

Definicja ustawowa a praktyka planistyczna

Ponad osiem lat temu ustawodawca zdefiniował pojęcie przestrzeni publicznej i przypisał jej istotne znaczenie. „Art. 2. Ilekroć w ustawie [z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej: ustawa] jest mowa o: (...) "obszarze przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć **obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne**, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; (...). Art. 10. (...) ust. 2.

W studium określa się w szczególności: (...) pkt 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

na podstawie przepisów odrębnych, w tym (...)

obszary przestrzeni publicznej

; (...).” Przepisy te niestety są powszechnie „obchodzone”: studia gminne sporządzane pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. (która nie zawierała takich wymagań...) nie są aktualizowane, zaś bardzo wiele studiów gminnych sporządzonych od roku 2003 wcale nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej, lub wyznacza ich bardzo niewiele. Do tego często wskazywane jako przestrzenie publiczne są tereny „drugorzędne”, a nie te najistotniejsze, czego szczególnym przykładem jest Warszawa: obszarami przestrzeni publicznej wg Studium Warszawy z października 2006 r. nie są np. Plac Piłsudskiego czy Plac Zamkowy, a jest nią np. rejon ronda im. Dżochara Dudajewa w Dzielnicy Włochy...

Faktyczne obszary przestrzeni publicznej to zwykle rejony bardzo atrakcyjne i pozostające w centrum zainteresowania inwestorów nieruchomościowych, można więc założyć, iż są one celowo nie poddawane obligatoryjnej procedurze planistycznej, umożliwiającej wszystkim zainteresowanym partycypowanie w ich kształtowaniu. Są natomiast nazbyt często kształtowane / przekształcane przy pomocy arbitralnych decyzji administracyjnych (tj. obu rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), których wydawanie jest zasadniczo ograniczone przez wskazany wyżej przepis o obowiązku planistycznym. Stąd liczne ekspertyzy prawne interpretujące cytowany powyżej przepis art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy, jako faktycznie nie wywołujący obowiązku sporządzania planów miejscowych dla obszarów przestrzeni publicznych...

A przecież **ustawodawca wyraźnie stwierdził, że** [w art. 15. ust 2. ustawy] **„W planie miejscowym określa się obowiązkowo**

(m.in.): pkt 5)

wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

; (...).” Warto podkreślić, że takiego wymagania nie sformułowano w ustawie w odniesieniu do zawartości decyzji o warunkach zabudowy, co jest dodatkowym argumentem na rzecz poglądu, iż ustawodawca „zarezerwował” formułowanie warunków zabudowy i zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej wyłącznie dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak to wskazano powyżej – planów do obligatoryjnego sporządzania.

Karta Przestrzeni Publicznej

Te patologiczne wręcz praktyki (tj. wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w granicach obszarów przestrzeni publicznej), zasadniczo sprzeczne z intencjami ustawodawcy i przywołanymi przepisami, które nadają przestrzeni publicznej wysoką rangę w sferze planowania przestrzennego, są bardzo krytycznie postrzegane przez środowiska fachowe. Reakcją na nie jest – przykładowo - **Karta Przestrzeni Publicznej** przyjęta przez III Kongres Urbanistyki Polskiej [Poznań, 4-5.IX.2009 r.].

„**Karta** jest wyrazem troski o przestrzeń publiczną jako o dobro wspólne. **Wskazuje na zagrożenia** , jakie wynikają z braku dbałości o otaczającą nas przestrzeń oraz

wytycza pożądane kierunki zmian

w zachowaniach społecznych i przepisach prawa w tym zakresie.”

Przestrzeń publiczna jest definiowana w Karcie w kategoriach społeczno – ekonomicznych i rozumiana przez jej autorów jako „**dobro wspólnie użytkowane**, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania. (...)

Przestrzeń publiczna jest

dobrem posiadającym nie tylko specyficzne cechy użytkowe, ale jest miejscem transmisji różnych produktów materialnych i niematerialnych zaspokajających różnorodne potrzeby. Z tego względu jest

dobrem i zasobem o strategicznym znaczeniu dla społeczności lokalnych

. (...)”

