

Mariusz Chudak

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. J.A. Komeńskiego w Lesznie

REDAGOWANIE USTALEŃ URBANISTYCZNYCH WOBEC WSPÓŁCZESNYCH WYZWAŃ CYWILIZACYJNYCH

Streszczenie: Artykuł przedstawia, w kontekście zmian regulacji prawnych oraz wobec aktualnych uwarunkowań o charakterze globalnym (ekonomicznych, technologicznych, społeczno-demograficznych i ekologicznych), próbę identyfikacji uniwersalnego zakresu ustaleń planistycznych na płaszczyźnie lokalnej, przyjmując za podstawę przeznaczenie terenów, których wydzielenia dokonano w oparciu o przegląd piśmiennictwa. Do osiągnięcia tego celu posłużono się tabelarycznym zestawieniem potencjalnej treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozróżnieniu na elementy obligatoryjne i fakultatywne. Szczególną uwagę zwrócono na mieszkalnictwo, usługi i przemysł jako kategorie funkcjonalne determinujące rozwój jednostek terytorialnych.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, funkcje terenów, rozwój cywilizacyjny.

1. Wybrane determinanty projektowania przestrzeni

Transformacja ustrojowa, w wyniku której centralne zarządzanie gospodarką narodową zastąpiono regułami wolnorynkowymi, wywarła istotny wpływ na sposoby i standardy kształtowania zabudowy, zarówno z teoretycznego, jak i praktycznego punktu widzenia. Planowanie przestrzenne, zwłaszcza na poziomie lokalnym, musiało sprostać nowym wyzwaniom, jakie stawiały przed nim szybko zachodzące zmiany społeczno-gospodarcze. Obowiązujące na przełomie lat 80. i 90. ubiegłego wieku plany miejscowe nie były przystosowane do prowadzenia zadań w warunkach intensywnego rozwoju przedsiębiorczości. Nie uwzględniały przede wszystkim możliwości lokalizacji na dużą skalę usług komercyjnych, silnie ingerowały w prywatną własność nieruchomości oraz zasadniczo pomijały znaczenie walorów ekonomicznych przestrzeni z tytułu położenia (dostępności komunikacyjnej), uzbrojenia technicznego czy charakteru sąsiedztwa. Spowodowało to łącznie, że w pierwszym okresie przemian odczuwano wyraźny niedobór terenów przeznaczonych pod niektóre rodzaje działalności, co zagrażało realizacji wielu zamierzeń zgłaszanych przez różnorakie podmioty. Na przeszkodzie stało również ówczesne ustawodawstwo, gdyż procedury planistyczne dostosowano do wymagań relacji popytowo-po-

dażowych dopiero od 1995 r.¹ Istniały zatem bariery natury formalnoprawnej ograniczające lub utrudniające racjonalne gospodarowanie gruntami, sprowadzające się w konsekwencji nie tylko do spowolnienia przeobrażeń struktur urbanistycznych, ale i nierzadko do konieczności rezygnacji z inwestycji mogących przynieść wydatne korzyści dla społeczeństwa w postaci nowych miejsc pracy. Sytuacja ta, jak się wydaje, miała jeszcze bardziej niekorzystny rezonans niż obecna, gdy nie wymaga się sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta (gminy). Zamiennie dopuszcza się bowiem wszczęcie prac budowlanych po spełnieniu kryterium podobieństwa parametrów przyszłej zabudowy do już istniejącej w sąsiedztwie. Reguła ta nie sprawdza się jednakże wobec decydentów i operatorów publicznych, przemysłowych oraz infrastrukturalnych, dlatego legislator przewidywał dla nich odrębne – łagodniejsze traktowanie².

