

Założenia przyjęte w pracach nad uchwałą krajobrazową dla m.st. Warszawy

Tzw. uchwała krajobrazowa, czyli uchwała w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, to akt prawa miejscowego, którego przyjęcie przez radę gminy umożliwiało zostało wejściem w życie 11 września 2015 r. przepisów ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zwanej ustawą krajobrazową. Uchwałą nr XVII/365/2015 z 17 września 2015 r. Rada m.st. Warszawy powierzyła Prezydentowi Miasta przygotowanie projektu tego aktu.

Założenia ogólne

- Tzw. ustawa krajobrazowa, która udzieliła samorządom gminnym delegacji do przyjmowania uchwały krajobrazowej, stanowiła odpowiedź na postępującą dewastację polskiego krajobrazu nieskoordynowanymi inwestycjami budowlanymi, realizowanymi w warunkach braku odpowiednich regulacji i narzędzi prawnych^[1]; biorąc powyższe pod uwagę, wychodzimy z założenia, że warszawska uchwała krajobrazowa wytyczać powinna prawidłowe i długoterminowe standardy realizowania instalacji, których dotyczy, i zmierzać do gruntownej poprawy ładu przestrzennego w tym zakresie, a nie konserwacji stanu istniejącego
- Z uwagi na uwarunkowania prawne, uchwała regulować musi wszystkie trzy zagadnienia sprecyzowane w art. 37a ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. obiekty małej architektury, nośniki reklamowe (w tym szyldy) oraz ogrodzenia
- Duży zakres tematyczny i terenowy uchwały z jednej strony oraz konieczność zachowania jej czytelności i zwięzłości z drugiej, sprawiają, że musi być ona kompromisem między dążeniem do idealnego dopasowania regulacji do typologii przestrzennej poszczególnych budynków, ulic i dzielnic a uniformizacją tych regulacji, owocującą pewnym marginesem błędu, tj. dopuszczającą rozwiązania nazbyt liberalne w danej przestrzeni lub wykluczającą rozwiązania interesujące plastycznie, lecz nietypowe
- Ze względu na odrębną funkcję i typologię specyficznego typu nośników reklamowych, jaki stanowią szyldy (nośniki informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której się znajdują), uchwała zawierać będzie jasny podział na cztery rozdziały szczegółowe, obejmujące:
 - szyldy (tablice reklamowe i urządzenia reklamowe będące szyldami),
 - pozostałe nośniki reklamowe (tablice reklamowe i urządzenia reklamowe niebędące szyldami),
 - obiekty małej architektury,
 - ogrodzenia,a także niezbędną część definicyjną
- Z uwagi na odmienny charakter problematyki regulowanej w każdym rozdziale, każdy z nich wyznaczać będzie odrębnie termin ewentualnego dostosowania istniejących instalacji do nowych przepisów
- Za istotną wartość uznano solidarne podniesienie jakości przestrzeni publicznej na całym obszarze m.st. Warszawy, w związku z czym stosunkowo niewielki nacisk w uchwale położony zostanie na tworzenie stref miasta o diametralnie różnych regulacjach; nie wyklucza to specjalnej ochrony obszarów szczególnie cennych, np. terenów zieleni

^[1] Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – uzasadnienie, Druk nr 1525, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa, 28 czerwca 2013 r., s. 3-5, 16.

- Ewentualne dopuszczenie określonej instalacji na danym terenie przez uchwałę nie będzie uchylać przepisów odrębnych, a zatem np. konieczności uzyskania zgody zarządcy w pasie drogowym bądź konserwatora zabytków na terenie objętym ochroną konserwatorską

