

**KARTA ROZWIĄZANIA:**

ID:	M.08-1
Typ instrumentarium (a do f) <sup>1</sup>	a), b), d)
Kategoria rozwiązania (A do C) <sup>2</sup>	A), B)
Data aktualizacji wpisu:	
ID i nazwa wyzwania, którego dotyczy proponowane rozwiązanie:	M08. Kształtowanie warunków zamieszkiwania - osiedle zrównoważone
Autorzy:	Agata Twardoch
Grupa ekspercka:	ds. mieszkalnictwa i polityk społecznych

**1. Nazwa rozwiązania [200 zn.<sup>3</sup>]:**

Masterplan, jako obligatoryjny etap przed opracowywaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowych zespołów zabudowy.

**2. Zwięzła charakterystyka proponowanego rozwiązania [2000 zn.]:**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) są aktami prawa miejscowego i narzędziem, którego rolą jest dbałość o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. W praktyce jednak nie zawsze z sukcesem spełniają swoją rolę, gdyż wykonywane są w zbyt dużej ogólności, a przez to nie mogą być się gwarantem zrównoważonej struktury urbanistycznej. Dzieje się tak dlatego, że mpzp nie są przygotowywane pod określone inwestycje ani zgodnie z konkretną wizją urbanistyczną, a tylko w takim wypadku wykonywanie planów o wysokim stopniu uszczegółowienia wydaje się być uzasadnione i pożądane. Jeżeli mpzp wykonywane są dla obszarów co do których nie wiadomo czy, ani kiedy rozpocznie się ich zainwestowanie - naturalnym jest, że nie mogą wyznaczać struktury urbanistycznej precyzyjnie.

Rozwiązaniem jest w tym wypadku opracowywanie mpzm - dla obszarów dotąd niezainwestowanych lub takich, które podlegać mają przekształceniom strukturalnym - dopiero po opracowaniu dla nich konkretnej wizji rozwoju wynikającej z aktualnych potrzeb oraz możliwości.

**3. Działania szczegółowe, narzędzia interwencji – szczegółowy opis: [5000 zn.]**

Elementem wyjściowym powinna być diagnoza potrzeb, która da podstawy do planowania rozwoju. Diagnoza potrzeb powinna stanowić bazę do opracowania kompleksowego masterplanu opartego o zasady osiedla zrównoważonego. Opracowanie masterplanu powinno zaczynać się od konkursu lub warsztatów projektowych i obejmować etap otwartej debaty nad jego założeniami, w której udział wezmą przedstawiciele wszystkich interesariuszy. Dopiero tak wypracowany masterplan powinien stać się podstawą dla detalicznego planu miejscowego. Ostatnim krokiem powinna być etapizacja założenia, która zagwarantuje stopniowy rozwój obszaru i odpowiednią jakość życia na każdym

<sup>1</sup> a) Rozwiązania w zakresie regulacji prawnych, administracyjnych itd.

b) Rozwiązania w zakresie finansowania i programów funduszowych

c) Dedykowane programy krajowe

d) Wzmacnianie know-how: Rekomendacje, zalecenia, standardy, dobre praktyki, wymiana doświadczeń, szkolenia, pilotaże, programy współpracy itd.

e) Dostosowywanie działań, inwestycji realizowanych przez inne zależne od rządu podmioty krajowe

f) Inne

<sup>2</sup> A – Regulacje prawne; B – Mechanizmy finansowania; C – Wzmacnianie wiedzy i współpracy

<sup>3</sup> Znaki ze spacjami – podane wartości dotyczą maksymalnej objętości opisu – orientacyjnie.

etapie inwestycji – chodzi o to, żeby każdy etap inwestycji wykonany był kompleksowo – od mieszkań po infrastrukturę społeczną i transport publiczny.

*W przypadku rozwiązań dot. regulacji prawnych (kat. A), proszę uwzględnić dodatkowo następujące zagadnienia:*

- Specyfikacja barier/wąskich gardeł istniejących zapisów prawnych poprzez wskazanie niefunkcjonalnych i nieadekwatnych rozwiązań w obowiązujących uregulowaniach

Wprowadzenie masterplanu jako nowego rozwiązania w procesie planowania przestrzennego powinno zostać uwzględnione w planowanej reformie systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z jej założeniami planowane jest odejście od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań kierunków i zagospodarowania przestrzennego zastępując je innymi dokumentami. W tym kontekście ważne jest usytuowanie masterplanu na odpowiednim poziomie, poprzedzającym proponowane obecnie plany zabudowy i Zintegrowane Projekty Inwestycyjne (w nawiązaniu do wypracowanych rozwiązań z grupy ds. Kształtowania Przestrzeni).

#### **4. Podmioty odpowiedzialne za realizację:**

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

#### **5. Wstępny harmonogram i kamienie milowe:**

- Uwzględnienie masterplanów we wprowadzanej reformie planowania przestrzennego (w horyzoncie 2022).

#### **6. Priorytet/istotność z punktu widzenia wpływu na wyzwanie/rozwiązanie problemu (oczekiwany efekt):**

Wysoki

#### **7. Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:**

- Bradecki T., Twardoch A.: Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej, Wydawnictwo naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
- Dembicka – Niemiec, A. Realizacja zasad zrównoważonego rozwoju na przykładzie wybranych osiedli mieszkaniowych Opola [w:] Studia Miejskie, tom 14 (2014), str. 103 – 116.
- Komar B.: Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- Markowski T. i in.: Raport w sprawie polityki mieszkaniowej państwa, Studia KPZK, tom CLXXXV, Warszawa 2018.
- Stangel M.: *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
- Tulkowska – Słyk K.: Nowoczesne mieszkanie, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2019.

#### **8. Powiązane akty prawne, identyfikacja obszaru prawnego wymagającego poprawy (odniesienie do istniejącego stanu prawnego):**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>4</sup>

#### **9. Przykłady podobnych rozwiązań w innych krajach (jeśli znane)**

Taki system rozwoju, oparty na kompleksowym planowaniu nowych inwestycji mieszkaniowych, obowiązuje w wielu krajach Europy Zachodniej.

W Niemczech tereny pod zabudowę uwalnia się dopiero wtedy, gdy wiadomo, że będą zainwestowane i że inwestycja w ich uzbrojenie zwróci się w ramach podatków z nowej inwestycji.

---

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717.



W taki sposób powstało najnowsze osiedle Wiednia Seestadt Aspern (Austria), oraz Hafencity w Hamburgu (Niemcy), Clichy-Batignolles w Paryżu (Francja) oraz Bahnstadt w Heidelbergu (Niemcy).

W podobny sposób powstało także polskie osiedle Nowe Żerniki we Wrocławiu, które oceniane jest obecnie jako jedna z najlepszych inwestycji mieszkaniowych zeszłego dziesięciolecia. Dzięki współpracy pomiędzy miastem i architektami udało się wypracować masterplan, który następnie zamieniony został na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na jego podstawie wydzielone zostały działki, a cały teren został uzbrojony. Zgodnie z informacjami pochodzącymi od przedstawicieli miasta, dzięki sprzedaży uzbrojonych działek w ramach zaplanowanego osiedla, udało się uzyskać znacznie więcej środków niż gdyby sprzedano grunt nieuzbrojony, bez planu zabudowy. Mimo, że opłacalność ekonomiczna nie była głównym celem, przedsięwzięcie okazało się zyskowe dla miasta, nawet biorąc pod uwagę koszty uzbrojenia terenu.