

Nieład przestrzenny

26 lipca 2008

Z architektem Grzegorzem Buczkiem rozmawiają Sebastian Markiewicz i Michał Sobczyk. Wywiad przeprowadzono w Warszawie 24 stycznia 2007 r.

– Jakie tendencje w kształtowaniu przestrzeni szczególnie Pana irytują?

– Jako architekta z wykształcenia, urbanistę z doświadczeniem praktycznym i dydaktycznym, a także jako mieszkańca Warszawy, najbardziej irytuje mnie zjawisko, które nazwałbym chaosem przestrzennym. Istnieją oczywiście miejsca mniej chaotyczne, są też miejsca piękne, ale te wyjątki potwierdzają regułę, potęgując ogólne wrażenie.

Z chaosem wiąże się kolejne negatywne zjawisko: rozpraszenie zabudowy. Nasze miasta sprawiają wrażenie chaotycznych, a krajobrazy – nieuporządkowanych, właśnie z powodu rozpełzania się miast, m.in. poprzez zabudowę terenów rolnych. Mamy ujemną dynamikę demograficzną, dlatego potrzeby takiego rozrastania się miast właściwie nie ma. W Europie mówi się o nowej doktrynie urbanistycznej, której głównym hasłem jest miasto zwarte. Na Zachodzie jednostki osadnicze są zwarte, czytelne. Dla Niemców wartością samą w sobie jest tzw. Stadtbild, czyli obraz miasta. U nas się bardzo mało o tym mówi.

Kolejna sprawa to brak dbałości o przestrzenie publiczne. Chaos odciska się na nich choćby w takim sensie, że w rozproszonej zabudowie stają się one mało definiowalne – trudno wyczuć, co nimi jest, co jest ważne, jaka jest hierarchia przestrzeni i zabudowy. Przestrzenie publiczne kształtowane są nie przez to, jak są urządzone, bo równy chodnik, kawałek ładnej zieleni czy jakaś fontanna to jeszcze nie jest przestrzeń publiczna! W moim przekonaniu większe znaczenie ma tu kształt zabudowy, która wyznacza jej ramy.

Jeżeli zabudowa jest rozproszona, chaotyczna, nie da się w niej wychwycić wspólnych wątków, symetrii itp. – wtedy nie możemy mówić o przestrzeni publicznej. Tego moim zdaniem brakuje.

– Planowanie przestrzenne powinno uwzględniać wiele czynników: jakość życia mieszkańców, potrzeby biznesu, wymagania ochrony środowiska, konieczność zachowania wartości estetycznych i kulturowych... A co w praktyce decyduje, jak zagospodarowana jest przestrzeń wokół nas?

– W planowaniu przestrzennym w Polsce, przynajmniej od połowy lat 90., przyznano priorytet interesowi prywatnemu i prawu własności. Jest to dość naturalna reakcja na dziesięć lat lekceważenia tych aspektów – jeśli się pewne naturalne kwestie pomija, to one potem wracają z większym nasileniem. Dlatego fetyszyzuje się teraz prawo własności, przyznaje mu pewne cechy, których ono tak naprawdę nie ma. Są różne teorie na temat tego, czy właściciel gruntu ma również prawo do jego zabudowy. Niemcy mają wyraźnie powiedziane, że prawo do zabudowy nie jest tożsame z prawem własności: jeżeli nadano prawo do zabudowy gruntu jego właścicielowi, to ono jest prawem nabytym. Za jego utratę, kiedy np. zmieni się plan albo w przestrzeni powstaną zjawiska, które je ograniczą, należy się odszkodowanie, natomiast nie można dostać odszkodowania za utratę prawa do zabudowy, jeżeli nie było wcześniej planu, który takie prawo zabudowy stanowił, a potem powstał inny. Bardziej martwię się tym, co nie jest w tej chwili dostrzegane: używaniem konstytucji do egzekucji prawa własności. Tymczasem zawiera ona także zapisy o interesie publicznym. Najdziwniejsze jest to, że najmniej uwagi poświęca się własności komunalnej. Okazuje się, że jeżeli mamy do czynienia z podmiotem komunalnym – miastem, które jest podmiotem właścicielskim, oraz z podmiotem prywatnym, który też jest podmiotem właścicielskim, to nie ma równowagi, jeżeli chodzi o poszanowanie prawa własności. Drugim zjawiskiem – ono zdecydowanie wykracza poza granice Polski – jest syndrom