Obok uwarunkowań *stricte* wewnętrznych (krajowych) projektowanie urbanistyczne musiało jednocześnie zmierzyć się z nieuchronnie postępującym procesem globalizacji. W aspekcie inicjatyw gospodarczych za proces ten uważa się długofalowe integrowanie się coraz większej liczby narodowych gospodarek ponad ich granicami, dzięki rozszerzaniu oraz intensyfikowaniu wzajemnych powiązań (m.in. produkcyjnych, handlowych, kooperacyjnych), w efekcie czego powstaje ogólnoswiatowy układ ekonomiczny, o dużej współzależności i znaczących reperkusjach działań podejmowanych nawet na odległych terytoriach³. Inaczej mówiąc, proponowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne na wszystkich szczeblach podziału administracyjnego państwa winny odnosić się maksymalnie w swojej formie i zakresie do współczesnych przesłanek makroekonomicznych. Niezmiernie przydatna jest w tym momencie świadomość występowania cykli koniunkturalnych jako powtarzających się okresów recesji lub kryzysu finansowego przeplatanych fazą żywionej ekspansji gospodarczej i pomyślności obywateli. Doświadczenia historyczne wskazują, iż żadne państwo nie rozwija się w sposób regularny i wolny od zakłóceń. Następują chociażby wahania w zyskach i realnych dochodach, niestannie zmienia się stopa bezrobocia, rośnie lub maleje inflacja⁴. Zgodnie z aktualnymi i prognozowanymi na najbliższe lata wskaźnikami ekonomicznymi planowanie przestrzenne może częściowo zapobiegać pejoratywnym skutkom załamania gospodarczego, a zarazem je niwelować, oferując tereny do zagospodarowania pod mniej lub bardziej ściśle sprecyzowane funkcje. Za pomocą odgórnie stymulowanego popytu na określone grunty ukierunkowuje się tym samym pożądane postępowanie przedsiębiorców i ludności, kształtując równocześnie optymalną wartość nieruchomości.

¹ Z dniem 1 stycznia 1995 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU 1994 nr 89, poz. 415).

² Rozdział V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717 ze zmianami).

³ A. Zaorska, *Ku globalizacji? Przemiany w korporacjach transnarodowych i w gospodarce światowej*, PWN, Warszawa 2000, s. 20.

⁴ P.A. Samuelson, W.D. Nordhaus, *Ekonomia*, t. 2, PWN, Warszawa 2004, s. 98-99.

Nie mniej ważne na etapie redagowania zapisów planistycznych jest zrozumienie znaczenia postępu technologicznego, tendencji demograficznych oraz problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, które także należy rozpatrywać w kategoriach globalnych. W pierwszym przypadku wiąże się to z pojęciem gospodarki opartej na wiedzy, czyli nie tylko szeroko wykorzystującej transfer informacji i innowacji, ale również mającej zdolność do generowania własnych wynalazków i odkryć naukowych. Na obszarze większych ośrodków miejskich tworzone są parki technologiczne (technoparki), a przynajmniej znajduje położenie nowoczesne i przyjazne dla otoczenia budownictwo przemysłowe coraz częściej nieprzypominające, dzięki wysublimowanej architekturze, dawnych obiektów produkcyjnych. Wokół z kolei powstają osiedla mieszkaniowe i subcentra handlowo-usługowe. Reorganizacji dostosowawczej ulega jednak cały organizm miejski, a przede wszystkim jego szkolnictwo oraz sieci infrastruktury komunikacyjno-technicznej. Zdecydowanie bardziej subtelne przeobrażenia mają natomiast miejsce w grupie użytków biologicznie czynnych, choć zazwyczaj wzrasta ilość lub polepsza się jakość urządzonej zieleni publicznej, w tym powierzchni rekreacyjno-wypoczynkowej. Rolą urbanistyki w tej materii jest zatem wyprzedzanie przyszłych potrzeb poprzez wskazywanie najbardziej dogodnych lokalizacji dla przedsięwzięć proinnowacyjnych skojarzonych zwykle z potencjałem badawczym wyższych uczelni.

