

Informacja o zakazie stawiania zabudowy w odległości 1,5/3 km od szkół jest manipulacją związaną z wejściem w życie przepisów, które faktycznie w pewnych warunkach mogą wprowadzić takie ograniczenie. To standard urbanistyczny, jaki wprowadza ważna nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717), wchodząca w życie 1 stycznia 2026 roku, która dotyczyć będzie jednak tylko pewnych sytuacji.

Wspomniana ustawa uchwalona została 22 lata temu, ale jest powszechnie krytykowana przez środowiska eksperckie, które określają ją jako przyczynę systemowego nieładu przestrzennego w Polsce. Ustawa ta w teorii miała wprowadzić nowy system planowania przestrzennego, w praktyce unieważniła jednak stary, którego nie zastąpił jednak nowy. Powstały wskutek tych przepisów ład prawny jest dziurawy i w gruncie rzeczy radykalnie zderegulowany (wręcz anarchiczny).

W myśl ustawy z 2003 roku podstawowymi dokumentami planistycznymi w Polsce są:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub miasta (Studium)

MPZP to dokument faktycznie regulujący szczegółowo przestrzeń, np. określający przeznaczenie terenu, wytyczający linie zabudowy, określający odsetek powierzchni biologicznie czynnej czy dopuszczalną liczbę kondygnacji. Jakość MPZP jest często niska, bywa że te dokumenty uchwała się już po przeprowadzeniu istotnych inwestycji albo dopasowuje do potrzeb dewelopera, ale są to dokumenty, które faktycznie stanowią element prawa miejscowego. Niestety udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni kraju ogółem wg GUS w 2023 roku wyniósł raptem 32,3%.

Studia pokrywają natomiast bez mała 100% powierzchni Polski. To dokumenty wyższego rzędu, określające rozwój przestrzenny całej gminy (tzw. masterplan), które nie mają mocy prawa miejscowego, ale poszczególne MPZP muszą być zgodne z treścią studium. W praktyce studia były jednak zbiorem pobożnych życzeń dla 2/3 powierzchni Polski, gdzie same studia wprawdzie były, ale brakowało MPZP, przez co można budować coś wprost sprzecznego ze studium.

W 2023 roku po latach dyskusji wreszcie uchwalono nowe przepisy. W ich myśl studia mogą obowiązywać najpóźniej do końca 2025 roku, a potem zostać zastąpione przez nowy dokument, czyli „plan ogólny”. Plan ogólny jest zbudowany nieco inaczej niż studium, ale przede wszystkim ma już moc prawa miejscowego. Czyli po jego przyjęciu nie będzie można budować czegoś sprzecznego z jego treścią.

Haczyk: samorządy dostały ekstremalnie krótki czas na uchwalenie planów ogólnych. Żeby zrobić to porządnie, musiałyby poświęcić na to kilka lat (przeprowadzenie szczegółowych analiz, bilansów, konsultacji społecznych, itd.). Spodziewamy się, że wiele planów ogólnych nie zostanie uchwalonych na czas, a wiele z nich będzie bardzo źle przygotowanych. Nowy rząd właśnie ogłosił, że prawdopodobnie przesunie jednak deadline na wprowadzenie planów ogólnych na połowę 2026 roku (<https://www.rp.pl/nieruchomosci/art41819071-wazna-wiadomosc-dla-wlascicieli-dzialek-i-samorzadow-wiecej-czasu-na-plan-ogolny>). To usprawni proces, ale nie zlikwiduje całego bałaganu, a obecne zapowiedzi na razie są tylko obietnicami, a nie obowiązującym prawem.

Niemniej, plan ogólny wprowadza kilka rozwiązań i m.in. faktycznie posługuje się standardami urbanistycznymi. W wersji podstawowej nowa zabudowa mieszkaniowa ma być lokowana w odległości nie dłuższej niż 1,5 km od szkoły oraz terenu zieleni publicznej w mieście, lub 3 km w przypadku terenów wiejskich. To prawda, prawdą jest też, że wiele istniejącej już zabudowy nie spełnia tego parametru. Przepisy odnoszą się jednak tylko do planów dot. nowej zabudowy, a poza tym gminy mogą też zmienić te parametry, samodzielnie wyznaczając inne reguły w swoich planach ogólnych.

