

# **Polskie instrumenty rewitalizacji miast w świetle niemieckiego szczególnego prawa urbanistycznego**

## Nieskuteczność polskiego systemu planistycznego w zakresie rewitalizacji miast przed 9 października 2015 – przyczyny bezpośrednie

- **Brak instrumentów kompleksowej i opłacalnej rewitalizacji i urbanizacji prowadzonej przez gminy (GPB)**
- Brak urbanistycznych planów realizacyjnych (PB1)
- Brak instrumentów sprawnego uruchamiania niewykorzystanych gruntów miejskich pod zabudowę (PB2)
- Brak stymulanty finansowej dla gmin podejmowania czynności planistycznych (PB3)
- Brak stymulant finansowych dla podmiotów prywatnych podejmowania czynności inwestycyjnych (PB4)

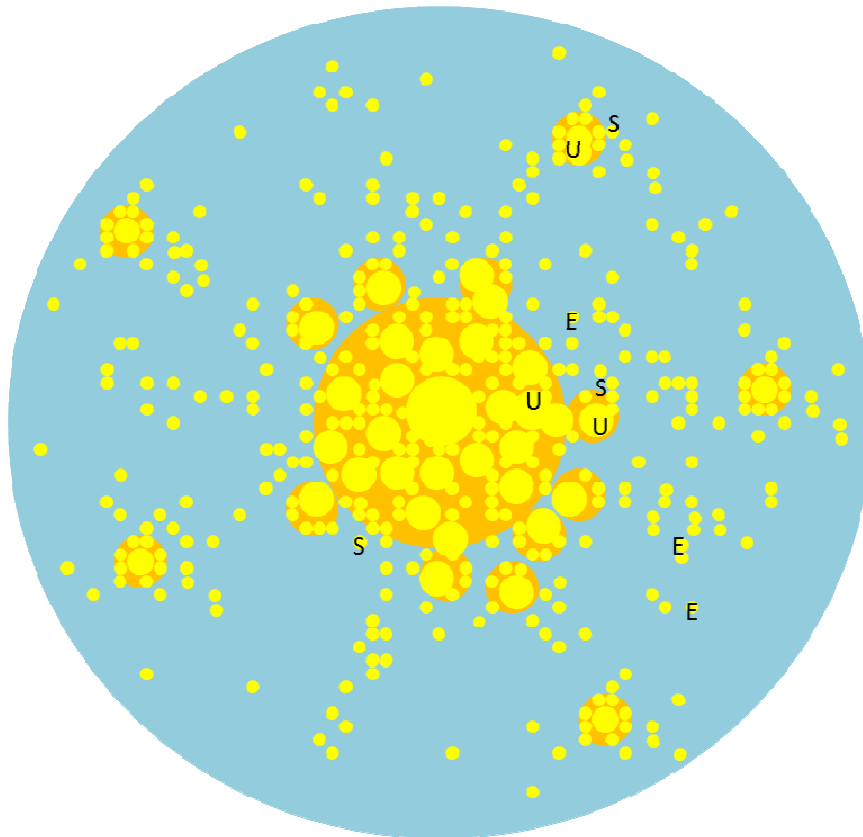


## Nieskuteczność polskiego systemu planistycznego w zakresie rewitalizacji miast przed 9 października 2015 – przyczyny pośrednie

- **Nadpodaż terenów budowlanych (GPP)**
- Brak limitów ilości nowo desygnowanych terenów osadniczych (PP1)
- Brak regulacji miejsc dopuszczalnej alokacji rozwoju osadniczego przez gminy (PP2)
- Brak możliwości cofnięcia przyznanych praw do zabudowy bez konsekwencji finansowych (MPZP) (PP3)
- Nieskuteczność DWZ jako narzędzia planowej urbanizacji (PP4)



