# KARTA ROZWIĄZANIA:

|  |  |
| --- | --- |
| ID: | P.01.4 |
| Typ instrumentarium (a do f) [[1]](#footnote-1) | a. rozwiązania w zakresie regulacji prawnych, administracyjnych itd. |
| Kategoria rozwiązania (A do C)[[2]](#footnote-2) | A. regulacje prawne |
| Data aktualizacji wpisu: | 21.05.2021 |
| ID i nazwa wyzwania, którego dotyczy proponowane rozwiązanie: | P.01. Kształtowanie miasta zwartego oraz przeciwdziałanie chaotycznej i niekontrolowanej suburbanizacji |
| Autorzy: | grupa ekspercka ds. kształtowania przestrzeni |
| Grupa ekspercka: | grupa ekspercka ds. kształtowania przestrzeni |
|  |  |

### Nazwa rozwiązania [200 zn.[[3]](#footnote-3)]:

**Ograniczenie możliwości stosowania decyzji o warunkach zabudowy**

### Zwięzła charakterystyka proponowanego rozwiązania [2000 zn.]:

Celem proponowanego rozwiązania jest znaczne ograniczenie stosowania decyzji o warunkach zabudowy jako podstawy planistycznej procesu inwestycyjnego. Jego istota polega przede wszystkim na doprecyzowaniu zasad i zakresu wydawania tego typu decyzji administracyjnych. Postulowane rozwiązanie dotyczy okresu przejściowego – tj. do wejścia w życie reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce. Projektowana reforma, choć zakłada możliwość wydawania decyzji lokalizacyjnych, to istotnie ogranicza skalę ich stosowania. Zgodnie z jej założeniami takie decyzje służyć mają realnemu uzupełnianiu zabudowy na obszarach o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a nie kształtowaniu nowych struktur oraz lokowaniu zabudowy na terenach niezagospodarowanych. Docelowo tego rodzaju decyzje mają być wydawane wyłącznie na obszarach o zwartej zabudowie i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną – co ma zagwarantować wymóg zgodności decyzji z planem ogólnym i standardami urbanistycznymi. Proponowane rozwiązanie wychodzi naprzeciw tym założeniom.

### Działania szczegółowe, narzędzia interwencji – szczegółowy opis: [5000 zn.]

**[Charakterystyka barier i wąskich gardeł istniejących zapisów prawnych]**

Obowiązujące zapisy prawne ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak właściwej precyzji, doprowadziły do znacznego wypaczenia idei wykorzystania decyzji o warunkach zabudowy (jako podstawy uzupełniania zabudowy) oraz – w praktyce – uczynienia zeń niemalże powszechnej podstawy planistycznej procesu inwestycyjno-budowlanego. Istotnym problem jest brak powiązania (zgodności) tego typu decyzji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**[Charakterystyka działań szczegółowych oraz narzędzi interwencji]**

1. Doprecyzowanie warunków (zasad oraz zakresu) stosowania decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzenie i konsekwentne egzekwowanie zasady możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (tj. zgodnie z postulatem dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w takich obszarach – wyrażonym w art. 1.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W tym celu należy zobligować gminy do określania tego obszaru (najlepiej na podstawie parametrów określonych w ustawie i doprecyzowanych w rozporządzeniu) w drodze aktu prawa miejscowego (na kształt uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji). Wówczas możliwe będzie powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z prawem miejscowym.
2. Doprecyzowanie zasady dobrego sąsiedztwa i kontynuacji zabudowy w ramach procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy (zwłaszcza maksymalnego obszaru analizy).
3. Wprowadzenie okres ważności (nieprzekraczalnego okresu obowiązywania) decyzji o warunkach zabudowy.

**[Grupy docelowe i adresaci rozwiązania]**

Podstawową grupą docelową rozwiązania są samorządy gmin (miast).

### Podmioty odpowiedzialne za realizację:

**Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii (Departament Planowania Przestrzennego)** – jako podmiot wiodący.