NIMBY, Not in My Backyard, czyli „byle nie u mnie na podwórzu”, nie u mnie w sąsiedztwie. CBOS przeprowadził dla Stowarzyszenia Architektów Polskich bardzo ciekawą ankietę o architekturze, ładu w przestrzeni, estetyce itp. Wielu respondentów wypowiadało się w sposób, który wskazywałby na to, że cenią sobie ład, porządek, planowanie, rolę architekta i planisty. Wszystko to było jednak odnoszone do zjawisk ogólniejszych, zewnętrznych, a już np. na pytanie, czy zleciłbyś architektowi zaprojektowanie swojego domu, znacznie większy był odsetek odpowiedzi negatywnych – „no bo właściwie dlaczego, skoro ja wszystko o tym wiem” itd. To zjawisko odbija się oczywiście na kształtowaniu miast, gdyż występują konflikty, których jest przyczyną.

– Polskim decydentom na wszystkich szczeblach zarzuca się brak myślenia strategicznego. Czy w planowaniu przestrzennym jest pod tym względem lepiej? W tej dziedzinie myślenie w perspektywie wielu lat jest szczególnie istotne.

– W początkach mojej działalności zawodowej, w latach 70., przygotowywało się plan na konkretny okres – miał być docelowym obrazem miasta za, dajmy na to, 15 lat. Dzisiaj tak się nie robi.

Dla każdej gminy obligatoryjny jest dokument zwany Studium, którego sama nazwa wskazuje, że jest ono kierunkowe – zawiera uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego. Co więcej, od 2003 r. dokument ten musi być spójny ze strategią rozwoju lokalnego, o ile gmina taką ma. To dobry przepis, bo skoro strategie są nieobowiązkowe, to trudno wiązać z nimi Studium. Jednak jeżeli gmina uchwała taką strategię, to musi być powiedziane jednoznacznie, że nie może być ona niespójna z lokalną polityką przestrzenną, która jest zapisana w Studium. Teoretycznie w gminach wszystko jest więc w porządku.

Gdzie jest więc słabość tej sytuacji? Bardzo często te dokumenty są zbyt elastyczne, tzn. nie zawierają konkretnej wizji. Są raczej rodzajem oferty dla inwestorów, która być

może przedstawia nawet faktyczny potencjał rozwojowy danej gminy, ale nie pokazuje dostatecznie jasno jej priorytetów. Bardzo często zdarza się, zwłaszcza w gminach słabszych ekonomicznie, że takie dokumenty są zmieniane, nawet dosyć radykalnie, gdy pojawia się inwestor z propozycją, której urzędnicy w ogóle nie przewidzieli. Pojawia się również inny problem: są inwestycje, które mogą zepsuć coś na dziesiątki lat, zwłaszcza jeżeli nie są budowane na podstawie planu spójnego ze strategią i Studium. Czasem jest tak, że jest strategia, jest Studium, ale nie ma planu. Przychodzi atrakcyjny inwestor, kupuje grunt i składa wnioski na inwestycję, która wręcz zaprzecza tej polityce przestrzennej. Ale obecny system planowania tak funkcjonuje, że decyzję o warunkach zabudowy można wydać w sprzeczności z polityką przestrzenną!