## Nadpodaż terenów budowlanych w Polsce



- 2004-2012: **odrolniono** w planach miejscowych 545.000 ha = ok. 2% pow. kraju
- Lesznów: 40 % pow. gminy przeznaczone pod mieszkalnictwo
- na terenach objętych **MPZP** mogłoby zamieszkać **62 mln osób** – szkodliwy instrument
- na terenach przeznaczonych w **SUKZP** pod mieszk. **167-229 mln** osób – rezerwa na 150 -210 lat
- w wielu gminach: 10-krotność obecnej liczby mieszkańców!
- 2012: na 200.000 budów 160.000 na podst. DWZ
- ponad 40% gmin nie sporządziło bilansów przeznaczenia terenów pod różne cele

(Kowalewski, Mordasiewicz , Osiatyński, Regulski, Stępień, Śleszyński, 2014)

## Polskie i niemieckie instrumenty rewitalizacji miast

Nr problemu	Przyczyny nieskuteczności polskiego systemu planistycznego w zakresie rewitalizacji miast przed 9 października 2015	Polskie instrumenty przewidziane ustawami z dnia 9 października 2015	Niemieckie instrumenty przewidziane w BauGB
GPB	Brak instrumentów kompleksowej i opłacalnej rewitalizacji i urbanizacji prowadzonej przez gminy	Gminny program rewitalizacji (UR 14.1-2)	Działania rewaloryzacji urbanistycznej [Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen] (BauGB 136-151)
			Działania rozwoju urbanistycznego [städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen] (BauGB 165-171)
			Działania przebudowy miasta [Stadtumbaumaßnahmen] (BauGB 171a-d)
			Uchwała zachowawcza [Erhaltungssatzung] (BauGB 172-174)
			Urbanistyczne działania odnowy socjalnej miasta [städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt] (BauGB 171e)



## Działania rewitalizacji urbanistycznej [Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen]

Faza przygotowawcza (gmina lub powiernik)	Faza realizacyjna	
wstępne analizy	Działania organizacyjne (gmina lub powiernik)	Działania budowlane (właściciele)
formalne ustalenie obszaru i celów rewitalizacji	uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości	modernizacja zabudowy
projekt urbanistyczny (ew. plan miejscowy)	pozyskanie odpowiednich gruntów	nowa zabudowa
plan socjalny	przeprowadzka mieszkańców i przedsiębiorstw	nowe przedsiębiorstwa
	uprzątnięcie działek	
	budowa infrastruktury technicznej i urbanistycznej	
<b>Finansowanie – opłata = 100% wzrostu wartości nieruchomości</b>		

## Działania rozwoju urbanistycznego [Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen]

1. Gmina zarządza w formie uchwały [Entwicklungssatzung] (BauGB,165)
2. **Wykup działek po cenie nie uwzględniającej wzrostu wartości** wynikającego z planowanego rozwoju (możliwe proste wywłaszczenie)
3. Gmina może zlecić wykonanie przedsięwzięcia agentowi rozwoju urbanistycznego [Entwicklungsträger], ale zawsze ona ponosi całe ryzyko finansowe
4. Niezwłoczne sporządzenie planu miejscowego [Baubauungsplan]
6. **Scalenie i podział gruntów**
7. Wykonanie uzbrojenia technicznego i urbanistycznego
8. Gmina **odsprzedaje działki po cenie rynkowej** osobom które zobowiążą się do zabudowania ich w wyznaczonym terminie, zgodnie z postanowieniami programu rozwoju
9. Uzyskane **środki przeznacza się na sfinansowanie przeprowadzonych działań**
10. Zysk dzieli się pomiędzy właścicieli terenów oraz osoby zewnętrzne, które zobowiązały się do przeprowadzenia działań w ustalonym czasie