Karta wylicza następujące **działania sprzyjające ochronie i racjonalnemu użytkowaniu przestrzeni publicznej** :

- „stosowanie kompleksowej analizy korzyści - kosztów w procesach dotyczących zagospodarowania przestrzeni publicznej;
- edukacja społeczności lokalnej pokazującej nowe prawa i reguły globalnej gospodarki i rolę przestrzeni publicznej w rozwoju zrównoważonym oraz jej wartość dla mieszkańców;
- zintegrowane zarządzanie i planowanie rozwoju jednostek terytorialnych;
- mobilizacja i aktywizacja lokalnych społeczności do udziału w procesach planowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju;
- prowadzenie działalności inwestycyjnej ze sfery zagospodarowania oraz rewitalizacji w obszarach przestrzeni publicznej, wyłącznie na podstawie prawa miejscowego spójnego z lokalną polityką przestrzenną, z jak największym udziałem społeczeństwa przy tworzeniu tego prawa i formułowaniu lokalnej polityki;

- wykluczenie nie podlegających publicznej kontroli administracyjnych procedur i decyzji jako podstawy do prowadzenia działalności inwestycyjnej.”

Do najważniejszych działań władz publicznych w odniesieniu do przestrzeni publicznej należą:

- „zapewnienie dostępu do przestrzeni i tworzenie takich form przestrzennych, które minimalizują wykluczenie i nieuzasadnioną konkurencyjność (w tym zawłaszczanie);
- ochrona istniejącej struktury społecznej i przestrzennej, tradycji miejsca, lokalnej kultury i istniejących wartościowych obiektów i układów urbanistycznych;
- ochrona społecznej różnorodności: mieszanie grup społeczno-ekonomicznych, unikanie izolacji i segregacji oraz wspieranie słabszych grup społecznych;
- identyfikacja i wyrażanie w sposób formalny zbiorowych potrzeb i aspiracji mieszkańców wobec przestrzeni publicznej, zwłaszcza w procesach definiowania lokalnej polityki przestrzennej oraz tworzenia prawa miejscowego;
- wprowadzenie w życie narzędzi skutecznej realizacji planów zagospodarowania przestrzennego oraz instrumentów praktycznego wprowadzania w życie zasad zrównoważonego rozwoju i porządku przestrzennego;
- wspieranie rozwoju aktywności społecznych, kulturalnych i artystycznych, które są związane z przestrzenią publiczną, działają dzięki niej i ją wzmacniają;
- zwiększanie zainteresowania lokalnej społeczności jakością przestrzeni publicznej oraz usprawnienie interakcji między siłami rynkowymi a potencjałami oferowanymi przez przestrzenie publiczne, celem zbilansowania systemu wartości między sferą społeczną, kulturą i ekonomiczną;
- poszanowanie dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie oszpecaniu przestrzeni publicznej i terenów otwartych przez urządzenia reklamowe, informacyjne, drogowe i techniczne;
- **dbanie o tworzenie pozytywnych relacji między terenami publicznymi a otaczającymi je nieruchomościami prywatnymi** ;
- traktowanie przestrzeni publicznej i jej przekształceń jako obszarów polityki rozwoju zrównoważonego (czyli miejsc gdzie następuje optymalizacja użytkowanych zasobów, m.in. oszczędność wody, energii, zwiększanie bioróżnorodności, na równi w praktyce projektowej, realizacyjnej i eksploatacyjno – zarządczej);
- dbanie o najwyższy poziom planowania i projektowania urbanistycznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod publiczne cele;
- **bliska współpraca sektora publicznego i prywatnego w dziedzinie projektowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznej;**
- **stosowanie partnerstwa publiczno-prywatnego do realizacji złożonych projektów urbanistycznych współkreujących przestrzenie publiczne;**
- ustalanie zasad i standardów decydujących o harmonii i porządku przestrzennym;
- ochrona interesu zbiorowego przed agresywnymi zachowaniami wobec przestrzeni publicznej (zawłaszczaniu i dewastowaniu przestrzeni);
- **budowanie świadomości społecznej o roli przestrzeni publicznej w rozwoju społeczno-gospodarczym i podnoszeniu jakości życia;**

- motywowanie agencji i organizacji pozarządowych do działań na rzecz dbałości o przestrzeń publiczną.” (...)

