

LIKWIDACJA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY – PLANOWANE ZMIANY



Aleksander Wośicki
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Praktyka ostatnich czternastu lat dotyczących wydawania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okazała się niewystarczająca dla ochrony ładu przestrzennego oraz sprzyja pogłębianiu chaosu przestrzennego. Zgodnie z projektem nowego kodeksu urbanistyczno–budowlanego decyzja w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z decyzją pozwolenia na budowę i decyzją w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości mają być zastąpione jedną decyzją administracyjną tzw. zgodą inwestycyjną. Autor dokonał porównania istniejącego stanu prawnego z projektowanymi zmianami legislacyjnymi zawartymi w projekcie kodeksu urbanistyczno–budowlanego.

Słowa kluczowe

planowanie przestrzenne, warunki zabudowy, kodeks urbanistyczno–budowlany

Wstęp

Przepisy prawne regulujące proces inwestycyjny znajdują się obecnie w wielu aktach prawnych. Do najważniejszych obecnie ustaw należą:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (dalej: PrBud);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: Upzp);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: UoGN);
- ustawa z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne.

Od kilku lat wśród przedstawicieli doktryny oraz inwestorów pojawiają się głosy o konieczności kompleksowej regulacji całego procesu inwestycyjnego w jednym akcie prawnym. Prace nad nowym kodeksem urbanistyczno–budowlanym (dalej: KUB) nabrały tempa w ostatnich kilkunastu miesiącach. Ustawodawca planuje, aby nowe przepisy weszły w życie z początkiem 2018 roku, co może obecnie wydawać się nazbyt optymistycznym założeniem. Obecnie aktualnym projektem KUB, który znajduje się w trakcie prac legi-

slacyjnych jest projekt z dnia 30 września 2016 roku [Rządowe Centrum Legislacji].

Z uwagi na fakt, iż planowane zmiany dotkną niemal wszystkich aspektów procesu inwestycyjnego, autor w niniejszym artykule poruszy kwestię istotną z punktu widzenia inwestorów, a także jednostek samorządu terytorialnego, dotyczącą likwidacji decyzji o warunkach zabudowy.

Wg stanu prawnego na dzień 31 lipca 2017 roku regulacje dotyczące planowania przestrzennego zawarte są w Upzp. Zasadą jest, iż inwestycje budowlane mogą być realizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji wynikających z tzw. „specustaw”. W dalszej części artykułu autor omówi dwie pierwsze z powyżej wymienionych regulacji prawnych oraz dokona omówienia zmian planowanych w projekcie KUB.



1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W założeniach twórców Upzp miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP) miał być głównym narzędziem planistycznym gmin służącym do kształtowania ładu przestrzennego. Plany miejscowe w sposób najbardziej kompleksowy pozwalają na kształtowanie przestrzeni przez gminy oraz są skutecznym narzędziem chroniącym przed chaotyczną zabudową przy założeniu, iż MPZP obejmuje swym zasięgiem duży obszar, harmonijnie łącząc różne rodzaje zabudowy oraz zabezpieczając tereny pod cele publiczne (np.: drogi, szkoły, czy parki).

Należy wskazać, iż Upzp wprowadzała zapis, który unieważniał z dniem 31 grudnia 2003 roku wszystkie plany miejscowe uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku. Zgodnie z zamysłem ówczesnych ustawodawców plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku były planami nieaktualnymi, często niedokładnymi o dużym stopniu ogólności. Ustawodawca wyszedł więc

z założenia, iż gminy szybko uchwalą nowe plany miejscowe w miejsce wygaszonych dotychczasowych przepisów planistycznych.

Praktyka okazała się jednak zgoła odmienna. Prowadzenie polityki przestrzennej gmin za pomocą uchwalanych MPZP, które miało być regułą, okazało się być błędnym założeniem. Po 14 latach od wejścia w życie Upzp wciąż duże obszary Polski pozostają bez uchwalonych planów miejscowych [Cymerman R. 2010]. Poziom pokrycia nimi terytorium kraju, na koniec 2016 roku wynosił około 30 % [Raport Najwyższej Izby Kontroli o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym, 2017].