Istnieje w chwili obecnej spór o to, że gdy w Studium wskazuje się wielkopowierzchniowy obiekt handlowy (WOH) – centrum handlowe, hipermarket, supermarket itp., to czy musi on być zlokalizowany na podstawie planu obligatoryjnego. Jedna wykładnia prawna mówi, że tak, druga – że niekoniecznie. Dlaczego to jest ważne? Wrocław zrobił Studium, które jest bardziej ofertą inwestorską niż wyborami dokonanymi świadomie – tam jest nadwyżka terenów przeznaczonych na WOH-y. Dyrektor Wydziału Planowania Miasta powiedział mi, że nigdy we Wrocławiu nie powstanie tyle WOH-ów – powstaną te, dla których znajdą się chętni. I w związku z tym oni nie mogą zrobić planu od razu dla wszystkich terenów, bo to by oznaczało dodatkowe prace planistyczne. I to jest właśnie ta słabość wizji: polityka przestrzenna jest tak bardzo otwarta, że nawet z jej analizy nie można wywnioskować, ile we Wrocławiu docelowo mogłoby być hipermarketów. Odwrotnym przykładem jest Studium dla Warszawy. Mam do niego dość krytyczny stosunek, ale w kwestii WOH-ów jest raczej jednoznaczne – wskazuje konkretne 12 czy 13 lokalizacji nowych obiektów. Można uznać, że jest ich za dużo, ale na pewno nie można uznać, że jest to otwarta oferta.

– Jakiego rodzaju inwestycje w szczególnie negatywny sposób wpływają na przestrzenną i społeczną spójność miast?

– W pierwszej kolejności wskazałbym supermarkety i hipermarkety. Jeszcze do niedawna lokowane były poza miastem, ale teraz wkraczają również do centrów, także miejscowości małych i średnich. To chyba one szczególnie zaważyły na utracie spójności miast – zarówno przestrzennej, jak i społecznej. Tej pierwszej dlatego, że przeważnie lokalizowane były w oderwaniu od struktur urbanistycznych – bez wpisania ich w strukturę historyczną. Kupowano po prostu tani teren i tam coś budowano.

Co gorsza, zaważyły także na spójności społecznej, ponieważ handel drobny, skupiony wokół przestrzeni publicznej, rynku czy ulicy, występujący w osiedlu mieszkaniowym itp., to miejsce lokalnych kontaktów społecznych. Supermarket czy hipermarket także jest miejscem kontaktów społecznych – galerie handlowe są znakomitym miejscem na wagar, na prowadzenie życia towarzyskiego. Bardzo często jednak w tej przestrzeni jest się bardziej anonimowym niż w przestrzeni publicznej, ukształtowanej historycznie, także przez lokalne usługi, w tym drobny handel.

Taką negatywną rolę odgrywają też centra handlowo-usługowe. Nawet jeśli realizowane w śródmieściach, to są, jak ja to mówię, introwertyczne – rzadko łączą się z tkanką miejską. Trwa np. dyskusja na temat warszawskich Złotych Tarasów, które właśnie są otwierane. Mówi się, że ich oferta jest skierowana do wewnątrz, a na zewnątrz są one „odwrócone tyłem”. Wyczuli to nawet inwestorzy, którzy deklarują potrzebę powiązania inwestycji z miastem, ale to się nie przekłada na praktykę. W jakimś stopniu problem ten dotyczy również łódzkiej Manufaktury, która negatywnie wpłynęła na ulicę Piotrkowską. Nie jest ona jednak do końca negatywnym przykładem, bo funkcjonując w historycznie ukształtowanej strukturze – co prawda nie miejskiej, ale industrialnej – ma pewne cechy miejskości.

– A co ze strzeżonymi osiedlami?