„Obowiązki państwa i jego władz publicznych (także w odniesieniu do przestrzeni publicznej) polegają na przeprowadzaniu działań legislacyjnych, planistycznych i organizacyjnych przy wsparciu politycznym, instytucjonalnym i finansowym. Działania te muszą gwarantować rozwój partycypacji społecznej w planowaniu społeczno – gospodarczym i przestrzennym oraz procesach decyzyjnych (governance) poprzez:

- udostępnianie społeczeństwu informacji,
- uczytelnienie praw gospodarki przestrzennej,
- zintegrowane planowanie przestrzenne, społeczno – gospodarcze i inwestycyjne.”

W Karcie określono osiem zasad kształtowania i użytkowania przestrzeni publicznej miast:

- Maksymalizacja wartości miasta i jego nieruchomości poprzez kreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych.
- Kompleksowe planowanie miejscowe oraz projektowanie urbanistyczne przestrzeni publicznych w oparciu o wyniki konkursów urbanistycznych i architektonicznych.
- Społeczna partycypacja w tworzeniu narzędzi kształtowania i gospodarowania przestrzenią publiczną, z aktywnym udziałem lokalnych społeczności w procesie sporządzania dokumentów planistycznych.
- Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz specyfiki lokalnej jako szczególnych wartości przestrzeni publicznych.
- Równowaga w tworzeniu nowej przestrzeni publicznej w stosunku do rewitalizowanej przestrzeni historycznej.
- Sprawiedliwy dostęp do przestrzeni publicznych i minimalizacja konfliktów przy ich tworzeniu oraz użytkowaniu.
- Kształtowanie przestrzeni publicznych integrujących grupy społeczne z szacunkiem dla ich różnych potrzeb i systemów wartości.
- Aktywne użytkowanie przestrzeni publicznych i ich wykorzystywanie do organizowania wydarzeń lokalnych.”

[[pełny tekst Karty Przestrzeni Publicznej](#)]

Rynkowy „produkt mieszkaniowy” a przestrzeń publiczna

W Stanach Zjednoczonych – państwie o najbardziej rozwiniętym rynku nieruchomości - **wobec narastającej krytyki nowo realizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej**, w których jakość życia była oceniana niżej niż w zespołach o „tradycyjnej” urbanistyce, I **V. Kongres Nowej Urbanistyki USA przyjął w 1996 r. „Kartę Nowej Urbanistyki”**

. Napisano w niej m. in.:

„KONGRES NOWEJ URBANISTYKI widzi niedoinwestowanie obszarów śródmiejskich, chaotyczne rozpraszanie się zabudowy, narastającą segregację ekonomiczną i społeczną, pogarszający się stan środowiska naturalnego, zmniejszanie się obszarów rolnych i otwartych oraz degradację zabudowy stanowiącej społeczne dziedzictwo, jako jedno złożone wyzwanie dla budowania wspólnoty.

OPOWIADAMY SIĘ za rewaloryzacją istniejących centrów miejskich oraz samych miast w spójnych regionach metropolitarnych, za przekształceniem rozproszonej zabudowy podmiejskiej we wspólnoty sąsiedzkie tworzące różnorodne dzielnice, za ochroną środowiska naturalnego oraz zastanego dziedzictwa kulturowego.

(...)

Postulujemy restrukturyzację polityki społecznej i praktyk rozwojowych wedle następujących zasad: dzielnice powinny być zróżnicowane pod pełnionych funkcji oraz grup mieszkańców; wspólnoty te powinny być projektowane z myślą o pieszych, transporcie publicznym i ruchu samochodowym; **elementem kształtującym miasta powinny być obszary publiczne i instytucje wspólnotowe wyraźnie przestrzennie określone i powszechnie dostępne**; przestrzenie miejskie powinny być kształtowane przez projektowanie architektoniczne i krajobrazowe eksponujące lokalną historię, klimat, ekologię oraz tradycję budowlaną. (...)