W Tabeli 1 zostało podane procentowe pokrycie MPZP wybranych polskich miast wojewódzkich wg stanu na dzień 31 lipca 2017 roku.

Zaznaczyć ponadto należy, że procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje nieraz kilka lat. W związku tym podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie daje żadnej gwarancji ochrony ładu przestrzennego.

Przyczyn powolnych prac nad MPZP jest co najmniej kilka, lecz wg autora najważniejsze z nich to:

- znaczne koszty po stronie gmin związane z procedurą planistyczną;
- sprzeczność interesów właścicieli nieruchomości;
- ryzyko wypłaty przez gminę odszkodowań właścicielom nieruchomości z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowanych uchwaleniem MPZP przewidującym mniej dochodowy sposób zainwestowania nieruchomości od dotychczasowego.

W ocenie autora ostatnia z wymienionych przyczyn jest kluczowym argumentem dla gmin przeciwko uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Tabela 1

Miasto	Procent powierzchni miasta pokryty MPZP
Poznań	44,00%
Kraków	49,50%
Wrocław	57,00%
Warszawa	36,34%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

2. Decyzja w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy

Upzp w art. od 50 do 67 wprowadziła sposób ustalania warunków zainwestowania nieruchomości dla terenów, dla których nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W zamyśle ustawodawcy, miała to być procedura wyjątkowa, stosowana w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Praktyka ostatnich 14 lat pokazała, iż w większości przypadków to prowadzenie inwestycji na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyjątkiem [Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. 2012].

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor mający zamiar przeprowadzić inwestycję na takim terenie zobowiązany jest do uzyskania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy (dalej: WZ).

Art. 61 Upzp wymienia pięć przesłanek, które musi spełnić inwestor, aby uzyskać zgodną z wnioskiem, decyzję w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z przedstawionych powyżej warunków, pierwszy z nich daje inwestorowi szansę na jak najintensywniejsze zagospodarowanie nieruchomości objętej wnioskiem. Należy podkreślić, iż wójt, burmistrz lub prezydent miasta wydając WZ nie może kierować się rodzajem zabudowy, jej parametrami takimi jak intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, czy wysokość budynków znajdujących się w zapisach gminnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: Studium). Ustalając parametry zabudowy zobowiązany jest do ustalenia zgodnych z wnioskiem i często maksymalnych wskaźników zabudowy znajdujących się w tzw. obszarze analizowanym, którego granicę wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów [Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. 2012]. Na marginesie dodać należy, iż w początkowym projekcie Upzp zawierała zapis, iż WZ ma być zgodne z zapisami Studium, lecz w toku prac legislacyjnych zapis ten został z projektu Upzp usunięty [Izdabski H., Zachariasz I. 2013].

Praktyka obrotu gospodarczego pokazała, iż tzw. „zasada dobrego sąsiedztwa”, która z założenia miała przyswiecać wydawaniu WZ została w dużej mierze wypaczona i WZ w dotychczasowej formie w znacznie mierze przyczyniły się do pogłębiania

chaosu przestrzennego w Polsce oraz procesu „rozlewania się” miast [Izdebski H., Zachariasz I. 2013].

Autor wskazuje na mechanizm wydawania WZ, który jest dobrym narzędziem do budowy obiektów niepasujących do dotychczasowej zabudowy oraz nadmiernego zagęszczania zabudowy. Aby inwestor uzyskał WZ na planowaną przez siebie inwestycję, która nie komponowałaby się z sąsiednią zabudową wystarczy, aby tylko jedna działka znajdująca się w obszarze analizowanym została zabudowana w sposób taki, jaki zamierza to zrobić inwestor. W takim przypadku błędy planistyczne z przeszłości są pretekstem do sankcjonowania nowej zabudowy zaburzającej ład przestrzenny.

Jeśli natomiast chodzi o nadmierne „zagęszczanie” istniejącej zabudowy to Upzp w żadnym miejscu nie stawia ograniczenia dotyczącego powierzchni działek badanych w ramach obszaru analizowanego. Przykładowo inwestor planując zabudować działkę budowlaną o powierzchni 5 000 m² w 35%, uzyska WZ na dany wskaźnik zabudowy także wtedy, gdy na obszarze zanalizowanym znajdzie się działka zabudowana w 35%, ale o powierzchni wynoszącej tylko 500 m².

