

## Zakończenie

Uwzględnienie funkcji mieszkaniowej w narzędziach polityki przestrzennej (jej zdefiniowanie, dostosowanie do lokalnych ram) jest bardzo potrzebne. Na podstawie wyników przeprowadzonych badań można jednak wnioskować, że w praktyce znajduje to zastosowanie w bardzo ograniczonym zakresie. Dzieje się tak z różnych powodów: brakuje jednoznacznych podstaw prawnych, a narzędzia, które tego rodzaju podstawy mają, mają bardzo ograniczony zasięg zastosowania. Niewątpliwie, obecne formalnoprawne ujęcie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stanowi gwarancji realizacji przez nie naświetlonych powyżej kluczowych celów związanych z polityką mieszkaniową (będzie to możliwe tak naprawdę w indywidualnych przypadkach). Poważnym problemem z perspektywy regulacyjnych narzędzi polityki przestrzennej jest również brak całościowego ujmowania sfery mieszkaniowej w poszczególnych aktach (co docelowo powinno, przynajmniej w znacznym zakresie wynikać np. z „zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego” – trzeba dodać, że takie ujęcie kierunkowe powinno być w aktach regulacyjnych zawarte, niezależnie od treści narzędzi strategicznych, też pod wieloma względami dyskusyjnymi). Władze gmin i miast mają więc pewne systemowe utrudnienia, nawet jeżeli chciałyby w szerszym zakresie funkcję mieszkaniową we wskazanych narzędziach uwzględniać. Przykład lokalnych standardów urbanistycznych potwierdza, że ewentualne zainteresowanie funkcją mieszkaniową w polityce przestrzennej (związane z gotowością bardziej aktywnego kształtowania zabudowy) występuje w licznych jednostkach samorządu terytorialnego. Powinno to znaleźć przełożenie na działalność ustawodawcy, przede wszystkim w zakresie znacznego poszerzenia roli standardów urbanistycznych. W obecnych ramach optymalnym kierunkiem dalszego działania jest nieco odmienne od powszechnego ujęcie „zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego” w planach miejscowych: nie tyle jako zbioru przypadkowych regulacji, ile jako opartych na wcześniejszych gminnych analizach ogólnych dyrektyw, dających podstawy, w ramach dalszych części planów miejscowych, do konkretnych ograniczeń i wytycznych (co jest ważne również w kontekście zastosowania zasady proporcjonalności przy ocenie dopuszczalnego zakresu samodzielności planistycznej gminy). Pozostaje wyrazić nadzieję, że zarówno poprzez działania oddolne, jak też zmiany ustawowe dojdzie do szerszej integracji polityki przestrzennej i polityki mieszkaniowej.