

KARTA ROZWIĄZANIA:

ID:	M.08-2
Typ instrumentarium (a do f) ¹	a), d)
Kategoria rozwiązania (A do C) ²	A)
Data aktualizacji wpisu:	
ID i nazwa wyzwania, którego dotyczy proponowane rozwiązanie:	M08. Kształtowanie warunków zamieszkiwania - osiedle zrównoważone
Autorzy:	Agata Twardoch
Grupa ekspercka:	ds. mieszkalnictwa i polityk społecznych

1. Nazwa rozwiązania [200 zn.³]:

Scalanie i reparcelacja gruntów

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

Układ własnościowy działek budowlanych, które często pozostają wynikiem organicznych podziałów terenów rolnych często jest barierą hamującą rozwój osiedli mieszkaniowych zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Taka, historycznie ukształtowana struktura własności prowadzi do powstawania zabudowy łanowej, która pozostaje w sprzeczności z zasadami osiedla zrównoważonego, przyczynia się do dewastacji środowiska naturalnego i nie oferuje akceptowalnego poziomu życia mieszkańców.

Narzędzie obowiązkowego scalania gruntów przed przystąpieniem do inwestycji mieszkaniowych, zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zagwarantowałoby, że inwestycje mieszkaniowe powstają zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a nie jako wynik istniejących podziałów terenu. Mechanizm taki powinien uzależniać układ urbanistyczny nowych założeń urbanistycznych od opracowanego wcześniej masterplanu i zapewniać najlepsze możliwe warunki mieszkaniowe i neutralność środowiskową.

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

W polskim prawodawstwie z godnie ustawą z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów⁴ prowadzi się scalanie gruntów rolniczych, którego celem jest ułatwienie produkcji rolnej. W ramach tej ustawy ułatwana jest taka wymiana gruntów pomiędzy właścicielami, która niweluje rozproszenie wielu małych działek, przekształcając je w większe działki. Dodatkowo od Ministerstwa Rolnictwa otrzymać można zwrot kosztów projektu scalenia i procedury prawnej. Narzędzie, o którym mowa mogłoby bazować na zapisach tej właśnie ustawy.

Wąskim gardłem obecnego systemu planowania jest brak narzędzi, które pozwalałyby gminom wychodzić z inicjatywą rozwojową dla obszarów zabudowy mieszkaniowej, a także koordynować taki rozwój na prywatnych gruntach

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

² A – Regulacje prawne; B – Mechanizmy finansowania; C – Wzmacnianie wiedzy i współpracy

³ Znaki ze spacjami – podane wartości dotyczą maksymalnej objętości opisu – orientacyjnie.

⁴ Dz. U. 1982 Nr 11 poz. 80

należących do prywatnych inwestorów. Przykładem tego jest wrocławska inwestycja Nowe Żerniki, której lokalizacja – daleka od idealnej, na terenach otwartych i dotąd niezagospodarowanych wybrana została ze względu na publiczną własność terenu – miasto nie miało możliwości, żeby przeprowadzić tego typu inwestycję na terenach znajdujących się w rękach prywatnych.

4. Podmioty odpowiedzialne za realizację:

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

5. Wstępny harmonogram i kamienie milowe:

Wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów oraz uwzględnienie rozwiązania w reformie planowania przestrzennego (w horyzoncie 2022).

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

Rozwiązanie jest bardzo istotne z punktu widzenia osiedli zrównoważonych – mogłoby stać się narzędziem, które zatrzyma powstawanie zabudowy mieszkaniowej w układzie łanowym.

7. Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:

- Bradecki T., Twardoch A.: Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej, Wydawnictwo naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
- Dembicka – Niemiec, A. Realizacja zasad zrównoważonego rozwoju na przykładzie wybranych osiedli mieszkaniowych Opola [w:] Studia Miejskie, tom 14 (2014), str. 103 – 116.
- Komar B.: Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- Markowski T. i in.: Raport w sprawie polityki mieszkaniowej państwa, Studia KPZK, tom CLXXXV, Warszawa 2018.
- Stangel M.: *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
- Tulkowska – Słyk K.: *Nowoczesne mieszkanie*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2019.

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

Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Przykłady podobnych rozwiązań w innych krajach (jeśli znane)

-