kontynuują istniejące ciągi funkcjonalne pozwoli np: wyróżnić strefę o przewadze funkcji publicznych, czy też strefę o przewadze funkcji komercyjnych, ale także tereny węzłowe na przecięciu ważniejszych ciągów i stref wymagające szczególnej opracowania. Równie dobrym rozwiązaniem z uwagi na jego prostotę wydaje się podział stref na dwie kategorie: strefy umożliwiające zabudowę i strefy z zakazem zabudowy. Niebagatelne znaczenie ma tutaj wyznaczenie granic w obrębie terenów zabudowy z możliwością wyznaczenia terenów uzupełniania zabudowy, na których nowa zabudowa będzie mogła być realizowana jako wypełnienie istniejących i wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych. W kontekście określenia granic stref z zakazem zabudowy szczególnej ostrożności wymaga zabezpieczenie potrzeb upraw rolniczych i ogrodniczych wymagających czasem realizacji określonego rodzaju zabudowy niezbędnej dla procesu produkcji rolniczej, możliwie najbliżej miejsca prowadzenia działalności rolniczej.

**6. W zakresie delimitacji obszarów ustalających warunki zabudowy w drodze decyzji: Czy plan ogólny powinien określać granice terenu uzupełniania zabudowy, czyli terenu, na którym warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji administracyjnej? Czy przedstawione w załączonym dokumencie zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy są właściwe? Czy za właściwe uznają Państwo zasadę, że obszar uzupełnienia zabudowy będzie aktualizowany wyłącznie wraz z aktualizacją planu? Czy lepszym rozwiązaniem jest każdorazowe badanie dostępu do infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej, wynikającej ze standardów, przed wydaniem decyzji administracyjnej?**

Wyznaczenie granic w obrębie terenów zabudowy z możliwością wyznaczenia terenów uzupełniania zabudowy, oraz określenie, że tylko na tych terenach będzie możliwe wydawanie decyzji lokalizacyjnych wydaje się być rozsądną propozycją. Zaś na terenach zabudowy niebędących terenami uzupełniania zabudowy nowe obiekty będą mogły być lokalizowane wyłącznie w oparciu o plany zabudowy i zintegrowane projekty inwestycyjne.

Bardzo ważnym aspektem w toku prac nad nową regulacją jest ustalenie wartości charakteryzujących zwartą zabudowę i obszary zwartej zabudowy stanowiącej wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną ze wskazaniem takich parametrów, które w optymalny sposób umożliwią określenie terenów, na których racjonalne jest dopuszczenie uzupełniania zabudowy. W toku tych prac należy bowiem zwrócić szczególną uwagę na różnice w modelach sieci osadniczej spotykanych w różnych częściach kraju, co jest szczególnie zauważalne w wypadku miejscowości wiejskich. Znaczna różnorodność jednostek samorządu terytorialnego z różnych części Polski z pewnością będzie wyzwaniem, dlatego też wymaga szczególnie ostrożnego podejścia w kontekście ustalania wartości wskaźników zurbanizowania terenu. Możliwość określania parametrów w zależności od charakteru jednostki osadniczej lub rodzaju strefy funkcjonalnej pozwoli na optymalne dopasowywanie delimitacji obszarów ustalających warunki zabudowy. Wskazana alternatywnie zasada pozostawienia samych kryteriów wskazując, że ich weryfikacja pod kątem badania dostępu do infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej, która każdorazowo byłaby pierwszym etapem postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej wypacza pojęcie planowania przestrzennego. Należy założyć w tym przypadku wzrost nakładów pracy i wydłużenie postępowania. Wydawanie decyzji niemalże indywidualnych w oderwaniu od jawnej i przejrzystej informacji dla potencjalnych inwestorów o faktycznym zasięgu obszaru, który podlegałby w tym przypadku ciągłemu aktualizowaniu nie znajduje praktycznego uzasadnienia. Szczególnie w korelacji tych propozycji do zapisów Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Zapisy te nakładają na organy wydające akty planowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych planistycznych zawierających:

- klasyfikację rodzajów zbiorów tworzonych i prowadzonych w ramach tematu „zagospodarowanie przestrzenne”;
- typy i atrybuty obiektów przestrzennych ujętych w zbiorach oraz stosowane listy kodowe;
- powiązania pomiędzy obiektami i atrybutami, w tym także relacje czasowe, przestrzenne i topologiczne;
- ograniczenia dotyczące typów obiektów lub ich cech (atrybutów, związków, operacji);
- sposób tworzenia identyfikatorów zbioru i obiektu przestrzennego;
- układy współrzędnych, w których określana jest lokalizacja przestrzenna obiektów;
- formaty danych udostępniania zbioru;
- strukturę i zakres metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.