**Warunek: powodzenie finansowe (zyski z urbanizacji + środki zewnętrzne)**

## Polskie i niemieckie instrumenty rewitalizacji miast

<b>PB1</b>	Brak urbanistycznych planów realizacyjnych	Miejscowy plan rewitalizacji (MPR) (UPZP 37.f.1)	Podwalinowe plany urbanistyczne [städtebauliche Rahmenpläne] (BauGB 140.4)
		Ograniczenia wydawania DWZ na OR i w SSR (UR 11.5.2)	Wymóg zezwolenia gminy na zmianę zagospodarowania na obszarze rewitalizacji. (BauGB 145.2)
<b>PB2</b>	Brak instrumentów sprawnego uruchamiania niewykorzystanych gruntów miejskich pod zabudowę	Podział i scalenie nieruchomości może być prowadzony równoległe z opracowywaniem MPR (UPZP 37l.1)	Postępowanie reparcelacyjne może być prowadzone równoległe z opracowywaniem MPZP (BauGB 47)
		Ułatwienie pierwokupu nieruchomości (UR 11.5.1)	Nabywanie lub wywłaszczanie nieruchomości przez gminę (BauGB 85.1)
		Rozszerzenie listy celów publicznych - możliwość wywłaszczeń (UGN 6.9c, UR 27.1)	Szerokie uprawnienia wywłaszczania nieruchomości (BauGB 85.1)
		Uproszczone wywłaszczanie nieruchomości w SSR (UR 31.1)	<b>Nakazy urbanistyczne [städtebauliche Gebote] (BauGB 176-179)</b>
		Opodatkowanie niezabudowanych gruntów na OR (UR 37.2)	Plan zabudowy rozwoju wewnętrznego. (BauGB 13a.1)



## Nakazy urbanistyczne [städtebauliche Gebote]

- Nakaz zabudowy działki (BauGB 176)
- Nakaz remontu bądź modernizacji budynków (BauGB 177)
- Nakaz zadrzewienia działki (BauGB 178)
- Nakaz rozbiórki lub renaturyzacji (BauGB 179)
  
- **Nakaz zabudowy działki [Baugebot]**
  - na obszarze planu miejscowego, na terenach spójnej zabudowy - wypełnianie luk
  - zabudowa lub dostosowanie istniejących obiektów do stanu zgodnego z planem
  - określony termin
  - właściciel działki może zażądać jej przejęcia przez gminę za odszkodowaniem
  - niewywiązanie się → **licytacja działki lub wywłaszczenie**

## Polskie i niemieckie instrumenty rewitalizacji miast

PB3	Brak stymulandy finansowej dla gmin podejmowania czynności planistycznych	Umowa urbanistyczna (UPZP 37i.5-7)	Umowa urbanistyczna [städtebaulicher Vertrag] (BauGB 11)
		Wyższe opłaty adiacenckie w SSR (UGN 146.2a)	<b>Opłata wyrównawcza [Ausgleichsbetrag] max. 100% (BauGB 154.1)</b>
		Ograniczenie wysokości odszkodowań w SSR – stan z dnia uchwalenia (UR 33.2)	Ograniczenie wysokości odszkodowań na obszarze rewitalizacji - bez uwzględnienia zamierzenia publicznego (BauGB 153.1)
			Środki wspierania budowy miast [Städtebauförderungsmittel] (BauGB 164a.2)
			Opłata adiacencka max. 90% (BauGB 127-135)
PB4	Brak stymulant finansowych dla podmiotów prywatnych podejmowania czynności inwestycyjnych	Dotacje remontowe w SSR (UR 35.1)	Znaczny wzrost wartości nieruchomości

## Polskie i niemieckie instrumenty planowania urbanizacji

<b>GPP</b>	<b>Nadpodaż terenów budowlanych</b>		
<b>PP1</b>	Brak limitów ilości nowo desygnowanych terenów osadniczych	Określenie ilości nowo budowlanych na podstawie bilansu potrzeb i możliwości (UPZP 10.2)	Określenie ilości nowo budowlanych na podstawie bilansu potrzeb i możliwości
		Zalecenie podejścia sekwencyjnego do desygnacji terenów budowlanych (UPZP 1.4.4.b)	<b>Priorytet wewnętrznego rozwoju osadniczego [Innenentwicklung] (BauGB 1.5)</b>
			Nakaz powtórnego wykorzystania odłogów budowlanych, zmniejszenia ilości pochłanianych terenów (BauGB 1a.2)
			Koncentracja rozwoju osadniczego (ROG 2.2.2, BauGB 1.4)