Szyldy

- W oddzielnych paragrafach uchwała regulować będzie:
 - szyldy umieszczone na budynkach,
 - szyldy umieszczone na budowlach,
 - szyldy wolnostojące
- Z uwagi na wysoką dynamikę technologiczną branży reklamowej, rozdział posiadać będzie formę negatywną, tj. generalnego zakazu sytuowania nośników i formułowanych na tym tle dopuszczeń, czyli wyłączeń od tego zakazu
- Ze względu na największy stopień różnorodności typologicznej szyldów, dotyczące ich regulacje tworzyć będą stosunkowo największą część uchwały
- Reguły dotyczące szyldów obowiązywać będą w podobnym zakresie na terenie całego miasta
- Zminimalizowana zostanie możliwość sytuowania szyldów w postaci wyświetlacza/ekranu
- Szyldy umieszczane na budynkach ograniczone zostaną zasadniczo do strefy parteru, poza szczególnymi przypadkami budynków użyteczności publicznej (m.in. biura, obiekty handlowe, obiekty kultury), na których pod określonymi warunkami możliwe będzie sytuowanie ażurowych napisów także na wyższych kondygnacjach elewacji bądź na dachu
- W strefie parteru budynków wskazane zostaną miejsca preferowanej lokalizacji szyldów (tzw. pole szyldowe nad witrynami) oraz określone zostaną warunki ich sytuowania w innych miejscach, w tym przesłaniania przez szyld witryny (m.in. maksymalny procent powierzchni witryny, który może zostać przesłonięty)
- Ograniczone zostaną wymiary szyldów semaforowych, tj. umieszczanych prostopadle do elewacji, przy wykluczeniu ich komasacji pionowej (tj. jeden nad drugim); dla niektórych funkcji budynków (np. obiekty kultury, hotele) możliwe będzie umieszczanie ażurowych szyldów semaforowych na wyższych kondygnacjach budynków
- Zminimalizowana zostanie możliwość przesłaniania przez szyldy cennych detali architektonicznych elewacji
- W pokrewny sposób ograniczona zostanie możliwość sytuowania szyldów na budowlach, tj. przede wszystkim na kioskach handlowych i punktach handlowych w przejściach podziemnych
- Określone zostaną warunki umożliwiające sytuowanie szyldów wolnostojących, uwzględniając szczególną różnorodność typologiczną i funkcjonalną tego typu instalacji (np. szyld zbiorczy obiektu biurowego, pylon cenowy stacji benzynowej, pylon wielkopowierzchniowego obiektu handlowego)
- Ze względu na nieunikniony, złożony charakter regulacji dotyczących szyldów przy jednoczesnym szerokim stosowaniu tego typu nośnika reklamowego przez drobnych i średnich przedsiębiorców, treść uchwały w tym zakresie przedstawiona zostanie dodatkowo w postaci bogato ilustrowanego przewodnika o przystępnej treści

Inne nośniki reklamowe

- W oddzielnych paragrafach uchwała regulować będzie:
 - nośniki umieszczone na budynkach,
 - nośniki umieszczone na budowlach,
 - nośniki wolnostojące

- Z uwagi na wysoką dynamikę technologiczną branży reklamowej, rozdział posiadać będzie formę negatywną, tj. generalnego zakazu sytuowania nośników i formułowanych na tym tle dopuszczeń, czyli wyłączeń od tego zakazu
- Zasadniczo ograniczona zostanie możliwość sytuowania nośników reklamowych w postaci wyświetlacza/ekranu, dla których przyjęte zostaną limity powierzchniowe oraz technologiczne
- Uchwała istotnie zredukuje możliwości sytuowania nośników reklamowych na budynkach i budowlach, dopuszczając je jedynie w formie:
 - ażurowych nośników o ograniczonych wymiarach, umieszczanych na dachach
 - nośników umieszczanych na ścianach o charakterze technicznym, tj. przeznaczonych pod zabudowę
 - siatek zakrywających rusztowania remontowe – wyłącznie na ograniczony, kilkumiesięczny okres, bez możliwości powtórzenia ekspozycji w perspektywie kilku lat
 lub na wiatach przystankowych, w przejściach podziemnych, obiektach Metra Warszawskiego, a w przypadku szczególnych wydarzeń o charakterze społecznym, kulturalnym i sportowym także na latarniach
- Sytuowanie nośników wolnostojących regulowane będzie nie powierzchniowo, lecz liniowo, tj. w odniesieniu do ciągów komunikacyjnych wraz z pasem przyległego terenu, generujących pożądaną przez reklamodawców frekwencję
- Uchwała istotnie zredukuje typologię nośników wolnostojących do słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz wąskiej palety formatów tablic o umiarkowanych powierzchniach ekspozycyjnych, ograniczonych rozmiarach konstrukcji i ujednoliconej kolorystyce
- Dla poszczególnych ciągów komunikacyjnych wyznaczone zostaną maksymalne formaty tablic wolnostojących, przy czym ich wielkość zależna będzie od przekroju ulicy, przyjętych na niej rozwiązań komunikacyjnych oraz kontekstu urbanistycznego; wzdłuż największej liczby ciągów dopuszczone będzie sytuowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych

Obiekty małej architektury

- Uchwała regulować będzie warunki sytuowania obiektów małej architektury jedynie na terenach zarządzanych publicznie, z uwagi na fakt, że swoboda realizacji tego typu instalacji na terenach zarządzanych prywatnie nie stanowi jak dotąd istotnego zagrożenia dla ładu przestrzennego miasta
- Uchwała regulować będzie warunki sytuowania obiektów małej architektury na stosunkowo dużym stopniu ogólności, określając paletę możliwych do zastosowania materiałów i barw oraz spójność stosowanych wzorów w ramach poszczególnych ciągów ulicznych/placów; za niepraktyczne uznano określanie w akcie tego typu konkretnych wzorów mebli miejskich z uwagi na konieczność ich dostosowywania do zmiennych potrzeb, potrzebę realizacji w niektórych przestrzeniach rozwiązań indywidualnych oraz możliwość regulacji tej kwestii Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy
- Uchwała wyznaczy na terenie m.st. Warszawy obszar o charakterze śródmiejskim, na którym obowiązywać będą podwyższone – w stosunku do standardowych – zalecenia materiałowe
- Uchwała wyznaczy na terenie m.st. Warszawy ciągi i obszary szczególnie predystynowane do zastosowania rozwiązań o charakterze indywidualnym

Ogrodzenia

- Ogrodzenia pełnią w przestrzeni miasta bardzo różnorodne role funkcjonalne i przestrzenne, w zależności od typologii i lokalizacji, w związku z czym nie jest w

praktyce możliwe proste uregulowanie tego zagadnienia za pomocą prostych, powszechnych zakazów grodzienia

- Uchwała regulować będzie kwestie ogrodzeń w trzech aspektach:
 - wysokości i przezierności (ażurowości)
 - stosowanych materiałów
 - możliwości sytuowania
- Maksymalna wysokość i minimalny stopień przezierności (ażurowości) ogrodzeń regulowany będzie we wzajemnej proporcji (dla wyższych ogrodzeń konieczny wyższy stopień przezierności) i w zależności od funkcji grodzzonego terenu (mieszkaniowa/oświatowa/sportowa/biurowa itp.)
- Ograniczone zostanie stosowanie od strony przestrzeni publicznych niektórych materiałów (np. grube prefabrykaty betonowe, blacha fałdowa), przy czym katalog tego typu wyłączeń będzie większy dla ogrodzeń znajdujących się na obszarach śródmiejskich lub wzdłuż ciągów o charakterze reprezentacyjnym
- Ograniczone zostanie grodzienie modernistycznej zabudowy wielorodzinnej, projektowanej jako niegrodzona
- Ograniczone zostanie także grodzienie zabudowy wielorodzinnej, które przekroczy przyjętą maksymalną powierzchnię terenu wygrodzzonego bądź maksymalną odległość między jego dwoma najbardziej oddalonymi punktami
- Wykluczone zostanie przegradzanie ciągów pieszych, stanowiących istniejące powiązania pomiędzy przestrzeniami publicznymi lub wyznaczonych w planach miejscowych
- Uchwała nie będzie obejmować parametrów technicznych ogrodzeń, które wymagane są przepisami odrębnymi