

# Witold A. Werner

---

## Planowanie - mieszkalnictwo : rozwój czy regres? = Planning - housing : growth or decline?

---

Problemy Rozwoju Miast 6/1-2, 7-8

---

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## PLANOWANIE – MIESZKALNICTWO, ROZWÓJ CZY REGRES?

Od dziesiątków lat permanentnie prowadzone są prace badawcze oraz dyskusje nad gospodarowaniem przestrzenią, zwłaszcza zurbanizowaną, najczęściej z punktu widzenia pożądanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Dyskusje nad mieszkalnictwem coraz częściej przybierają formę debat politycznych, w których przedstawiciele różnych opcji przedstawiają własną wizję rozwoju, krytykując kolejne rządy za postępujące zmniejszanie udziału w PKB wydatków na mieszkalnictwo, za brak kompleksowego programu rozwoju tej dziedziny gospodarki, za powiększający się w porównaniach międzynarodowych dystans mierzony liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców itd.

Na posiedzeniach komisji sejmowych (Infrastruktury, Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, Przyjazne Państwo) kolejne projekty ustaw, w intencjach wnioskodawców zmierzające do poprawy stanu istniejącego, głosami przeciwników odrzucane są już w tzw. pierwszym czytaniu. Znaczna ich część podważana jest merytorycznie przez organizacje i stowarzyszenia zawodowe architektów, urbanistów, inżynierów budownictwa, organizacje samorządowe i in.

Wymienić tu można zwłaszcza projekty upraszczania planowania przestrzennego, zastąpienia pozwoleń na budowę rejestracją, projekty „prawa zabudowy” itp., oceniane negatywnie przede wszystkim z punktu widzenia zagrożenia ładu przestrzennego.

Rzeczywiście jest o co kruszyć kopie w kontekście polskich danych statystycznych:

- przy 327 mieszkaniach na 1000 mieszkańców zajmujemy ostatnie miejsce w Europie,
- 30% rodzin (samodzielnych gospodarstw domowych) nie ma własnego mieszkania,
- 9,4% ogółu mieszkań stanowią mieszkania substandardowe,
- w budżecie 2008 r. na mieszkalnictwo przeznaczono zaledwie 0,07% PKB,
- w budownictwie mieszkaniowym spada liczba rozpoczynanych budów.

W bieżącym numerze przedstawiamy autorskie poglądy na temat planowania przestrzennego, interdyscyplinarnych problemów mieszkalnictwa społecznego na tle innych państw oraz w perspektywie polityki KE. Unijne działania na rzecz wzmocnienia roli polityki miejskiej zmierzają do wspierania zrównoważonego rozwoju miast jako napędowej siły gospodarki, m.in. przez dofinansowywanie ich rozwoju z funduszy europejskich, nie odnoszą się one jednak bezpośrednio do rozwiązywania problemów mieszkalnictwa.

W obecnym systemie prawnym realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została gminom, które ze względu na ograniczone środki nie wywiązują się z obowiązku zapewnienia mieszkań tym, którzy sami nie zaspokoją swoich potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie obserwuje się rozwój systemu deweloperskiego, którego produktem stają się zamknięte osiedla, tworzące ekskluzywne getta wyizolowane z przestrzeni miejskiej, często naruszające szerzej pojmowane potrzeby społeczne. Osiedla te budzą szczególnie negatywne odczucia, gdy powstają na terenach wrażliwych ekologicznie, w zielonych otulinach miast, często anektując tereny dotychczas powszechnie dostępne.

Dokonujące się przekształcenia przestrzenne wymagają zatem społecznego podejścia do planowania, którego istotą jest osiąganie zrównoważonego rozwoju, a podstawowym celem poprawa współczesnej jakości życia ludzkiego, jednak z myślą o następnych pokoleniach, bez przekraczania granic wytrzymałości utrzymujących równowagę ekosystemów.

Witold A. Werner  
Redaktor Naczelny

## PLANNING – HOUSING: GROWTH OR DECLINE?

Research works and discussions on space management, and especially on urban space management, most often held from the viewpoint of desired housing construction development, have continued for tens of years.

More and more often discussions on housing take the form of political debates, during which representatives of various political options present their own visions of development, blaming consecutive governments for reducing the share of housing expenditures in GDP, for the widening (when compared internationally) gap measured in terms of the number of flats per 1,000 population, etc.

During the sessions of specialised parliamentary commissions (for infrastructure, for local government and regional policy, or for the citizen-friendly state system), successive law drafts, aiming (in accordance with their initiators' intentions) at improving the *status quo*, are rejected by opponents as early as at the first reading stage. A considerable part of those drafts are undermined on a substantive basis by vocational associations of architects, urban planners, civil engineers, local government organizations, and other bodies.

One can quote in that respect especially plans aimed at simplifying the spatial planning system, replacing building permits with registration procedures, draft "development law", etc., negatively assessed, first of all, from the viewpoint of hazard they pose to the overall spatial order.

Indeed, in the context of Poland's statistical data, there are things to cross swords over them:

- with 327 flats per 1,000 population, we occupy the last place in Europe,
- 30% of families (independent households) do not have their own homes,
- 9.4% of total housing stock are sub-standard dwellings,
- the state budget for 2008 allocated as little as 0.07% of GDP towards housing,
- the number of commenced, new housing projects keeps decreasing.

In this issue, we are presenting several authors' own views on spatial planning, and on interdisciplinary problems of social housing at the background of other states, and within the European Commission policy perspective. The EU activities on behalf of strengthening the role of urban policy aim at supporting the proper development of cities as drive forces of economy, through, among other things, subsidizing the growth of cities from European funds, yet those activities are not directly concerned with solutions to housing problems.

Within the current legal framework in Poland, these are the communes that have been entrusted with the implementation of the state's housing policy. However, the communes which have limited resources, fail to carry out their obligations to provide dwellings to all those, who are unable to meet their housing needs by themselves. At the same time, one can see the growth of the system created by real estate developers. Products of that system include closed housing estates that constitute exclusive ghettos, isolated from the urban space and often violating the more broadly understood social needs. Those estates raise particularly negative feelings, when they have been constructed on ecologically susceptible areas, within green buffer zones of cities, often annexing the existing, generally available areas.

The ongoing spatial transformations require therefore a social approach to planning, whose core element shall consist in sustainable development, and basic goal in the improvement of contemporary human life quality, however, keeping in mind future generations and without exceeding the limits of carrying capacity of ecosystems that maintain the balance.

Witold A. Werner,  
Chief Editor