Innym przykładem „zagęszczania” zabudowy jest wystąpienie inwestora o WZ na jeden budynek mieszkalny zgodnie ze średnim parametrem zabudowy w obszarze analizowanym wynoszącym np. 20%. Następnie inwestor po wybudowaniu budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy wynoszącym 20%, dzieli działkę np. na pół zgodnie z art. 95 pkt 7 UoGN, tj. w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Po dokonaniu podziału można wystąpić o WZ na nowo wydzieloną działkę (jak i o WZ na każdą działkę, która będzie znajdować się w zasięgu obszaru analizowanego), lecz maksymalny do uzyskania przez inwestora wskaźnik intensywności zabudowy wynosi w przypadku podziału działki na pół, już 40% powierzchni zabudowy działki, gdyż powierzchnia działki sąsiedniej zabudowanej przed podziałem.

Przedstawione wyżej wady WZ pozwalają przyjąć, iż ówczesny ustawodawca nie przewidział, iż WZ z uwagi na bardzo powolne tempo uchwalania MPZP będzie podstawowym narzędziem

planistycznym w Polsce, do czego jej konstrukcja nie została przystosowana. O doniosłości roli jaką spełniają nadal WZ świadczy fakt, iż rocznie dla samej tylko zabudowy mieszkaniowej wydawanych jest w Polsce ok. 100 000 decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy [Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. 2012].

3. Zgoda inwestycyjna – nowa instytucja w planowaniu przestrzennym

Coraz głośniejsza w ostatnich latach krytyka WZ spowodowała, iż zgodnie z projektem KUB nowe decyzje WZ mają nie być już wydawane. Zastąpione mają one zostać tzw. „zgodą inwestycyjną”. Instytucja zgody inwestycyjnej łączyć w sobie będzie funkcje dotychczasowych decyzji WZ, decyzji o pozwoleniu na budowę, a także decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości.

Postępowanie w przedmiocie uzyskania zgody inwestycyjnej będzie toczyło się dwuetapowo. W pierwszym etapie organ zobowiązany będzie zbadać, czy planowane przez inwestora zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z obowiązującym studium. Jeśli planowana inwestycja spełni założenia wskazane w studium, inwestor otrzyma postanowienie o dopuszczalności realizacji inwestycji wraz z wezwaniem do przedłożenia pozostałych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji, czyli projektu budowlanego oraz dokumentu poświadczającego prawo inwestora do gruntu. W przypadku sprzeczności planowanej inwestycji ze studium inwestor otrzyma postanowienie o odmowie dopuszczalności realizacji inwestycji.

Co istotne organem wydającym zgodę inwestycyjną będzie właściwe miejscowo starostwo powiatowe. Obecnie decyzję w przedmiocie ustalenia WZ oraz zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a pozwolenie na budowę starostwie powiatów.

Dla inwestorów i gmin kluczową zmianą wydaje się być wprowadzenie zapisu, iż w przypadku braku MPZP, nowa zabudowa musi być zgodna ze studium. Projekt KUB z dnia 30 września

2016 roku wzmacnia rangę studium poprzez uszczegółowienie jego zapisów, m.in. poprzez określenie obligatoryjnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu tj. wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni obiektów budowlanych, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej i maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, miejsc postojowych, czy kolorystyki obiektów budowlanych.

Powyższe parametry zawarte w studium następnie będą podstawą do sporządzania MPZP lub w przypadku braku MPZP na ich podstawie będą wydawane zgody inwestycyjne.

Zgodnie z art. 277 KUB zgoda inwestycyjna na budowę nowego budynku służącego zasadniczej funkcji terenu będzie mogła zostać wydana po łącznym spełnieniu przez inwestora następujących warunków:

- powierzchnia terenu inwestycji odpowiada wskaźnikowi wskazanemu w studium;
- teren inwestycji bezpośrednio graniczy z co najmniej jedną zabudowaną budynkiem działką gruntu, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej – bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;
- teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji;
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych i gruntów leśnych, odpowiednio na cele nierolnicze i nieleśne;
- wniosek nie dotyczy terenu, co do którego została wydana decyzja dokonująca lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- wniosek nie dotyczy terenu, co do którego wydana została uchwała o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego w okresie 2 lat.