Domagamy się, aby polityka społeczna, praktyka deweloperska, planowanie urbanistyczne oraz procesy projektowe kierowały się następującymi zasadami (m.in.):

Dzielnica [tj.: zróżnicowana jednostka mieszkaniowa małych i dużych miast] (...) m.in.: 13.

Szeroki wachlarz typów i cen mieszkań dostępnych w jednej dzielnicy, umożliwi ludziom różnego wieku, pochodzenia i dochodów nawiązywanie codziennych kontaktów wzmacniających więzi osobiste i obywatelskie, istotne dla prawdziwej społeczności lokalnej. (...)

18. **Różnorodne tereny zieleni, od ogródków jordanowskich i skwerów do boisk i ogrodów publicznych powinny stanowić wyposażenie dzielnic**

Przestrzenie chronione i otwarte powinny być wykorzystywane do wyodrębniania oraz połączenia poszczególnych dzielnic i stref.

Kwartal, ulica, budynek;

19. Podstawowym zadaniem projektowania architektury i krajobrazu miejskiego jest przestrzenne zdefiniowanie ulic i przestrzeni publicznych, jako obszarów wspólnego użytkowania. ”

[[pełny tekst Karty Nowej Urbanistyki](#)]

Po ponad 10 latach od realizacji pierwszych projektów zespołów mieszkaniowych w oparciu o pryncypia zapisane w Karcie Nowej Urbanistyki lokalne amerykańskie rynki nieruchomości pozytywnie zweryfikowały te zasady. Pomimo głębokiego kryzysu tych rynków nieruchomości w

takich zespołach – w przeciwieństwie do realizowanych w „typowo” amerykański sposób (ekstensywna, rozproszona zabudowa, bez przestrzeni publicznych, z wszelkimi preferencjami dla ruchu samochodowego kosztem ruchu pieszego i komunikacji zbiorowej) – prawie zupełnie nie straciły na wartości !

Podobne zjawiska występują na europejskich rynkach nieruchomości, zaś prostą „**marketingową**” **reakcją deweloperów na rynkowy mechanizm**

(w którym jakość „urbanistyczna” bezpośrednio pozytywnie wpływa na wartość poszczególnych nieruchomości)

jest coraz powszechniejsze promowanie produktów mieszkaniowych przy użyciu terminu „miasteczko”

(zamiast dotychczasowego „osiedle”), do tego zwykle z określeniami typu „ekologiczne”, „zielone” lub nawiązującymi do pozytywnie się kojarzących nazw własnych tradycyjnie ukształtowanych, prestiżowych zespołów mieszkaniowych dzielnic i miast. Niestety jest to często tylko „chwyt marketingowy” (w więc właściwie oszustwo...), gdyż wiele z tak reklamowanych nowych zespołów mieszkaniowych ma niewiele (lub wręcz nic !) wspólnego z przestrzenią i jakością „miasteczek”. Zwykle brak w nich przestrzeni publicznych – tak towarzyszących zabudowie, jak ogólnodostępnych terenów urządzonej zieleni, podstawowych lokalnych usług, komunikacji publicznej itd. ... Jest to rezultat realizacji takich zespołów zabudowy na podstawie starszych ogólnikowych „elastycznych” planów miejscowych (w których nie ustalano wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej), albo części – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla wielkich terenów (czasem nawet dziesiątków hektarów !), a nie (jak to zakładał ustawodawca) – dla pojedynczych działek budowlanych położonych w granicach obszarów już co najmniej częściowo zurbanizowanych.

Dokumenty europejskie

W 1998 r. Europejska Rada Urbanistów opublikowała **Nową Kartę Ateńską: Kartę Miast Europejskich w XXI wieku** . Oto jej

istotny fragment:

„Spójny charakter i ciągłość historyczna miasta oraz jakość życia

Równoległe z kształtowaniem makrostruktur przestrzennych utrzymywana i umacniana będzie atrakcyjność miast europejskich, przyczyniając się do poprawy warunków życia wszystkich mieszkańców naszego kontynentu, jako że blisko 3/4 ludności europejskiej żyje w miastach.