Jedną z charakterystycznych cech współczesnego świata stanowi starzenie się populacji, będące efektem ujemnego lub niskiego przyrostu naturalnego oraz wydłużania się przeciętnej długości trwania życia ludzkiego w wyniku osiągnięć medycyny i dziedzin pokrewnych, a także poprawy warunków egzystencjalnych. Zjawisko to przebiega w krajach rozwijających się jeszcze szybciej niż w wysoko uprzemysłowionych, co niebawem będzie odzwierciedlać się poważnymi implikacjami w służbie zdrowia i opiece społecznej⁵. Ponadto odchodzącej generacji trzeba zapewnić udział w imprezach kulturalno-rozrywkowych, relaks na łonie przyrody czy też opiekę duszpasterską stosunkowo blisko miejsca zamieszkania. Odległość do punktów handlowych i placówek świadczących podstawowe usługi rzemieślnicze nie powinna przekraczać 1 km, co umożliwi jej piesze pokonanie w czasie ok. 15 minut. Dalsze przemieszczania mogą się odbywać środkami masowego przewozu (zbiorną komunikacją miejską), przy czym szczególnie istotna jest tutaj odpowiednia gęstość przystanków, bezpieczeństwo i koszt podróży oraz niezawodność przewoźnika. Dla planowania przestrzennego geriatryzacja społeczeństwa oznacza przypuszczalnie wzrost dywersyfikacji planowanej struktury użytkowania terenów w strefach mieszkaniowych wraz z konkretyzacją regulacji urbanistycznych mającą na celu usprawnienie mobilności seniorów, również w efekcie zniesienia większości barier architektoniczno-inżynierskich.

⁵ M. Czerny, *Globalizacja a rozwój. Wybrane zagadnienia geografii społeczno-gospodarczej świata*, PWN, Warszawa 2005, s. 55.

Spośród teorii społeczno-ekologicznych za priorytetową uznaje się dzisiaj koncepcję zrównoważonego rozwoju. W jej rozumieniu awans cywilizacyjny żyjących pokoleń nie powinien się odbywać kosztem wyczerpywania zasobów nieodnawialnych oraz niszczenia środowiska⁶. Umożliwi to potomnym opracowanie i materializację własnych programów społeczno-gospodarczych zgodnie z nakreślonymi przez siebie preferencjami. Głównymi przymiotami takiego podejścia są równowaga między interesami człowieka i przyrody dla obustronnej korzyści, oszczędność przy poprawie warunków życia, sprawiedliwość międzygrupowa i międzygeneracyjna ludzkości⁷. W zagospodarowaniu przestrzennym przejawia się to wzmożoną troską o zachowanie najcenniejszych ekosystemów leśnych, łąkowych i wodnych, ochroną wysokiej klasy gruntów rolnych przed zabudową oraz kreowaniem właściwej polityki dotyczącej eksploatacji kopalin. Stosuje się tutaj jasno sformułowane zakazy i nakazy planistyczne, niepozostawiające żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Takie zapisy prawa miejscowego najczęściej wynikają z tych zakazów i nakazów i jednocześnie wzmacniają rangę innych decyzji administracyjnych, np. ustanawiających park krajobrazowy, określających bonitację gleb czy przebieg granic obszaru górniczego.

W kontekście powyższych krajowych i globalnych realiów, aczkolwiek przedkładających się w znacznym stopniu na płaszczyznę lokalną, autor artykułu przedstawia – na podstawie własnych doświadczeń – próbę identyfikacji uniwersalnego zakresu ustaleń urbanistycznych w odniesieniu do podstawowych funkcji terenów, których wydzielenia dokonano w oparciu o przegląd piśmiennictwa.