Następną istotną zmianą zawartą w KUB dotyczącą inwestowania na terenach nieposiadających MPZP jest obligatoryjne zawieszenie postępowania w przedmiocie wydania zgody inwe-



stycyjnej na okres 2 lat w przypadku przystąpienia przez gminę do uchwalania MPZP. Należy zwrócić uwagę, iż okres ten ma zostać znacznie wydłużony względem przepisów obecnie obowiązujących, które to przewidują zawieszenie postępowania w przedmiocie wydania WZ na okres do 9 miesięcy. Podkreślić należy, iż obecnie zawieszenie postępowania jest fakultatywne i decyzja w tym zakresie należy do właściwego wójta gminy, burmistrza lub prezydenta miasta.

Istotną zmianą, którą ma wprowadzić KUB jest szczegółowe określenie obszaru analizowanego, badanego w trakcie postępowania o wydanie zgody inwestycyjnej, który stanowi najbliższe sąsiedztwo planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 275 KUB obszar analizowany ma zostać określony poprzez wyznaczenie wokół terenu inwestycji, obszaru o szerokości nie przekraczającej 200 metrów, pozwalającego na ustalenie warunków, które umożliwią wkomponowanie inwestycji w obszar analizowany. Ponadto w przypadku zabudowy pierzejowej, na obszarze zurbanizowanym, obszar analizowany obejmuje kwartał zabudowy, w którym znajduje się teren inwestycji. Obszar analizowany może obejmować również pierzeję naprzeciwległą do pierzei, przy której znajduje się teren inwestycji.

Zakończenie

Planowane zmiany zawarte w projekcie KUB w zakresie wprowadzenia opisanej powyżej instytucji zgody inwestycyjnej należy ocenić pozytywnie z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz wyważenia ochrony interesu publicznego i prywatnego przy założeniu, że w toku prac legislacyjnych projekt KUB nie ulegnie znaczącym zmianom w tym zakresie.

Likwidacja WZ, które mogły być sprzeczne ze studium, i zastąpienie tej decyzji zgodą inwestycyjną, której zapisy będą musiały respektować postanowienia gminnego studium zapewne przyczynią się do zmniejszenia konfliktów przestrzennych powodowanych presją urbanistyczną i wprowadzaniem nowej zabudowy na terenach do tego nie przystosowanych.

Nowe regulacje zapewne wpłyną pozytywnie na czas niezbędny do uzyskania wszystkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych poprzedzających rozpoczęcie budowy. Z uwagi na fakt, iż zamiast trzech odrębnych decyzji administracyjnych, tj. decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy wydawanej przez gminę, pozwolenia na budowę wydawanego przez starostwo powiatowe oraz decyzji o podziale nieruchomości wydawanej także przez gminę, lecz uzgodnionej uprzednio przez starostwo powiatowe, inwestor w przypadku braku MPZP będzie musiał uzyskać tylko jedną decyzję administracyjną wydawaną przez jeden organ, wpłynie to na skrócenie formalnych przygotowań budowy. Zgodnie z zamysłem ustawodawcy uzyskanie zgody inwestycyjnej zając ma w zależności od rodzaju inwestycji od 14 do 30 dni [Rządowe Centrum Legislacji]. Przypomnieć należy, iż inwestorzy jako jedną z głównych wad polskiego prawa budowlanego i prawa zagospodarowania przestrzeni wskazywali czasochłonność procedur administracyjnych poprzedzających rozpoczęcie budowy, które to trwały często nawet rok lub więcej czasu [Izdabski H., Zachariasz I. 2013].

Planowane rozwiązania wykluczają ponadto możliwość uzyskania przez jednego bądź kilku inwestorów wielu wykluczających się wzajemnie zgód inwestycyjnych dla jednego obszaru. Jest to zmiana względem WZ, gdyż dla tego samego terenu istnieje obecnie możliwość wydania wielu sprzecznych ze sobą

decyzji WZ na rzecz tego samego lub wielu różnych podmiotów.