**7. W zakresie wyznaczenia jednostek urbanistycznych: Czy widzicie Państwo potrzebę wydzielenia jednostek urbanistycznych tak, jak je opisano w materiale? Jaka treść powinna nieść ze sobą regulacja dotycząca wyznaczonych jednostek urbanistycznych, na przykład chłonność i intensywność zabudowy? Czy jednostki urbanistyczne powinny być wyznaczone wyłącznie na obszarach zabudowy? Czy delimitacja jednostek urbanistycznych powinna nawiązywać do delimitacji stref funkcjonalnych, czy powinny to być niezależne od siebie, nakładające się na siebie podziały?**

Wyznaczenie granic jednostek urbanistycznych musi zostać poprzedzone opracowaniem analiz, uwzględniających elementy struktury przestrzennej. W procesie wyznaczania granic jednostek urbanistycznych właściwą wydaje się zasada prowadzenia granic przede wszystkim po osiach ciągów komunikacyjnych, takich jak ulice, tereny kolejowe i linie brzegowe. Wyjątek od tej zasady stanowią granice terenów zielonych i pojedyncze miejsca uzasadnione wynikiem analiz. W celu eliminacji chaosu przestrzennego, właściwym jest określenie obszaru objętego planem zabudowy poprzez wprowadzenie pojęcia jednostki urbanistycznej. Określenie wartości minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy definiowanej jako iloraz powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki jest wartością podstawową i standaryzującą możliwości chłonne zabudowy. Ma to niebagatelne znaczenie w odniesieniu do planowanych zmian dotyczących chociażby prawa wodnego w kontekście nakładania nowych podatków i opłat związanych z powierzchniami „zabetonowanymi”. Wyznaczenie jednostek urbanistycznych wyłącznie na obszarach zabudowy jest rozwiązaniem adekwatnym i zbieżnym z jej przeznaczeniem, które wskazuje że do dostępność do zwykłych - stosowanych w ciągu dnia i tygodnia usług, powinna zamykać się w obszarze o długości, którą jest w stanie pokonać człowiek spokojnym marszem w ciągu ok. 10 minut. Oznacza to, że granice takiego obszaru powinny przyjąć kształt zbliżony do koła lub kwadratu, o średnicy/przekątnej ok. 600 m. Niezmiernie istotną kwestią pozostaje jednak korelacja proponowanych obecnie rozwiązań do dotychczas przyjętych i obowiązujących w wielu gminach Rzeczypospolitej dokumentów planistycznych, zawierających często przewymiarowane powierzchnie terenów wyznaczonych pod rozwój nowych rodzajów zabudowy. Zwracamy uwagę na potrzebę drobiazgowego przeanalizowania powyższej sytuacji, jako że niezbędne będzie wypracowanie modelu przejścia do nowego systemu planowania przestrzennego, który bez właściwego zabezpieczenia interesów wszystkich jego uczestników, narażony będzie na wieloaspektową krytykę, która opóźni w czasie wejście w życie rozwiązań oczekiwanych zarówno przez środowisko samorządów jak i urbanistów.

Przedstawiając powyższe uwagi i odpowiedzi na pytania – w imieniu Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej deklaruję dalszą współpracę w zakresie nowych rozwiązań związanych z gospodarowaniem przestrzenią. Jeżeli dysponować będziemy większą ilością czasu na analizy i wymianę uwag, to chcielibyśmy mieć sposobność ich konsultacji z gminami członkowskimi oraz skorzystać z zaplecza eksperckiego. W miarę postępu prac nad koncepcją to Zarząd Związku będzie właściwym do przedstawienia stosownych opinii wobec dokumentów na następnych etapach procesu legislacyjnego.

Z wyrazami szacunku

  
Leszek Świętalski  
Sekretarz Generalny ZGWRP