## Wewnętrzny rozwój osadniczy [Innenentwicklung]



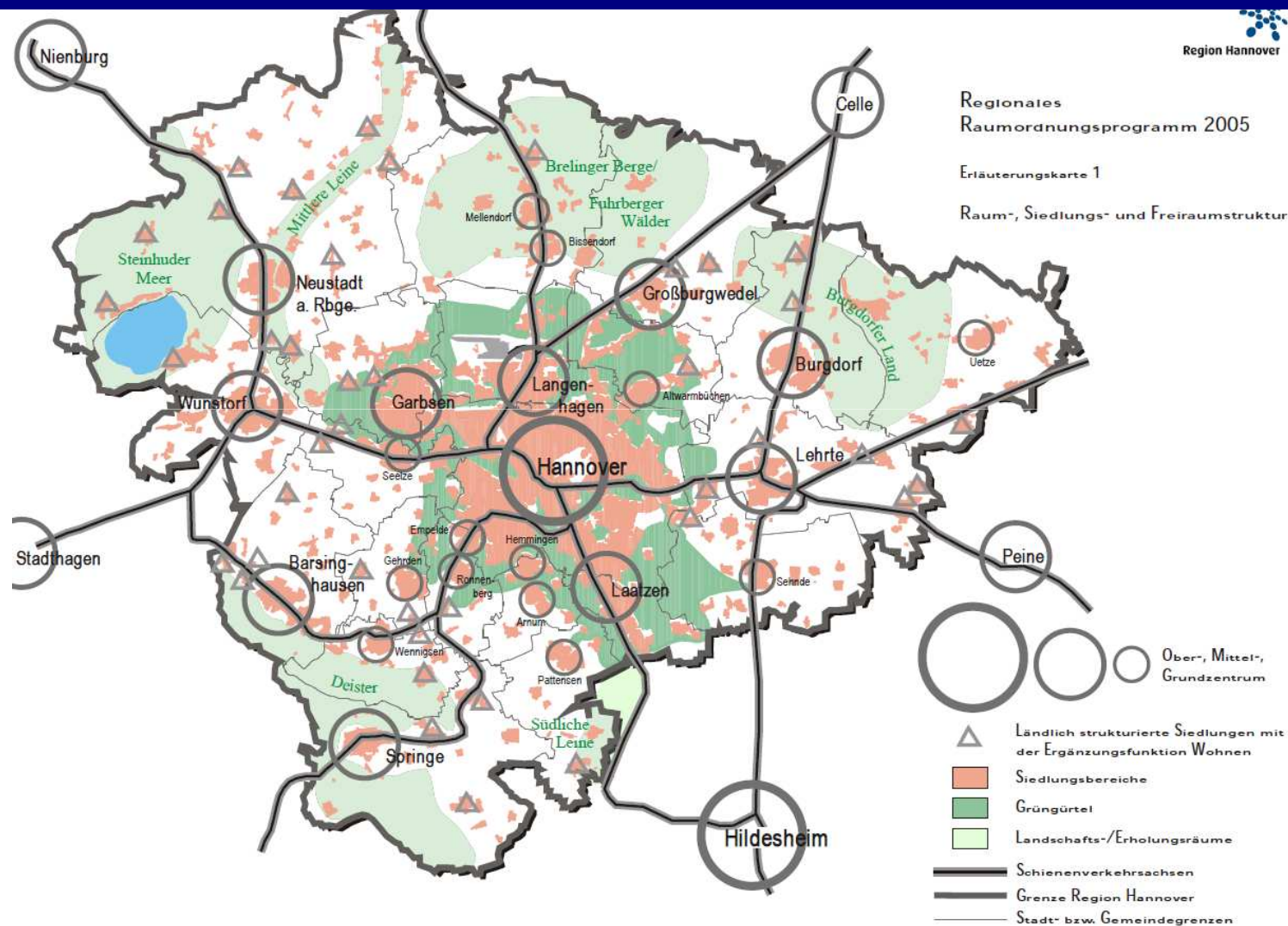
- **Podział terytorium kraju na trzy kategorie planistyczne:**
  - obszary objęte **planami miejscowymi**
  - **obszary wewnętrzne** [*Innenbereich*] (obszary spójnej zabudowy)
  - **obszary zewnętrzne** [*Aussenberiech*]