– W Warszawie jest ich ponad 200. Kto wie, czy to nie jest najgorsze zjawisko, choć jeszcze nie do końca je rozpoznaliśmy. One są na lata ukształtowane w taki sposób. Proszę zwrócić uwagę, że czym innym jest wzniesienie, co występuje w Warszawie w wielu miejscach, takiego zespołu zabudowy, który wygradza przestrzeń wspólną mieszkańców, ale właśnie tą zabudową – tak się na przykład kształtują kwartały urbanistyczne w Miasteczku Wilanów. Ludzie potrzebują trochę własnej przestrzeni, ale niech ona nie będzie ukształtowana przez ogrodzenie domu płotem, bo to zespół domów kształtuje wspólnotę. Na pewno nie można nazwać miasteczkiem mokotowskiego osiedla „Marina”. Ono jest tak ogrodzone, że z niektórych miejsc od strony miasta praktycznie go nie widać! To jest moim zdaniem największe zagrożenie dla spójności społecznej i przestrzennej miast.

– Czy polskie procesy tego typu są naśladowaniem globalnych trendów, czy może naszą specyfiką?

– Są to procesy, które w wielu miejscach na świecie miały już miejsce. Przykre jest to, że my nie wyciągamy wniosków z błędów, które można już dzisiaj dostrzec. Przy czym bardzo charakterystyczne jest np. to, że grodzone osiedla występują na zachodzie Europy w niewielkim stopniu. To raczej trend amerykański, ale tam też już się przeżył.

– Jaki jest rzeczywisty wpływ architektów i urbanistów na kształtowanie polskich miast? Na ile fachowa wiedza jest tylko dodatkiem do wcześniej powziętych decyzji władz lokalnych, inwestorów itp.?

– Architekt i urbanista to teoretycznie wolne zawody, ale są zawodami bardzo usługowymi, zwłaszcza ten drugi. Jaki jest rzeczywisty wpływ? Powiedziałbym, że materialnie bardzo duży, bo w końcu inwestycje są efektami projektów opracowanych przez specjalistów. Natomiast intelektualnie – średni. Te zawody są

pod olbrzymią presją zamawiających, czyli zarówno inwestorów, deweloperów, jak i władz lokalnych. Jeżeli wśród zamawiających są fachowcy lub przynajmniej osoby, które potrafią uszanować cudze poglądy i uznać profesjonalizm, to może dojść do jakiegoś konsensu.

– A sami architekci? Czy mają poczucie misji publicznej? Jak wygląda etos tego środowiska?

– Niektóre studia są wybierane z przyczyn szalenie merkantylnych. Natomiast rynek zleceń z dziedziny architektury, a szczególnie urbanistyki, jest trudny, bardzo konkurencyjny. Widuje się co prawda niektórych znanych architektów, jak jeżdżą luksusowymi autami, co może niektórym imponować, ale podejrzewam, że te motywacje są jednak mniej istotne niż w niektórych innych zawodach. Tak więc jest to pewien rodzaj misji.

Istnieje natomiast konflikt pomiędzy urbanistami a architektami. Niektórzy architekci, nawet bardzo znani, w ogóle kwestionują potrzebę planowania urbanistycznego czy nawet istnienia urbanistyki – ich zdaniem, miasta kształtuje się poprzez dodawanie kolejnych, najlepiej ładniejszych (a jeszcze lepiej – większych) budynków do już istniejących, czasami także zastępowanie istniejących budynków nowymi. Tymczasem w efekcie może powstać budynek o dobrej funkcji i wysokim standardzie, ale np. w miejscu absurdalnym z punktu widzenia urbanistyki: niszczący kliny nawietrzające, generujący ruch w gęstej sieci ulic, źle wpływający na funkcjonowanie systemu zieleni itp.

Rzadko się zdarza, żeby doświadczony urbanista wypowiadał się arbitralnie o architekturze. Zauważyłem natomiast, że architekci projektujący z sukcesem budynki, wypowiadają się arbitralnie i niesłychanie arogancko o urbanistyce i planowaniu przestrzennym. Oni po prostu pewnych rzeczy nie rozumieją.

