

Projekt

pełniącej funkcję Prezydenta Miasta Zabrze

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia apelu do Ministra Rozwoju i Technologii o zmianę przepisów dotyczących
planowania przestrzennego w związku z ograniczeniem w planach ogólnych możliwości rozwojowych
gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) na wniosek pełniącej funkcję Prezydenta Miasta Zabrze

uchwała się, co następuje:

§ 1. Zaapelować do Ministra Rozwoju i Technologii o zmianę przepisów reformy planowania przestrzennego w związku z ograniczeniem w planach ogólnych możliwości rozwojowych gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

§ 2. Przyjąć apel, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Zabrze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Zabrze

z dnia.....2025 r.

Apel do Ministra Rozwoju i Technologii o zmianę przepisów dotyczących planowania przestrzennego w związku z ograniczeniem w planach ogólnych możliwości rozwojowych gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do trwającej reformy systemu planowania przestrzennego oraz przeprowadzanych procedur w zakresie sporządzania planów ogólnych gmin, wnioskujemy o dokonanie zmian w przepisach, które umożliwią gminom (takim jak między innymi Zabrze i wielu innym, które nie mają dużego pokrycia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) na większy rozwój zabudowy mieszkaniowej po wejściu w życie planów ogólnych gmin.

Dotychczasowy system planowania przestrzennego obowiązujący od 2003 roku, zakładał realizację inwestycji (w tym mieszkaniowych) nie tylko na terenach, na których obowiązuje miejscowy plan, ale również na terenach pozbawionych planu, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Taki system funkcjonował przez wiele lat, a właściwie ponad dwie dekady, przy czym utrwalił się pewien standard orzeczniczy dla tego systemu. I właśnie ten system spowodował nierównomierność w polskich gminach w zakresie polityki przestrzennej i pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W niektórych gminach występuje stuprocentowe pokrycie, w innych znacznie mniejsze, a w jeszcze innych - szcążkowe. Dotychczasowy system promował zarówno prowadzenie polityki przestrzennej gmin za pomocą planów miejscowych, jak i za pomocą indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. wz-tek). Stąd też ogólne pokrycie planami miejscowymi na poziomie całego kraju kształtuje w okolicach nieco ponad 30% powierzchni Polski. Podobnie jest i w Zabrzu ok. 33% pokrycia planami. W związku z powyższym pragniemy zwrócić uwagę Pana Ministra, że gminy które nie mają dużego pokrycia obowiązującymi miejscowymi planami stawiane są w dużo gorszej pozycji, ponieważ plany ogólne w sposób zasadniczy będą ograniczały im rozwój zabudowy mieszkaniowej. W planach ogólnych zabudowa mieszkaniowa jest znacząco reglamentowana. Dla Zabrza będzie to oznaczało właściwie zatrzymanie możliwości rozwojowych miasta w zakresie mieszkalnictwa. Należy stwierdzić, że Zabrze mając mocno zagęszczoną tkankę zabudowy miasta i dosyć starą substancję mieszkaniową niskiego standardu - położoną w śródmieściu - jak powietrza potrzebuje rozwoju nowych terenów mieszkaniowych, w których standard i powierzchnia mieszkań będzie lepsza i nowocześniejsza. Nie da się tego osiągnąć wyłącznie uzupełniając luki w dotychczasowej zabudowie. Zwracamy uwagę Pana Ministra na to, że procesy przekształceń tej substancji mieszkaniowej nie są krótkoterminowe lecz trwają kilka dekad, a nawet dłużej.

W sytuacji obecnej, te gminy, które mają pokrycie w planach miejscowych prawie stuprocentowe mają sytuację wyjątkowo uprzywilejowaną w porównaniu do gmin, które mają niskie pokrycie planistyczne. Nawet jeśli wyznaczone przez te gminy (z dużym pokryciem planami) tereny mieszkaniowe, wielokrotnie przekraczają zapotrzebowanie na nową zabudowę (np. 400% lub więcej) i nigdy nie będą w stanie skonsumować tych terenów na cele mieszkaniowe, mogą przekraczać wskaźnik chłonności i to wielokrotnie. Natomiast inne gminy z niższym pokryciem planami muszą się trzymać założonego wskaźnika na poziomie nie przekraczającym 130%. W wielu przypadkach będzie to skutkowało zahamowaniem rozwoju gminy.

W związku z powyższym wnioskujemy o aktualizację przepisów reformy (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bądź rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy) w taki sposób, żeby gminy, które nie mają dużego pokrycia miejscowymi planami, miały podobne lub zbliżone możliwości rozwojowe (w zakresie rozwoju mieszkalnictwa) jak i gminy, które mają znaczne pokrycie planami.

Proponujemy, na przykład dla gmin z mniejszym pokryciem miejscowymi planami dopuszczenie możliwości zmiany wskaźników w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę, w taki sposób, żeby nie były brane pod uwagę prognozy GUS, dotyczące liczby ludności na 20 lat do przodu tylko obecny ich stan zaludnienia. Drugą propozycją jest dopuszczenie dla tych gmin możliwości większego rozwoju terenów

mieszkaniowych (to jest powiększenie wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę do np. 200% zamiast obecnych 130%).

Wnioskujemy o zmianę przepisów reformy planowania przestrzennego prowadzącą do wyrównania szans rozwojowych i zniwelowania obecnej dyskryminacji gmin z niskim pokryciem planami miejscowymi.

Uzasadnienie

Trwająca reforma systemu planowania przestrzennego, wprowadziła znaczące ograniczenia uniemożliwiające gminom, takim jak między innymi Zabrze i wielu innym, które nie mają dużego pokrycia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozwój zabudowy mieszkaniowej na poziomie planów ogólnych. W konsekwencji takich restrykcyjnych przepisów miasto Zabrze będzie miało bardzo duże ograniczenia w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych w planach miejscowych.

Podjęcie apelu kierowanego do Ministra Rozwoju i Technologii jest zasadne w związku z wprowadzonymi, znaczącymi ograniczeniami wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych miasta Zabrze.