

KARTA ROZWIĄZANIA:

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

1. Nazwa rozwiązania [200 zn.³]:**Ograniczenie możliwości stosowania decyzji o warunkach zabudowy****2. 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 uzupełnieniu 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.

3. 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

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.

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).

4. Podmioty odpowiedzialne za realizację:

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

5. 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).

6. 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 zwarteego 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. Oczekiwany 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.

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

- Juchiewicz-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 sposobu 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.
- 8. 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.

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

[...]