2. Kategoryzacja przeznaczenia terenów w świetle literatury przedmiotu

Za pioniera studiów nad strukturą przestrzenną jednostek osadniczych uważa się w Polsce ośrodek krakowski, który w okresie międzywojennym rozpoczął, a następnie od 1948 r. kontynuował badania w tym zakresie. Polegały one początkowo na tzw. morfologicznym (krajobrazowym) kierunku analiz geograficznych. Dopiero w drugiej połowie XX wieku zastosowano wyrafinowane metody statystyczne identyfikujące zmiany użytkowania terenów w dłuższym okresie bądź w powiązaniu z innymi wskaźnikami, np. gęstością zaludnienia⁸. Jednocześnie posługiwano się pojęciem użytków technicznych, obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej, fabryczne, eksploatacyjne, górnicze, składowe oraz drogi i koleje. Definiowano zatem

⁶ A. Bernaciak, W.M. Gaczek, *Ekonomiczne aspekty ochrony środowiska*, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań, 2001, s. 120-121.

⁷ H. Rouba, *Rozwój regionalny a ochrona środowiska*, [w:] T. Markowski, D. Stawasz (red.), *Ekonomiczne i środowiskowe aspekty zarządzania rozwojem miast i regionów*, Wydawnictwo UŁ w Łodzi, Łódź 2001, s. 207-219.

⁸ W.M. Gaczek, *Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania*, Zeszyt naukowy nr 117, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań 1992, s. 5-6.

owym terminem ogólną powierzchnię zainwestowaną łącznie z podwórzami i placami, stanowiącą przeciwieństwo nierolniczych użytków zielonych (parki, skweiry, zieleńce, ogrody jordanowskie, cmentarze) oraz rolniczych użytków zielonych, w skład których wchodziły: ogrody działkowe, sady, uprawy plantacyjne, grunty orne, łąki, pastwiska i wody⁹.

Systematyzacje o znacznie większej wnikliwości wyznaczały po 10 i więcej sposobów wykorzystania gruntów, a także silnie akcentowały ich wybrane cechy, tworząc swoiste podklasy. Mieszkalnictwo można bowiem podzielić na niskie lub wysokie albo ze względu na zwartość zabudowy (intensywne i ekstensywne). Przemysł i usługi rozważa się zazwyczaj w układzie branżowym bądź poprzez pryzmat potencjalnej uciążliwości wobec otoczenia. Tereny sportowo-rekreacyjne natomiast, w zależności od funkcji, jaką mają spełniać, zalicza się do grupy usług komercyjnych lub zieleni publicznej, gdy istotniejsze od wymiaru ekonomicznego są walory ekologiczno-pejzażowe. Rozszerzenie podejścia do problematyki funkcji terenów miejskich spowodowało, iż częściowo dwupłaszczyznową ich delimitację przedstawiono m.in. w opracowaniu dotyczącym czynników użytkowania ziemi w mieście stołecznym Warszawa¹⁰. Wyodrębniono w nim po dwie formy mieszkalnictwa (wielorodzinne i jednorodzinne), usług (niematerialne i materialne) oraz komunikacji (miejska, ogólnokrajowa-międzynarodowa), a ponadto administrację, przemysł ze składami, zieleń, lasy i sport oraz użytki rolne. Zastanawia jednak uznanie administracji za samodzielną klasę, gdyż z pewnością zachodzą w tym przypadku świadczenia o charakterze usługi jednego podmiotu (organów władzy) na rzecz drugiego (obywateli, instytucji, przedsiębiorstw).