## Polskie i niemieckie instrumenty planowania urbanizacji

PP2	Brak regulacji miejsc dopuszczalnej alokacji rozwoju osadniczego przez gminy	Nakaz minimalizacji transportochłonności struktur przestrzennych w MPZP (UPZP 15.1, 1.4.1)	Nakaz minimalizacji transportochłonności struktur przestrzennych w planach ZP (BauGB 1.6.9)
		Nakaz planowania w MPZP struktur przestrzennych uwzględniających priorytet dla zrównoważonych środków transportu (UPZP 15.1, 1.4.2-3)	Nakaz planowania struktur przestrzennych ukierunkowanych na zapewnienie zrównoważonej mobilności (ROG 2.2.3, BauGB 1.4)
		Zalecenie kontynuacji obszarów spójnej zabudowy (UPZP 1.4.4.a)	Zakaz rozwoju osadniczego poza obszarami objętymi planem miejscowym i obszarami spójnej zabudowy (BauGB 30, 35)
		Określenie maksymalnych powierzchni przeznaczonych pod zabudowę w studium metropolitalnym z podziałem na gminy (UPZP 37o.2.4)	<b>Ukierunkowanie rozwoju osadniczego na SOC i ukształtowane miejscowości - określane w planach regionalnych (ROG 2.2.2, ROG 8.7, BauGB 1.4)</b>
			Obszary pierwszeństwa [Vorranggebiete] ściśle wiążące planowanie gminne (ROG 8.7, BauGB 1.4)



## System ośrodków centralnych – Region Hanowerski



Polskie instrumenty rewitalizacji miast w świetle niemieckiego szczególnego prawa urbanistycznego

IV Kongres Rewitalizacji Miast, Wałbrzych, 19-21.09.2016

## Polskie i niemieckie instrumenty planowania urbanizacji

PP3	Brak możliwości cofnięcia przyznanych praw do zabudowy bez konsekwencji finansowych (MPZP)		Odszkodowanie za zmianę przeznaczenia do 7 lat lub za poczynione w dobrej wierze zmiany zagospodarowania (BauGB 42)
PP4	Nieskuteczność DWZ jako narzędzia planowej urbanizacji		<b>Dopuszczalność zabudowy na zasadach kontynuacji ograniczona do obszarów spójnie zabudowanych (BauGB 34)</b>

Dopuszczalność zabudowy na obszarach zewnętrznych [Außenbereich]:

- zapewnione **uzbrojenie i infrastruktura komunikacyjna** [Erschließung]
- budynków **rolniczych, leśniczych**, ogrodniczych, technicznych, gospodarki miejscowej, energetyki i szkodliwie oddziałujących (BauGB 35.1)

**Zakaz** dopuszczania zamierzeń grożących powstawaniem, umacnianiem lub rozprzestrzenianiem **osadnictwa rozproszonego** (BauGB 35.3)

## Postulaty

### Instrumentarium rewitalizacji miast

Instrumenty **opłacalnej** rewitalizacji i **urbanizacji** prowadzonej przez gminy

Uniezależnienie **wysokości odszkodowań** od celu publicznego związanego z wywłaszczeniem (UGN 134.4)

Instrument **nakazu zabudowy** działki

Dopuszczenie wszelkich **wywłaszczeń** dla realizacji planu miejscowego, również na rzecz podmiotów prywatnych

Rekonstrukcja i podwyższenie **opłat adiacenckich i planistycznych**

### Instrumentarium planowej urbanizacji

**Ograniczenie DWZ** do obszarów spójnej zabudowy i powiązanie ze studium

**Plany subregionalne wiążące planowanie gminne** nie tylko obszarów metropolitalnych i miast wojewódzkich

**Ograniczenie czasowe praw do zabudowy terenu** przyznawanych mocą MPZP

Dalsze **ograniczenie dopuszczalnych limitów** ilości nowo desygnowanych terenów osadniczych

# Dziękuję za uwagę

**[t.zaborowski@uw.edu.pl](mailto:t.zaborowski@uw.edu.pl)**

Wydział Geografii i Studiów Regionalnych  
Uniwersytet Warszawski