Wracając do poczucia misji – w tej branży jest wielu idealistów, zwłaszcza na studiach, na których się zresztą cały czas podkreśla, że to zawód oparty na zasadach etycznych. Niestety, w konfrontacji z życiem to się nie bardzo sprawdza...

– Jakie są wewnętrzne mechanizmy kontrolne tej branży?

– W środowisku funkcjonują dwie organizacje. Jedna tradycyjna, typowa organizacja pozarządowa, czyli Stowarzyszenie Architektów Polskich. Druga to Izba Architektów, która jest korporacją zawodową. Ale udało się im wypracować wspólny kodeks etyki zawodowej, który jest konkretnym dokumentem. Problem polega na tym, że zakwestionował go Urząd Antymonopolowy. Tam były np. takie zapisy, że nie można podbierać koledze zlecenia, w którym on już funkcjonuje; jest też zapis mówiący, że jeżeli dokonuje się zmian w istniejącym obiekcie, a jego autor jest znany, to trzeba je z nim uzgadniać. Ale jest też taka zasada, że nie należy brać udziału w konkursach, w których jedynym kryterium jest cena. Ustawa o zamówieniach publicznych opisuje również konkursy, ale bardzo często zamówienia na prace o charakterze twórczym – a praca architekta niewątpliwie taką jest – są organizowane jako przetargi na produkt, gdzie jedynym kryterium jest cena. To zostało zakwestionowane. Zakwestionowano również spis cen minimalnych za usługi, co oczywiście jest typowym przykładem działalności korporacyjnej, ale Izba przedstawiała go, w dużym stopniu słusznie, jako warunek zapewnienia projektom pewnej jakości. Można sobie bowiem wyobrazić, że przy bardzo konkurencyjnym rynku następuje dumping cenowy, zwłaszcza ze strony większych podmiotów gospodarczych, który powoduje, że produkt końcowy nie ma jakości. Bo nie może jej mieć, gdyż cena za usługę jest za niska.

Jeśli chodzi o mechanizmy kontrolne wewnątrz środowiska, to w zasadzie tylko Izba może je stosować, ponieważ członkostwo w Stowarzyszeniu Architektów Polskich jest dobrowolne. My tam się możemy zbierać, pogadać sobie, przyznać nagrodę, podać do sądu koleżeńskiego kogoś, kto nie chce podporządkować się

jakimś rygorom, ale bardzo często jest tak, że gdy dochodzi do konfliktu, to ten, który przegrał, natychmiast z SARP występuje, bo uważa, że został niesprawiedliwie potraktowany. Natomiast Izba jest obligatoryjna dla osób, które projektują, więc może stosować pewne rygory.

– Jak wygląda wpływ mieszkańców na decyzje dotyczące otaczającej ich przestrzeni? U nas niemal każdy sprzeciw wobec jakiejś inwestycji czy szerszego planu przedstawia się jako awanturnictwo, opatrując to komentarzem, że nic nie można zrobić, bo ciągle ktoś protestuje.

– W Polsce jest wysoce niedojrzały i niedoskonały system partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym. On istnieje, ale jest niedoceniany, niezrozumiały i faktycznie nawet ograniczany. Mam na myśli to, co jest zapisane w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: możliwość składania wniosków i uwag do projektów studium gminnego i planów miejscowych oraz uczestniczenia w debacie publicznej na temat tych dokumentów. To jest często manipulowane: przykładowo, skraca się terminy, organizuje spotkania w niedogodnych porach, nie promuje się okresu składania wniosków itp., tak więc niewiele z tego wynika.