Jeszcze bardziej wartościowy podział przyjęto w rozprawie dotyczącej Łodzi, posługując się w tym celu trzema głównymi właściwościami obszaru zurbanizowanego, tj. funkcją, fizjonomią oraz intensywnością zagospodarowania¹¹. Podstawą porządkowania na 10 grup i 16 podgrup był pierwszy atrybut – przeznaczenie gruntów, stąd też wyszczególniono tereny mieszkaniowe, produkcyjne, usługowe, komunikacyjne, zieleń i rekreację, inne zainwestowane, intensywne uprawy podmiejskie, użytki rolne, wody i nieużytki. Zwraca tutaj uwagę wprowadzenie zupełnie nowej pozycji – ogrodnictwa, które dotychczas klasyfikowano łącznie z uprawami polowymi. Jednocześnie zmarginalizowano znaczenie lasów i parków, pozbawiając je własnej odmienności funkcjonalnej. Dwa pozostałe parametry opisujące stan przestrzeni rozstrzygały natomiast o podziale wtórnym (drugorzędnym) na 51 typów fizjonomicznych odnoszących się do walorów natury inżynierijno-budowlanej lub krajobrazowych oraz na 6 stopni intensywności użytkowania gruntów wyrażonych

⁹ R. Mydel, *Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich PAN, Wrocław – Warszawa – Kraków – Gdańsk 1979, s. 8.

¹⁰ J. Grocholska, *Czynniki wpływające na użytkowanie ziemi w Warszawie*, Studia KPZK PAN, t. XLVI, Warszawa 1974, s. 26.

¹¹ S. Liszewski, *Tereny miejskie a struktura przestrzenna Łodzi*, Acta Universitatis Lodziensis, Łódź 1977, s. 27-33.

wysokością obiektów lub procentowym udziałem trwałego zainwestowania w stosunku do powierzchni całkowitej.

Opierając się na wybranych klasyfikacjach oraz uwzględniając teoretyczny charakter niniejszej pracy, proponuje się wyróżnienie następujących kategorii dywersyfikujących przestrzeń geograficzną: 1) mieszkalnictwo wielorodzinne, 2) mieszkalnictwo jednorodzinne, 3) usługi komercyjne (wraz z handlem), 4) usługi niekomercyjne, 5) przemysł i górnictwo, 6) infrastruktura komunikacyjno-techniczna, 7) rolnicze użytki zielone i lasy, 8) nierolnicze użytki zielone i wody, 9) nieużytki. Systematyzacja ta wpisuje się zarazem w proces poszukiwania jej optymalnego modelu, który nie został ukończony i prawdopodobnie nigdy nie znajdzie ostatecznego rozwiązania. Przestrzeń będąca swoistym odwzorowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego podlega bowiem nieustannym przeobrażeniom ilościowo-jakościowym. Co pewien czas pojawiają się w niej nowe elementy, a równocześnie zanikają formy przestarzałe lub niepoddające się rewitalizacji. Inaczej też postrzega się niektóre zjawiska i relacje architektoniczno-urbanistyczne, chociażby z tytułu postępu technologicznego i głębokiej refleksji w nurcie behawioralnym. Funkcje do niedawna wzajemnie się wykluczające mogą dziś bez przeszkód współegzystować. Skutkiem takiego stanu rzeczy jest, z jednej strony, postępujący eklektyzm urbanistyczny stojący w sprzeczności z istotą ładu przestrzennego, z drugiej zaś – znacznie utrudnione wydzielenie granic heterogenicznych obszarów.

3. Wskazówki i wytyczne dla planowania przestrzennego

Od kilkunastu lat polska urbanistyka znajduje się w fazie umiarkowanego kryzysu, albowiem generalnie jest nastawiona na przeciwdziałanie doraźnym problemom pojawiającym się w przestrzeni naszych miast i wsi. Zjawisko to nasiliło się w rezultacie niefortunnie skonstruowanych zapisów ustawowych z 1994 r. i utrzymanych w nowelizacji z 2003 r. Powszechne sporządzanie planów miejscowych dla terenów przewidzianych jedynie pod bieżące przedsięwzięcia spowodowało systematyczną dezorganizację istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Jak wykazuje praktyka, rzadko udaje się stworzenie przyjaznego czy też racjonalnie zagospodarowanego środowiska antropogenicznego bez kompleksowego rozeznania wszystkich uwarunkowań wynikających zarówno z najbliższego otoczenia, jak i globalnej rzeczywistości. Tym samym regulacje planistyczne są zazwyczaj formułowane lakonicznie i standardowo, co udaremnia przeprowadzanie czaso- i kosztochłonnego trybu ich zmian¹². W efekcie nie odpowiadają one współczesnym wymaganiom cywilizacyjnym lub słabo do nich nawiązują. Osłabieniu ulega wówczas zainteresowanie inwestorów zagranicznych, następują opóźnienia w modernizacji infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, ludność narzeka na niewystarczającą lub