Projektowanie urbanistyczne będzie kluczowym czynnikiem w procesie odnowy miast przełamując izolację poszczególnych części miasta, umacniając specyficzny dla danego miasta charakter zabudowy i przeciwstawiając się tendencjom jej uniformizacji. Urbaniści będą odgrywać bardzo istotną rolę w formułowaniu polityki przestrzennej i realizujących ją działaniach, które obejmować będą:

- □ **Odrodzenie projektowania urbanistycznego**, które będzie chronić i wzbogacać ulice, place, bulwary i trakty spacerowe jako podstawowe elementy zespalaające miasto.
- □ **Rehabilitację** tych fragmentów tkanki miasta, które uległy degradacji lub były zaplanowane w oderwaniu od potrzeb człowieka.
 - □ Działania ułatwiające **osobiste kontakty mieszkańców** oraz zwiększające im możliwości rekreacji i rozrywki.
 - □ Działania zapewniające **indywidualne i zbiorowe poczucie bezpieczeństwa**, które stanowi podstawowy wymóg dobrego życia w mieście.
- □ Wysiłki zmierzające do tworzenia **unikalnego krajobrazu miejskiego, wyrażającego jego „genius loci”** i uwydatniającego jego charakter. □ Troskę o zachowanie piękna i wysoki poziom estetyczny wszystkich fragmentów miasta.
- □ **Ochronę przez planowanie** wszystkich znaczących elementów przyrody i dziedzictwa kulturowego oraz ochronę i rozszerzanie sieci terenów otwartych.

W poszczególnych krajach i miastach każde z tych pozytywnych działań realizowane będzie w różny sposób, zależnie od historycznych społecznych i ekonomicznych uwarunkowań. Równocześnie zwiększać się będzie jednak spójność działań prowadzonych w poszerzonej Unii Europejskiej, bowiem dojrzeją jej struktury administracyjne i społeczne a wytyczne dotyczące problemów planistycznych będą stopniowo włączane do unijnych reguł. Poprzez ten proces wspólne cele miast europejskich uzyskają szeroką akceptację a różnorodność i unikalny charakter każdego miasta będzie wysoko ceniony i chroniony.”

[[pełny tekst Nowej Karty Ateńskiej](#)]

Natomiast konkluzja dokumentu Rady Unii Europejskiej na temat architektury: udział kultury w zrównoważonym rozwoju (z 20 listopada 2008 r.) to: „**Jakość przestrzeni publicznych, krajobrazu i architektury ma istotny wpływ na warunki życia i wymaga przyjęcia integralnego podejścia do rozwoju** w jego aspektach ekonomicznym, społecznym, ekologicznym i kulturowym, poprzez współpracę elementów systemu administracyjnego i politycznego oraz przedstawicieli społeczeństwa i sektora prywatnego”. Przywołano ją w społecznym projekcie „Polskiej Polityki Architektonicznej. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury”, przekazanym w maju 2009 roku resortom, od których autorzy projektu oczekiwali kompleksowej inicjatywy legislacyjnej mającej na celu poprawę jakości polskiej przestrzeni, a konsekwencji także jakości życia i zamieszkiwania...

[[pełny tekst projektu Polskiej Polityki Architektonicznej](#)]

Niezwykle istotnym dokumentem Unii Europejskiej ratyfikowanym (a więc przeznaczonym do „wdrażania”) przez Polskę jest „**KARTA LIPSKA na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich**”, przyjęta z okazji nieformalnego spotkania ministrów w sprawie rozwoju miast i spójności terytorialnej w Lipsku, w dniach 24-25 maja 2007 r. Zawiera ona m. in. następujące stwierdzenia:

„**Tworzenie i zapewnianie przestrzeni publicznych wysokiej jakości.**

Jakość przestrzeni publicznych, miejskie krajobrazy stworzone przez człowieka, architektura oraz rozwój miejski

są istotne z punktu widzenia warunków życia ludności miejskiej

. Jako „miękkie czynniki lokalizacji” odgrywają one ważną rolę w przyciąganiu przedsiębiorstw opartych na wiedzy, wykwalifikowanej i twórczej siły roboczej oraz turystyki. Dlatego

należy zwiększyć wzajemne oddziaływanie architektury, planowania infrastruktury i planowania miejskiego, aby stworzyć atrakcyjne, przyjazne dla użytkownika przestrzenie publiczne i osiągnąć wysoki standard środowiska życia – „kultury budowlanej

” (...). Kulturę budowlaną powinno się rozumieć w najszerszym znaczeniu tego słowa, jako sumę wszystkich aspektów kulturowych, gospodarczych, technologicznych, społecznych i ekologicznych, które wpływają na jakość i proces planowania oraz budowania. (...)

Tworzenie oraz ochrona funkcjonalnych i dobrze zaprojektowanych przestrzeni publicznych, infrastruktury oraz usług jest zadaniem, które musi być realizowane wspólnie przez państwo, władze lokalne i regionalne oraz obywateli i przedsiębiorstwa.

(...)

Zwarta struktura zasiedlenia stanowi ważną podstawę efektywnego i zrównoważonego wykorzystania zasobów. Można ją osiągnąć za pomocą planowania przestrzennego i miejskiego, które

poprzez dokładną kontrolę dostępności gruntu i spekulacyjnych inwestycji budowlanych **zapobiega bezładnej zabudowie miasta**

. Szczególnie trwała okazała się strategia łączenia mieszkań, miejsc pracy, edukacji, zaopatrzenia i spędzania wolnego czasu w dzielnicach miejskich.”

[[pełny tekst Karty Lipskiej](#)]

W tym kontekście warto przywołać wybrane stwierdzenia Stanowiska Głównej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej - organu doradczego Ministra Infrastruktury, który na wniosek Ministra sformułował **„Rekomendowane zasady i zakres reformy praw gospodarki przestrzennej, jako elementu zintegrowanego planowania rozwoju kraju”** (przyjęte na XV posiedzeniu Komisji w dniu 26 listopada 2010 roku). „(...)

Planowanie przestrzenne – techniki i procedury

(...):

Wydawanie pozwoleń na budowę na nowych terenach urbanizacji powinno następować wyłącznie na podstawie planu przestrzennego. Należy wyeliminować decyzję o warunkach zabudowy. Uzupełnianie zabudowy obszarów zainwestowania miejskiego, bez zmiany ich funkcji, winno następować na podstawie gminnych przepisów urbanistycznych, bez konieczności sporządzania planu miejscowego, podobną zasadę proponuje przygotowywana inicjatywa legalizacyjna rządu.

Gminne przepisy urbanistyczne, poza dopuszczaniem do uzupełniania zabudowy, mogą służyć (vide praktyka II RP) także poprawie stanu i wyglądu zabudowy już istniejącej, czy poprawie estetyki przestrzeni publicznych dróg, ulic oraz terenów zieleni, (przykładowo – ograniczających reklamy wielko-gabarytowe). Przepisy te nie powinny być wykorzystywane dla decyzji dotyczących ekspansji zabudowy na nowe tereny. Tereny na których obowiązywać będą przepisy urbanistyczne należy określać w studium, a następnie w odrębnej uchwale/uchwałach przepisy, na podstawie których będą wydane pozwolenie na budowę. Równolegle, konieczne jest wdrożenie krajowych przepisów urbanistycznych (wymogi minimalne, podobne do warunków technicznych budownictwa).”

Wspomniana w tym Stanowisku „inicjatywa legislacyjna rządu” to projekt (Ministra Infrastruktury) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przyjęty na posiedzeniu KRM w dniu 13 września 2010 r. Projekt ten nie zmienia obecnej definicji obszaru przestrzeni publicznej, a przede wszystkim utrzymuje obowiązek sporządzania dla nich planów miejscowych. **W projekcie proponuje się wprowadzenie „standardów rozwoju urbanistycznego” – przez które należy rozumieć „ustanawiane w aktach planistycznych standardy określające istniejący i planowany do osiągnięcia poziom rozwoju, charakteryzujące jakość życia mieszkańców w sferze społecznej, gospodarczej i środowiskowej, stanowiące o stopniu realizacji polityki przestrzennej gminy albo województwa**

”. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej miałby określić, w drodze rozporządzenia, „wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, w tym: (...) rodzaje standardów rozwoju urbanistycznego charakteryzujących

istniejące i planowane warunki oraz jakość życia mieszkańców(...).” Projekt ten nie znalazł się jednak na liście „priorytetów legislacyjnych rządu planowanych do zrealizowania w tej kadencji...”