Mamy do czynienia z pewnym paradoksem. Jeżeli ktoś funkcjonuje tylko w planowaniu, może nie rozumieć jednej rzeczy: że służy ono czemuś jeszcze, co ja nazywam moderowaniem konfliktów w możliwie wczesnej fazie. Po to się robi plan, żeby było mniej protestów na etapie inwestycji. Strategia, studium, plan, decyzja o pozwoleniu na zabudowę – to nie są oderwane od siebie zjawiska, to jest pewien system, w którym powinna być zachowana ciągłość. Osoby, których uwagi czy wnioski zostały w sposób cywilizowany potraktowane we wczesnej fazie procesu, mają do inwestycji zupełnie inny stosunek. Bardzo często działam po stronie inwestorów i mogę powiedzieć tak: jeżeli podmiot korzystał ze swoich praw w procesie planistycznym i one były tam naruszone czy też zostały negatywnie potraktowane, to on tym bardziej ma prawo do kwestionowania

decyzji o pozwoleniu na budowę, czyli fazy realizacyjnej. A jeżeli z tego prawa nie korzystał, to ja bym ograniczył prawa podmiotów, zarówno osób indywidualnych, jak i podmiotów zbiorowych, do protestów w fazie realizacyjnej.

Pewnym problemem są decyzje o warunkach zabudowy, które nie są upubliczniane. Trudno się dziwić, że ktoś pikietuje budowę, skoro powstaje ona na podstawie tajnego procesu wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jednym z elementów planowanej nowelizacji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest upublicznienie procedur – żeby miały cechy partycypacji społecznej. Jako współautor uwag do tej nowelizacji, doprowadziłem do wprowadzenia zapisu, że debata publiczna nad projektem Studium czy planu musi mieć cechy składania uwag, czyli wszystkie wypowiedzi podczas debaty publicznej, oczywiście za zgodą uczestników, będą dokumentowane.

– W jaki zatem sposób decydenci powinni uwzględniać konstruktywne postulaty mieszkańców? Jakie mechanizmy stosować, żeby ludzi czuli się współgospodarzami swojego sąsiedztwa? Czy znane są jakieś ciekawe doświadczenia w tej kwestii?

– W Anglii funkcjonuje instytucja tzw. planning officera. Jeżeli poddawany jest ocenie plan większej inwestycji, to z pieniędzy publicznych opłacani są fachowcy, którzy doradzają lokalnym wspólnotom, a nawet indywidualnym osobom, jak się do tych planów odnieść, zaproponować własne rozwiązania. U nas wszyscy są skazani tylko na siebie. Ostatnio doradzałem w takich sprawach np. jednej spółdzielni mieszkaniowej, ale nie widzę tu konieczności roli dla prywatnych konsultantów. Takie sprawy powinny być w interesie publicznym ułatwiane za pieniądze publiczne. Nie tylko dlatego, że część osób nie pójdzie do prywatnego konsultanta, bo nie będzie miała na to środków. Także dlatego, że rozwiązanie ewentualnego konfliktu w sposób sensowny leży nie tylko w interesie osoby, która wnosi uwagi, lecz także w interesie władzy lokalnej.

Jeżeli władza niezbyt szanuje i nie do końca wykorzystuje proces partycypacji, to ucieka od swojej podstawowej roli, tj. od moderowania konfliktów, które są naturalną cechą procesu planowania urbanistycznego. I spycha to na inwestorów: uchwalą kontrowersyjną politykę czy plan, potem przyjdzie inwestor, złoży wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, kupi grunt, wyda olbrzymią forszę, i pierwszą rzeczą, z którą się zetknie, będzie pikieta na budowie. A on nie będzie wiedział dlaczego, bo przecież działał poprawnie, zgodnie z planem miejscowym, uchwalonym przez radę gminy. Inwestorzy na tym tracą najwięcej i im także powinno zależeć na konsultacjach społecznych.