### Wstępny harmonogram i kamienie milowe:

* Doprecyzowanie warunków oraz przesłanek wydawania decyzji o warunkach zabudowy poprzez nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: **do końca 2021 r.** (ograniczenie stosowania takich decyzji w okresie przejściowym związanym z wejściem w życie reformy systemu planowania przestrzennego).

### Priorytet/istotność z punktu widzenia wpływu na wyzwanie/rozwiązanie problemu (oczekiwany efekt):

Ograniczenie możliwości stosowania decyzji o warunkach zabudowy ma istotne znaczenie dla kształtowania miasta zwartego oraz przeciwdziałania niekontrolowanej i chaotycznej suburbanizacji. Powszechne stosowanie tego typu decyzji jako podstawy planistycznej procesu inwestycyjno-budowlanego (zwłaszcza w przypadku budownictwa mieszkaniowego) uznawane jest za jedną z kluczowych przyczyn niekontrolowanego rozpraszania zabudowy i chaosu przestrzennego. Oczekiwanym rezultatem ograniczenia możliwości stosowania decyzji o warunkach zabudowy jest zahamowanie dalszego chaotycznego rozlewania zabudowy na obszary dotychczas niezurbanizowane i pozbawione dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej i społecznej.

### Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:

* Juchniewicz-Piotrowska K., 2015, *Decyzja o warunkach zabudowy jako przyczyna braku ładu przestrzennego*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 391, s. 156–166.
* Nowak M., 2012, *Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – instrument czy wyłącznie bariera rozwoju?*, Studia Regionalne i Lokalne, 2(48), s. 77–91.
* Nowak M., 2015, *Nieefektywność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kształtowaniu ładu przestrzennego a działania organów administracji publicznej*, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 257–258, s. 46–57.
* *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym*, 2016, informacja o wynikach kontroli Najwyższej Izby Kontroli (Departament Infrastruktury). Wśród najpoważniejszych skutków gospodarowania przestrzenią przez gminy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wymieniono: (1) możliwość realizacji inwestycji niezgodnie z ustaleniami studium gminnego, (2) zaspokajanie doraźnych potrzeb inwestycyjnych bez szerszego powiązania z lokalną polityką przestrzenną, (3) brak udziału lokalnej społeczności w ustalaniu sposób gospodarowania i korzystania z przestrzeni, (4) słabość uzgodnień mających chronić przed zabudową na terenach zalewowych i cennych przyrodniczo, (5) dezintegrację przestrzeni i niekontrolowaną ekspansję miast na obszary dotychczas niezabudowane (i związany z tym wzrost kosztów zapewnienia infrastruktury).
* Ziobrowski Z., 2010, *Polityka przestrzenna a decyzje o warunkach zabudowy*, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 245.

### Powiązane akty prawne, identyfikacja obszaru prawnego wymagającego poprawy (odniesienie do istniejącego stanu prawnego):

* Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz 717 z późn. zm.) – doprecyzowanie warunków i przesłanek wydawania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z zakresem postulowanym w ramach charakterystyki działań szczegółowych.

### Przykłady podobnych rozwiązań w innych krajach (jeśli znane)

[…]

1. a) Rozwiązania w zakresie regulacji prawnych, administracyjnych itd.

   b) Rozwiązania w zakresie finansowania i programów funduszowych

   c) Dedykowane programy krajowe

   d) Wzmacnianie know-how: Rekomendacje, zalecenia, standardy, dobre praktyki, wymiana doświadczeń, szkolenia, pilotaże, programy współpracy itd.

   e) Dostosowywanie działań, inwestycji realizowanych przez inne zależne od rządu podmioty krajowe

   f) Inne [↑](#footnote-ref-1)
2. A – Regulacje prawne; B – Mechanizmy finansowania; C – Wzmacnianie wiedzy i współpracy [↑](#footnote-ref-2)
3. Znaki ze spacjami – podane wartości dotyczą maksymalnej objętości opisu – orientacyjnie. [↑](#footnote-ref-3)