Wnioski końcowe

Doświadczenia ostatnich lat potwierdzają znaną od dziesięcioleci zasadę, że **jakość życia i zamieszkiwania w nowo realizowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej wiążą się ściśle z planowaniem i realizacją w tych zespołach przestrzeni publicznej oraz lokalnej infrastruktury**

Nie zależą one wyłącznie od wielkości i jakości samych lokali mieszkalnych oraz rozwiązań architektonicznych.

Dobrze urządzona przestrzeń publiczna i obecność lokalnej infrastruktury

(obok innych walorów „lokalizacji”)

mają także zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości mieszkaniowych

. Niestety znaczącej poprawie jakości i standardów funkcjonalnych i architektonicznych w nowo realizowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej na ogół nie towarzyszy poprawa standardów urbanistycznych. Wręcz przeciwnie, w tym zakresie jest odczuwany znaczący regres (w porównaniu z okresem PRL, zwłaszcza z latami 50.-70. ub. wieku), będący rezultatem - najogólniej – ograniczenia kompleksowego planowania miejscowego obszarów zabudowy mieszkaniowej na rzecz (na ogół) fragmentarycznych i arbitralnych decyzji administracyjnych oraz odstąpienia od powszechnego niegdyś stosowania tzw. normatywu urbanistycznego.

Powrót do właściwej jakości rozwiązań urbanistycznych, w szczególności dotyczących przestrzeni publicznych w nowo realizowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej, jest możliwy wyłącznie poprzez mechanizmy planowania miejscowego, uwzględniającego w szerokim zakresie mechanizmy partycypacji społecznej

. Co prawda niektóre, niestety nieliczne, doświadczenia ostatnich lat wykazują, że jest to osiągalne także w ramach istniejących przepisów planistycznych i budowlanych, lecz „wyjątkowość” takich doświadczeń prowadzi do wniosku, że przede wszystkim ich zmiany mogą upowszechnić zarówno procesy planowania miejscowego, jak – w ich rezultacie – realizację przestrzeni publicznych oczekiwanej jakości.

Szczególnym narzędziem wymagającym sankcji ustawowej powinny być przepisy / standardy urbanistyczne

(powszechne na poziomie „minimum”- zdywersyfikowane regionalnie i w zależności od wielkości jednostki osadniczej),

podwyższone

(w stosunku do wymagań nowych regulacji ustawowych)

z inicjatywą gmin w kolejnej generacji studiów uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz konsekwentnie realizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego spójnych z takim studium i.

Propozycje do uchwały Kongresu Budownictwa w dniu 20 maja 2011 r.

Konieczne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny uwzględniać m.in.:

- wprowadzenie obowiązku kompleksowego planowania nowych i rewitalizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych, zawierających obowiązkowo m.in. ustalenia dot. kształtowania lokalnych przestrzeni publicznych, integralnie związanych z taką zabudową oraz lokalnej infrastruktury społecznej i komunalnej – jako zasadniczych warunków określających jakość życia i zamieszkiwania w takich zespołach;

- wprowadzenie obowiązku stosowania przy planowaniu zespołów zabudowy mieszkaniowej co najmniej minimalnych standardów urbanistycznych, określających m.in. konieczne parametry i wskaźniki dot. w szczególności lokalnych przestrzeni publicznych, infrastruktury społecznej i komunalnej itp. - określonych zmienioną ustawą i odnośnym rozporządzeniem wykonawczym właściwego ministra lub standardów urbanistycznych lokalnie podwyższonych - zapisanych w studium uikzp.