

LEPSZE PLANOWANIE PRZESTRZENNE DZIĘKI WYKORZYSTANIU INSTRUMENTÓW POZAUSTAWOWYCH

Podsumowanie analizy Michała Ciesielskiego pt. „Alternatywne planowanie przestrzenne. Pozaustawowe procesy i narzędzia planowania przestrzennego na poziomie lokalnym”

Zarządzanie rozwojem przestrzennym na poziomie lokalnym staje się coraz trudniejsze. Mieszkańcy oczekują spełnienia coraz wyższych wymagań dotyczących funkcji publicznych i ogólnie wysokiej jakości życia, z czym wiążą się także wyzwania środowiskowe. Z drugiej strony samorządy muszą brać pod uwagę nadal niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe dużej części rodzin, migracje do rozwijających się miast, potrzeby inwestycyjne przemysłu i usług. Stałym i bardzo silnie oddziaływającym czynnikiem jest też presja właścicieli nieruchomości, by osiągnąć jak największe korzyści z inwestycji na posiadanych przez nich gruntach. Tymczasem realne funkcjonowanie lokalnego planowania przestrzennego często nie odpowiada całemu kompleksowi wspomnianych wyzwań. Co gorsza w ciągu ostatniego ćwierćwiecza system wyewoluował do formy dopuszczającej wadliwe planowanie, a nawet chaotyczną zabudowę ignorującą założenia planistyczne przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania danej gminy.

Biorąc to pod uwagę, Michał Ciesielski – doświadczony planista miejski – przedstawia w swojej analizie liczne narzędzia, które mogą przyczynić się do łatwiejszego, bardziej partycypacyjnego i często także szybszego sporządzania dobrej jakości lokalnych dokumentów planistycznych. Wymaga to od władz samorządowych elastycznego podejścia, które nie opiera się wyłącznie na ustawowych procedurach, lecz odwołuje się do innych instrumentów, nie ujętych obecnie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani w ustawie rewitalizacyjnej czy krajobrazowej, ani też w ustawie o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Dodatkowe narzędzia, o których tu mowa, to m.in. różne formy konsultacji społecznych, a także działania samorządu na lokalnym rynku nieruchomości prowadzące do kształtowania intensywności zabudowy, np. poprzez dzielenie najmniejszych działki i etapowanie sprzedaży nieruchomości samorządowych. Alternatywne planowanie przestrzenne obejmuje też różne działania rewitalizacyjne prowadzone za pomocą innych narzędzi niż te wskazane w ustawie rewitalizacyjnej. Pomocna jest także współpraca z inwestorami na etapie wdrażania planów miejscowych – zwłaszcza w kwestiach bardziej szczegółowych niż ustalenia planu, a dotyczących styku inwestycji prywatnych i terenów publicznych.

Jako dodatkowe narzędzia wspierające planowanie przestrzenne Ciesielski wskazuje m.in. tzw. „masterplany” – robocze opracowania służące rozwiązaniu wybranych problemów kształtowania przestrzeni na danym obszarze. Proponuje też uwzględnianie wymiaru przestrzennego w strategiach rozwoju czy politykach sektorowych np. w polityce mieszkaniowej czy komunikacyjnej. Wsparciem procesów plastycznych mogą być nawet działania marketingowe czy promocyjne, pośrednio upowszechniające informacje o regulacjach zawartych w planach miejscowych danego obszaru. W ten sposób można kształtować świadomość i zachowania mieszkańców wobec określonych terenów i powstających tam obiektów architektonicznych, co wspomaga wdrażanie i monitorowanie przestrzegania ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych.

Poza opisaniem instrumentów kształtowania przestrzeni nieujętych w polskim prawodawstwie, ale stosowanych za granicą i także w niektórych naszych samorządach lokalnych, Ciesielski zwraca też uwagę na uwarunkowania finansowe i organizacyjne włączania takich metod do praktyki funkcjonowania urzędu miasta czy gminy. Wspomina przy tym o możliwości korzystania z dofinansowania pozaustawowych działań planistycznych w ramach projektów realizowanych m.in. przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej. Odnotowuje, że zasadniczo działania pozaustawowe oznaczają większe koszty i zwiększone potrzeby szkolenia pracowników, ale owocują dużo lepszymi rozwiązaniami przestrzennymi w porównaniu ze stosowaniem wyłącznie procedur ustawowych.