Mamy do czynienia z paradoksem: firmy budowlane, deweloperzy i inwestorzy skarżą się na bariery w procesie inwestycyjnym – protesty, konflikty społeczne. Jednocześnie naciskają na to, żeby maksymalnie uprościć proces planistyczny, skrócić terminy sporządzania planów, wyrzucić protesty, zarzuty, uwagi, wnioski, żeby to wszystko przebiegało dużo szybciej. Nie rozumieją jednej rzeczy: że w ten sposób generują te bariery, które krytykują. Bo przecież nie jest tak, że jak się zlikwiduje np. możliwość składania wniosków do planów, to problem zniknie. On nie zniknie, tylko pojawi się w momencie dużo gorszym dla tych, którzy wnioskują jego zniesienie.

Dlatego podniesienie poziomu partycypacji społecznej jest celowe. Mówi się, że plany są drogie, ale to są promile ogółu kosztów inwestycji. Nie można obniżać kosztów procesu planistycznego przez ograniczanie partycypacji. Wynajęcie małej sali, a nie dużej, na jeden dzień, a nie na trzy, dawanie ogłoszenia niedostatecznie dużego, niezrobienie pliku z projektem planu, który da się bez problemu ściągnąć przez Internet...

– Jaka jest w Polsce skala lekceważenia przepisów, które mają chronić przestrzeń? I jakie są Pana zdaniem najpilniejsze zmiany legislacyjne w tym zakresie?

– W Polsce nie tyle lekceważy się przepisy, co się je naciąga.

Zostawiają one sporą sferę dla interpretacji, i oczywiście wysiłek tych, którzy coś kombinują, skierowany jest na to, aby zmieścić się w tej „szarej sferze”. Niestety, bardzo się do tego przyczynia orzecznictwo, które jest złe, zwłaszcza na poziomie kolegiów samorządowych. Przykładowo, ustawa o ładzie przestrzennym w artykule 1 ma zapisany rozwój zrównoważony i ład przestrzenny, tymczasem te „przepisy o małych numerach” w kolegium odwoławczym w ogóle nie są brane pod uwagę! Jeżeli np. urzędnik w gminie zablokuje wyraźnie niekorzystną decyzję o warunkach zabudowy i uzasadni to tym, że wniosek nie spełnia kryteriów ładu przestrzennego, to nie ma siły, żeby wnioskodawca nie wygrał postępowania odwoławczego w kolegium. Tak więc to nie jest lekceważenie przepisów ani ich łamanie, tylko szukanie w nich luk. Wszystko to zniechęca urzędników, bo są oni rozliczani z tego, ile decyzji administracyjnych, które wydali, zostało uchylonych.

Ja też robię różne ekspertyzy i od lat mam do czynienia z bardzo poważną kancelarią prawniczą, która na ogół działa po stronie inwestorów. Prawnicy specjalizują się w wyszukiwaniu luk, kruczków prawnych, i muszę powiedzieć, że czasem porażony jestem poziomem cynizmu w tym środowisku zawodowym. Jeżeli system prawny jest niespójny, to zawsze ktoś znajdzie w nim lukę i wykorzysta ją dla swojego celu. Uważam więc, że trzeba doprowadzić przede wszystkim do tego, żeby ustawy i ich przepisy były spójne, a także procedury, jak i ich efekt, czyli zapisy strategii, polityk, planów. To jest pierwsze wyzwanie. Drugą konieczną zmianą jest zmiana w sferze edukacji i świadomości. Stowarzyszenie Architektów dużo uwagi poświęca edukacji architektonicznej.

– W wielu miejscach ład przestrzenny został już poważnie naruszony, a tożsamość danej okolicy – utracona. Jakiego typu działania mogą pomóc je przywrócić, choćby częściowo?

– Powtórzę: trzeba doprowadzić do spójności i aktualizacji dokumentów planistycznych.

Mówi się też, że brakuje planów. Ja bym powiedział, że brakuje głównie planów ochrony terenów zieleni, fenomenów przyrodniczych czy kulturowych. Te wartości często są naruszane decyzjami o warunkach zabudowy. Bo nawet, jeśli jest dobra polityka przestrzenna, a istnieje obszar, który nie musi być objęty planem, to tam się wydaje decyzje, które zaprzeczają polityce przestrzennej i nie respektują istotnych wartości.