¹² M. Chudak, *Lokalizacja przedsiębiorstw a miejscowe planowanie przestrzenne. Studium przypadku miasta Leszna*, Wydawnictwo PWSZ w Lesznie, Leszno 2009, s. 68.

utrudnioną dostępność do placówek handlowo-usługowych oraz instytucji użyteczności publicznej, a także wzrasta liczba, zasięg i natężenie konfliktów na styku ze środowiskiem naturalnym. Ponadto ład przestrzenny, rozumiany jako uporządkowany zbiór elementów o określonej harmonii, strukturze, spójności, jedności, a często też hierarchii¹³, pozostawia wiele do życzenia. Dlatego warto dokonać zestawienia części składowych treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do poszczególnych funkcji terenu, które dodatkowo rozrózniono na obligatoryjne i fakultatywne (tab. 1 i 2).

Tabela 1. Elementy planu miejscowego odnoszące się do mieszkalnictwa i usług

Funkcja terenu	Elementy obligatoryjne	Elementy fakultatywne
Mieszkalnictwo wielorodzinne	maksymalna wysokość wyrażona w metrach lub liczbą kondygnacji, linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne), zasady podziałów geodezyjnych, dojazd i parkingi, dostęp do infrastruktury technicznej, występowanie funkcji uzupełniających lub towarzyszących	wielkość powierzchni (kubatury) budynków rodzaj połaci dachowych, areal i sposób zagospodarowania zielenią, obiekty małej architektury, kolorystyka elewacji, zasady grodzenia terenów, powierzchnie reklamowe
Mieszkalnictwo jednorodzinne	rodzaj zabudowy (zagrodowe, wolnostojące, szeregowe, bliźniacze, atrialne), wielkość powierzchni (kubatury) budynków, linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne), zasady podziałów geodezyjnych, dojazd, dostęp do infrastruktury technicznej, występowanie funkcji uzupełniających lub towarzyszących	maksymalna wysokość wyrażona w metrach lub liczbą kondygnacji, rodzaj połaci dachowych, areal i sposób zagospodarowania zielenią, obiekty małej architektury, kolorystyka elewacji, zasady grodzenia terenów, powierzchnie reklamowe
Usługi komercyjne (wraz z handlem)	rodzaj usług (np. handlu, gastronomii, finansów) z określeniem stopnia ich uciążliwości łatwym do skwantyfikowania, linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne), zasady podziałów geodezyjnych, wysokość i wielkość powierzchni (kubatury) zabudowy, dojazd i parkingi, dostęp do infrastruktury technicznej, występowanie funkcji uzupełniających lub towarzyszących	rodzaj połaci dachowych, areal i sposób zagospodarowania zielenią, obiekty małej architektury, kolorystyka elewacji, zasady grodzenia terenów, powierzchnie reklamowe
Usługi niekomercyjne	linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne), zasady podziałów geodezyjnych, wysokość i wielkość powierzchni (kubatury) zabudowy, dojazd i parkingi, dostęp do infrastruktury technicznej, występowanie funkcji uzupełniających lub towarzyszących	rodzaj usług (np. edukacji, ochrony zdrowia, administracji), rodzaj połaci dachowych, areal i sposób zagospodarowania zielenią, obiekty małej architektury, kolorystyka elewacji, zasady grodzenia terenów

Źródło: opracowanie własne.

¹³ J.J. Parysek, *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo UAM w Poznaniu, Poznań 2006, s. 66.