Zauważyć jednak należy, iż projektowane regulacje mogą wpłynąć negatywnie na rachunek opłacalności inwestycji deweloperskiej. Na podstawie WZ istniała w dużej ilości przypadków możliwość uzyskania intensywniejszych wskaźników zabudowy terenu, niż gdyby dla danego obszaru obowiązywał MPZP, który musiał być z kolei zgodny ze studium. Parametry zabudowy, które mają być zawarte we wprowadzonej przez KUB zgodzie inwestycyjnej, będą musiały odpowiadać zapisom studium, które zwykle zawiera wskaźniki zabudowy mniejsze, niż mogło to wynikać z analizy maksymalnych wskaźników zabudowy w tzw. obszarze analizowanym prowadzonej w ramach postępowania o wydanie WZ. Z drugiej strony czytelne przepisy wskazujące co w danym miejscu można wybudować, niosą dla nabywców nieruchomości mniejsze ryzyko.

Na chwilę obecną nie są jeszcze znane przepisy przejściowe, ani wykonawcze do KUB. Pytań związanych z prawem intertemporalnym jest wiele. Zastanawiające jest chociażby to co stanie się z już wydanymi WZ, które w dotychczasowym stanie prawnym obowiązują bezterminowo, oraz to w jaki sposób mają się toczyć postępowania o wydanie WZ, wszczęte przed wejściem w życie KUB, a niezakończone wydaniem prawomocnej WZ przed wejściem w życie nowej ustawy.

W ocenie autora, obserwując działania podmiotów działających na rynku nieruchomości można natomiast zauważyć obawy związane z planowanymi zmianami, co znajduje odzwierciedlenie chociażby w bardzo dużej w ostatnich miesiącach ilości wniosków o wydanie WZ we właściwych urzędach gmin przez podmioty dysponujące dużym zasobem nieruchomości niezabudowanych.



Bibliografia

1. Izdebski H., Zachariasz I., 2013, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*.
2. Cymerman R. (red.), 2010, *Planowanie Przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*. Educaterra.
3. Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M., 2012, *Planowanie przestrzenne w gminach*, Wydawnictwo Akademickie Sedno.
4. Ministerstwo Infrastruktury i budownictwa, <http://mib.gov.pl/files/0/1797355/KUB.pdf> [data odsłony: 30.06.2017r.].
5. Rządowe Centrum Legislacji, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12290463> [data odsłony: 8.07.2017r.].
6. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, <http://mib.gov.pl/files/0/1797410/projektKUB.pdf> [data odsłony: 12.07.2017r.].
7. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu, http://www.mpu.pl/repozytorium/plany_gfx/1_REJESTR_MPZP%202017-07-13.png [data odsłony: 31.07.2017r.].
8. Starostwo Powiatowe w Poznaniu, <http://powiat.poznan.pl/historial> [data odsłony: 31.07.2017r.].
9. Urząd Miasta Krakowa, <https://www.bip.krakow.pl/?id=412> [data odsłony: 31.07.2017r.].
10. Urząd Miasta Wrocławia, <http://geoportal.wroclaw.pl/mpzp/#stat-mpzp> [data odsłony: 31.07.2017r.].
11. Urząd Miasta Warszawy, <http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany-miejscowe> [data odsłony: 31.07.2017r.].
12. Raport Najwyższej Izby Kontroli o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym, <https://www.nik.gov.pl/aktualnosc/nik-o-systemie-gospodarowania-przestrzenia-gmin.html> [data odsłony: 12.07.2017r.].
13. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2017.1073.
14. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane, Dz.U. 2017.1332.
15. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 2016.2147.

ABOLISHING THE DECISION CONCERNING LAND DEVELOPMENT CONDITIONS – PLANNED CHANGES

Summary

The practice of the last fourteen years of the decisions concerning establishing building and land development in case of the lack of local land development plan have proved insufficient for protecting town-and-country spatial order. This practice has also affected increasing spatial chaos.

According to the project of the new urban-development code, the decisions concerning establishing building and land development conditions, building permission and approval of the project of land division is to be replaced by one administrative decision, i.e. investment agreement.

Key words

town-and-country spatial planning, building development conditions, urban-development code

JEL classification

R31, R38, R52, R58