Pojawiło się teraz nowe ciekawe zjawisko – park kulturowy. To jest bardzo dobre narzędzie i tu jest spora spójność pomiędzy przepisami Ustawy o ochronie zabytków i zabytkach a Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bo ta pierwsza ustawa mówi, że jeżeli rada gminy ustanowi park kulturowy, to wywołuje to obowiązek planistyczny. Oznacza to jeszcze jedną kapitalną rzecz: obowiązek zawieszania decyzji o warunkach zabudowy.

Niestety, w rzeczywistości wygląda to dużo gorzej. W Warszawie w 2005 r. została podjęta uchwała o strategii, która wskazywała trzy parki kulturowe: grodzisko archeologiczne na Bródnie, system terenów fortecznych Twierdzy Warszawa oraz Wilanów. Następnie przez cały rok Rada Warszawy nie podejmowała uchwały o utworzeniu tych parków kulturowych, czyli nie realizowała własnej strategii, a jednocześnie biuro naczelnego architekta miasta wydawało decyzje na tych terenach, chociaż mogło je zawieszać, gdyby chciało. Bo organ może zawiesić decyzję o warunkach zabudowy, tylko potem musi dostatecznie szybko robić plan. Jeżeli zawiesi, zyska na czasie, miną dwa miesiące, potem wojewoda zmusi go do podjęcia procedury, w międzyczasie podjęta zostaje uchwała o parku kulturowym i zacznie działać inny przepis, który zawiesza decyzje o warunkach zabudowy. Ale jeżeli nie ma woli politycznej, jeżeli te organy nie współpracują ze sobą do tego stopnia, że najpierw rada coś uchwała, a potem żaden radny w formie interpelacji przez rok nie zapyta, co się dzieje z uchwałą o parku kulturowym, dlaczego wydano zgodę na komunalną

inwestycję na forcje, który miał być chroniony...

– Dziękujemy za rozmowę.

Autorzy: Sebastian Markiewicz i Michał Sobczyk

Źródło: [„Obywatel” nr 2 \(34\) 2007](#)

NOTA BIOGRAFICZNA

Grzegorz Buczek (ur. 1950) – architekt, urbanista, działacz samorządowy. Absolwent Politechniki Śląskiej i Politechniki Warszawskiej, wykładowca w Zakładzie Projektowania Urbanistycznego Wydziału Architektury tej ostatniej uczelni. W pracy naukowo-dydaktycznej zajmuje się m.in. urbanistyką, gospodarką przestrzenną, ochroną dziedzictwa kulturowego oraz współpracą z samorządami. Specjalista w dziedzinie przedsięwzięć publiczno-prywatnych, autor licznych publikacji dotyczących tej problematyki. Pracował na budowach, w biurach projektów i jednostkach naukowych w kraju i za granicą, regularnie uczestniczy w pracach legislacyjnych w sferze planowania przestrzennego, budownictwa i nieruchomości.

Był pierwszym burmistrzem Ochoty (1990 r.), wieloletnim radnym samorządów warszawskich, a także m.in. z-cą dyrektora Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego Biura Zarządu m. st. Warszawy oraz sekretarzem Rady Urbanistyczno-Architektonicznej przy Prezydencie Warszawy.

Obecnie pracuje jako niezależny ekspert ds. planowania przestrzennego i inwestycji nieruchomościowych, jest również partnerem w spółce projektowo-doradczej Buczek i Wojda Architekci s. c. Jest także zastępcą redaktora miesięcznika „Urbanista” i sekretarzem Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (od września 2006 r.). Przez cztery poprzednie kadencje wiceprezes Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich; od września 2006 r. członek Zarządu Głównego Towarzystwa Urbanistów Polskich; odznaczony złotymi odznakami SARP i TUP.