Jak łatwo zauważyć, po analizie rozkładu i zawartości tabel szczególnie wyeksponowano zestaw wytycznych dla mieszkalnictwa i usług, które wchodzą w związki komplementarne. O ich fundamentalnej roli świadczy chociażby fakt, iż w Monachium, Sztokholmie czy Hadze tereny przewidziane pod taką zabudowę już na początku lat 90. XX wieku zajmowały 50-57% powierzchni miasta, czyli około cztero-, pięciokrotnie więcej niż grunty przeznaczone pod przemysł i składy (11-15%)¹⁴. Pomimo to kształtowanie przestrzeni w ramach sektora produkcji wymaga podobnych unormowań, aczkolwiek specyfika tej działalności sprawia, że ustalenia planistyczne powinny być bardziej elastyczne, umożliwiając realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do procesów wytwórczych. Usytuowanie stref inwestycyjnych na peryferiach miast i aglomeracji nie powoduje przecież nigdy takich kontrowersji w ocenie estetyczno-kompozycyjnej, jak zagospodarowanie obszarów śródmiejskich.

Tabela 2. Elementy planu miejscowego odnoszące się do pozostałych funkcji terenu

Funkcja terenu	Elementy obligatoryjne	Elementy fakultatywne
Przemysł i górnictwo	rodzaj produkcji (np. przemysł spożywczy, chemiczny, lekki, wydobywczy, przetwórczy) z określeniem stopnia ich uciążliwości łatwym do skwantyfikowania, linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne), dojazd i parkingi, dostęp do infrastruktury technicznej, ewentualne strefy ochronne lub buforowe	zasady podziałów geodezyjnych, wysokość i wielkość powierzchni (kubatury) zabudowy, areał i sposób zagospodarowania zielenią, zasady grodzenia terenów, występowanie funkcji uzupełniających lub towarzyszących
Infrastruktura komunikacyjno-techniczna	przeznaczenie (np. pod drogi, stacje transformatorowe, oczyszczalnię ścieków), ewentualne strefy ochronne lub buforowe	wybrane parametry techniczne obiektów i urządzeń infrastruktury, areał i sposób zagospodarowania zielenią, zasady grodzenia terenów
Rolnicze użytki zielone i lasy	ustanowienie ochrony poprzez całkowity zakaz zabudowy	przebieg sieci infrastruktury techniczno-komunikacyjnej
Nierolnicze użytki zielone i wody	rodzaj użytków (np. parki, ogrody działkowe, cmentarze), ustanowienie ochrony poprzez zakaz wybranych form zabudowy, przebieg sieci infrastruktury techniczno-komunikacyjnej	obiekty małej architektury, zasady grodzenia terenów, występowanie funkcji uzupełniających lub towarzyszących
Nieużytki	w zależności od potrzeb	w zależności od potrzeb

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku innych funkcji terenu rekomendacje dla urbanistyki są już raczej skromne lub wręcz symboliczne. Niemniej infrastruktura komunikacyjno-technicz-

¹⁴ Z. Ziobrowski, *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1992, s. 47.

na stanowi ważny komponent przestrzeni decydujący o lokalizacji mieszkalnictwa, usług i przemysłu. Istotne jest tutaj nie tylko samo jej występowanie, ale również w miarę bezkolizyjny przebieg m.in. przez użytki zielone, które z kolei są podstawą rozwoju rolnictwa, leśnictwa i **form im pokrewnych oraz w pewnym sensie egzemplifikują potrzeby ludzkie związane z rekreacją i wypoczynkiem.**