Dlaczego ta zmiana jest racjonalna?

Celem tej regulacji jest przeciwdziałanie chaotycznemu rozlewaniu się zabudowy. To tradycyjna bolączka polskiej urbanizacji. Nie jest niczym nadzwyczajnym to, że domy powstają w szczerym polu, co niesie za sobą szereg konsekwencji. Jest to kosztowne, bo wymaga irracjonalnie rozwlekłej infrastruktury liniowej – np. niepotrzebnego przeciągania kabli, rur, dłuższych dróg, co wszystko kosztuje więcej pod kątem budowy, eksploatacji i napraw, niż w przypadku bardziej skoncentrowanej zabudowy. Nie da się sensownie zaplanować transportu publicznego, więc ludzie częściej wybierają samochody. To zwiększa koszty środowiskowe, korki, smog i kształtuje negatywne nawyki transportowe. Zwiększa wykluczenie społeczne osób, które są uzależnione od samochodu. Także np. dzieci, które prowadzą niezdrowy tryb życia (zamiast chodzić pieszo i być w ten sposób aktywne, siedzą na tylnej kanapie auta), a do tego mają ograniczone kontakty towarzyskie. Itp. itd. Dłużej i drożej dojeżdża też karetka, zakup bułki wymaga jazdy autem, a e-commerce też tego nie rozwiązuje, bo firmom się tym zajmującym nie opłaca się oferować swoich usług dla rzadko zurbanizowanej sieci. Shadow stores czy dowóz jedzenia z restauracji działa w obszarze śródmiejskim, ale nie na odludziu.

W narracjach takich jak tweety Stanowskiego (blisko 600 tys. zasięgu przy tym jak podał zrzut ekranu z artykułem o standardach urbanistycznych) pojawia się demagogiczny argument o tym, że po co planować odstęp od szkoły, skoro ktoś może nie mieć dzieci. Po pierwsze, szkoła jest też symbolem większej liczby usług publicznych, da się ją łatwiej zdefiniować ustawowo niż np. lokalizację komercyjnego sklepu czy apteki. Po drugie, domów (i osiedli) nie planuje się pod tylko jeden typ użytkownika. Za kilka lat sytuacja może się zmienić, a dom zostać nawet sprzedany innym osobom. Budynków nie buduje się co kilka lat, zużywając w ten sposób energię i materiały budowlane, wpływając na środowisko przyrodnicze, za każdym razem kiedy tylko zmieni się właściciel. Planując rozwój nie możemy myśleć tylko o bieżącym widzimisię danej osoby, która nie musi myśleć racjonalnie i przewidzieć całej złożoności przyszłości, a także może ignorować przez własne wygodnictwo koszty środowiskowe swojej działalności.

Z poważaniem,

dr Łukasz Drozda

[Instytut Profilaktyki Społecznej i Resocjalizacji](#): Zakład Socjologii Zmian Społecznych | [Podchorążych 20, 00-721 Warszawa](#)

[Instytut Stosowanych Nauk Społecznych](#): Zakład Socjurbanistyki i Studiów nad Konfliktem | [Nowy Świat 69, 00-927 Warszawa](#)

[Uniwersytet Warszawski](#) | e-mail: lukaszdrozda@uw.edu.pl

Yours faithfully,

Łukasz Drozda, PhD

[Institute of Social Prevention and Resocialisation](#): Department of Sociology of Spatial Structures | [Podchorążych 20, 00-721 Warsaw](#)

[Institute of Applied Social Sciences](#): Department of Social Urban and Conflict Studies | [Nowy Świat 69, 00-927 Warsaw](#)

[University of Warsaw](#) | e-mail: lukaszdrozda@uw.edu.pl