

Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN opublikował ostatnio trzypiętomowe „Studia nad chaosem przestrzennym”. Z przeprowadzonych tam obliczeń wynika, że obecnie koszty będące konsekwencją nieuporządkowanej urbanizacji wynoszą około 84,3 mld zł rocznie.

Celem zilustrowania wielkości tej kwoty wystarczy wskazać, że jest to około 20% rocznego budżetu Polski albo 2,5 tys. zł na głowę każdego mieszkańca naszego kraju. Jest to kwota ogromna, powiększająca się z każdym rokiem w wyniku utrzymywania obecnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju co prawda zapowiada, że do końca miesiąca zaprezentuje projekt ustawy dokonującej uporządkowania systemu planowania przestrzennego, ale wątpię, czy faktycznie projekt ten zdoła cokolwiek naprawić. Nie dlatego, że sytuacja jest niemożliwa do naprawy. Jest to możliwe, tyle że wymaga naruszenia interesów licznych i silnych lobby. Tak właściwie to potencjalnie interesów prawie każdego – co pokazuje niniejsze zestawienie niezbędnych zmian.

1. Prawo zabudowy nie jest częścią prawa własności.

Z samego faktu, że ktoś jest właścicielem nieruchomości nie wynika jego prawo do postawienia tam czegokolwiek – ani chatki, ani bloku, ani fabryki. Możliwość zabudowy jest konsekwencją decyzji władzy publicznej.

2. Przeznaczenie pod zabudowę jest aktem planistycznym i jako takie nie może następować w drodze indywidualnej decyzji administracyjnej.

Sławne decyzje o warunkach zabudowy muszą zostać usunięte z polskiego porządku prawnego. Prowadzą one do sytuacji, w której prawie wszędzie można postawić prawie wszystko. Wystarczy tylko odpowiednio kreatywny architekt i równie twórczy prawnik. Konsekwencją jest pogłębiający się chaos urbanistyczny.

3. Prawo zabudowy gruntu nie może służyć lokacie kapitału.

Ze względu na koszty uzbrojenia terenu pozostawianie pustych nieruchomości zmniejsza efektywność świadczenia usług publicznych. Nieruchomości przewidziane pod zabudowę powinny być zatem relatywnie szybko wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem. Jeśli się tak nie dzieje – powinny być obłożone karnym podatkiem. Oznacza to również, że niezrealizowane decyzje o warunkach zabudowy powinny wygasać po określonym czasie np. dwóch lat.

4. Koniec z punktowym tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planowanie przestrzenne to działanie, które nie może być dokonywane w mikroskali. Koniec zatem z uchwalaniem planów dla pojedynczej nieruchomości – w związku z tym, że jej właściciel w taki, czy inny sposób przekonał władze gminy do takiego działania.

5. Ocena skutków ekonomicznych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania to nie powieść science fiction, tylko dokument planowania finansowego.

Niedopuszczalne jest tworzenie oderwanych od rzeczywistości ocen wskazujących, że gmina zdoła znaleźć środki na wykonanie przewidzianej w planie infrastruktury, po czym pomijanie tego w

wieloletniej prognozie finansowej. Jeśli gmina nie jest w stanie w ramach WPF wygospodarować środków to nie może uchwalić planu przewidującego inwestycje, na które gminy nie stać.

6. Zmiana przeznaczenia gruntu na cel budowlany wiąże się z bezwzględnym obowiązkiem partycypacji właściciela gruntu w kosztach budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej – zabezpieczonym na hipoteczność danej nieruchomości.

Urbanizacja nie jest zagadnieniem punktowym. Nie wyczerpuje się na wybudowaniu określonego obiektu. Musi być do niego doprowadzona infrastruktura techniczna, np. wodociąg, czy kanalizacja. Jeśli jest to inwestycja mieszkaniowa to osoby tam wprowadzające się będą potrzebowały przedszkoli, szkół, przychodni i ośrodków kultury. Jeśli jest to inwestycja przemysłowa potrzebne są drogi odpowiedniej nośności. Nie może być zatem tak, że dochody z przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe są uzyskiwane przez dotychczasowego właściciela, a koszty ponosi społeczeństwo jako całość. Koniec z prywatyzacją zysków i uspołecznianiem kosztów.

7. Grunt rolny przeznaczony pod budownictwo to już nie uprawa zboża, tylko potencjalne osiedle – a zatem jest opodatkowany podatkiem od nieruchomości, a nie podatkiem rolnym.

W Polsce obowiązuje bardzo wygodne dla właścicieli gruntów rozwiązanie, zgodnie z którym przeznaczenie terenu przy kwestiach podatkowych nie ma żadnego znaczenia (co ciekawe – przy ustalaniu odszkodowania już ma). W konsekwencji właściciele dziesiątków hektarów gruntów klasy V przeznaczonych pod budowę nie płacą na rzecz gminy niczego. Podatek rolny – zaprojektowany przecież na potrzeby opodatkowania upraw rolnych – takie grunty z opodatkowania wyłącza. Bo pszenica tam z trudem urośnie. A że może wyrosnąć drugie Las Vegas – to już nikogo nie obchodzi. Warto zresztą zauważyć, że sytuacja ta jest powszechnie wykorzystywana na podmiejskich osiedlach, gdzie zwykle cały ogródek przydomowy pozostaje gruntem rolnym...

8. Podatek od nieruchomości powinien być powiązany co najmniej z lokalizacją, a optymalnie również z uzbrojeniem terenu.

Sytuacja, w której maksymalnie dopuszczalny podatek za metr kwadratowy gruntu w centrum Warszawy i na głębokiej prowincji jest taki sam urąga zasadom sprawiedliwości. Skoro wprowadzenie podatku katastralnego napotyka na poważne problemy, to przynajmniej dokonajmy zróżnicowania maksymalnej wysokości podatku w zależności od jego położenia.

9. Obowiązkowe sporządzanie operatu szacunkowego dla każdej nieruchomości z osobna jest tylko i wyłącznie w interesie rzeczoznawców majątkowych.

Z przyczyn nie do końca jasnych funkcjonujemy w uwarunkowaniach prawnych, w których na potrzeby czy to ustalenia wysokości odszkodowania, czy to chociażby opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, konieczne jest sporządzanie operatu dla poszczególnych nieruchomości. Szczególnie kuriozalnie wyglądało to w przypadku budynków wielorodzinnych, w których każdy właściciel lokalu otrzymywał odrębny operat. W wielu wypadkach wystarczyłby operat obszarowy.

Wskazane zmiany byłyby zgodne z interesem publicznym, długofalowo byłyby też korzystne dla wszystkich. Nie byłyby jednak w smak wielu: właścicielom gruntów budowlanych, spekulantom na rynku nieruchomości, rolnikom, różnej maści inwestorom, władzom gmin, kancelariom prawnym,

Jak narażić się (prawie) wszystkim

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 24, marzec 2019 22:34

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 851

rzeczoznawcom majątkowym i przedstawicielom kilku dalszych grup. Trudno uwierzyć, że rządzący zdecydują się na narażenie się im wszystkim w roku podwójnych wyborów. Spodziewam się zatem projektu ustawy, który będzie jedynie ładnie wyglądającą fasadą, ograniczającą się przede wszystkim do zmian proceduralnych, bez wnikania w jakiegokolwiek kwestie ekonomiczne. Czas pokaże czy moja ocena jest trafna.