Nieodzowność uwzględniania wyżej wymienionych ustaleń planistycznych jest wyrazem swoistego kompromisu między dyrektywami ustawowymi, pragmatyką projektowania a dynamiką awansu cywilizacyjnego kraju, regionów i gmin. Stwarza dogodne warunki do spełnienia oczekiwań inwestorów niezależnie od miejsca ich pochodzenia przy zachowanej równocześnie dużej swobodzie ich działania. Usunięte zostają administracyjne bariery dla wszelkiego rodzaju budownictwa oraz następuje promocja kreatywnych pomysłów architektoniczno-konstrukcyjnych. Kwestia ta posiada doniosłą wagę zwłaszcza dla przedsięwzięć innowacyjnych (*high technology*), gdzie niezwykle trudno uszczegóławia się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów bez znajomości **faktycznych potrzeb późniejszych użytkowników.** Proponowany dość wąski zakres rozstrzygnięć planu miejscowego nie spowoduje deprecjacji środowiska przyrodniczego, albowiem na straży jego jakości stoją wyspecjalizowane służby posiadające uprawnienia władcze wynikające z przepisów odrębnych (np. norm sanitarnych i akustycznych). Dotyczy to również niewspominanej wcześniej konieczności ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, nad którym opiekę pełni urząd konserwatora zabytków.

Jedynym problemem, jak można **domniemywać, będzie zapewnienie odpowiedniej struktury użytkowania terenów z punktu widzenia interesów starzejącej się populacji.** Bezpośrednie narzędzia oddziaływania na funkcje i zabudowę przestrzeni nie są wystarczającym środkiem służącym do osiągnięcia tego celu, bez zdroworozsądkowego podejścia właścicieli **nieruchomości, które winno, obok aspektu finansowego, charakteryzować się wymiarem prospołecznym.** Ujęcie to pozwoli na zsynchronizowane wdrażanie pożądanego ładu przestrzennego uznawanego za priorytet urbanistyki przełomu XX i XXI wieku.

Literatura

- Bernaciak A., Gaczek W.M., *Ekonomiczne aspekty ochrony środowiska*, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań 2001.
- Chudak M., *Lokalizacja przedsiębiorstw a miejscowe planowanie przestrzenne. Studium przypadku miasta Leszno*, Wydawnictwo PWSZ w Lesznie, Leszno 2009.
- Czerny M., *Globalizacja a rozwój. Wybrane zagadnienia geografii społeczno-gospodarczej świata*, PWN, Warszawa 2005.
- Gaczek W.M., *Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania*, Zeszyt naukowy nr 117, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań 1992.
- Grocholska J., *Czynniki wpływające na użytkowanie ziemi w Warszawie*, Studia KPZK PAN, t. XLVI, Warszawa 1974.

- Liszewski S., *Tereny miejskie a struktura przestrzenna Łodzi*, Acta Universitatis Lodziensis, Łódź 1977.
- Mydel R., *Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich PAN, Wrocław – Warszawa – Kraków – Gdańsk 1979.
- Parysek J.J., *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo UAM w Poznaniu, Poznań 2006.
- Rouba H., *Rozwój regionalny a ochrona środowiska*, [w:] T. Markowski, D. Stawasz (red.), *Ekonomiczne i środowiskowe aspekty zarządzania rozwojem miast i regionów*, Wydawnictwo UŁ w Łodzi, Łódź 2001.
- Samuelson P.A., Nordhaus W.D., *Ekonomia*, t. 2, PWN, Warszawa 2004.
- Zaorska A., *Ku globalizacji? Przemiany w korporacjach transnarodowych i w gospodarce światowej*, PWN, Warszawa 2000.
- Ziobrowski Z., *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1992.

TOWN PLANNING DECISIONS VS. CONTEMPORARY CIVILISATION CHALLENGES

Summary: In the context of changing legal regulations and in view of the existing global conditions (economic, technological, socio-demographic and ecological), the article is an attempt to identify a universal scope of town planning decisions in the local area with references to land use made on the basis of a bibliography. To this end, a specification arranged in tables is used with potential content of local development plan split into mandatory and optional elements. Special attention is paid to housing development, services and industry as the functional categories determining the development of local units.