W czyim interesie?

Kategoria: Felietony
Opublikowano: niedziela, 15, kwiecień 2018 21:56
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 2072

W Polsce występuje deficyt mieszkań, zwłaszcza mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Jako narzędzie eliminacji tego deficytu rząd przedstawił projekt kolejnej specustawy – noszącej tytuł „o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących". Niestety każdy mający choć mglistą znajomość urbanistyki przy lekturze projektu będzie przecierał oczy ze zdumienia. Z rzekomym celem uchwalenia projekt ustawy nie ma zbyt wiele wspólnego.

Stanowi natomiast idealne narzędzie dla właścicieli gruntów i inwestorów do dalszego demolowania ładu urbanistycznego. Przy obniżeniu ponoszonych przez siebie kosztów.

Zacznijmy od samego zakresu przedmiotowego. Wbrew zapowiadanemu celowi ustawa będzie mogła być zastosowana do każdej inwestycji w zakresie budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali nie mniejszej niż 50 i w zakresie osiedli budynków jednorodzinnych – o ile będzie ich nie mniej niż 25. Liczby graniczne oczywiście nie mają żadnego głębszego sensu i są wyrazem arbitralnej decyzji projektodawców. Oczywiście inwestycja nie musi być skierowana do osób o umiarkowanych dochodach. W ustawowych granicach mieszczą się również ekskluzywne apartamentowce, jak i zamknięte osiedla rezydencji dla najbogatszych.

Jest to o tyle istotne, że ustawa umożliwia realizację inwestycji w miejscach, które do tej pory podlegały ochronie. Inwestycja może być sprzeczna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Rada gminy musi co prawda wyrazić na to zgodę, ale ma na to zaledwie 60 dni. W praktyce rada będzie miała znacznie mniej czasu, gdyż przed podjęciem przez nią uchwały muszą być dokonane określone kroki proceduralne. Nawet jednak przyjmując czas maksymalny oznacza to, że kilkunastomiesięczne prace nad planem zagospodarowania mogą zostać przekreślone w góra dwa miesiące. Oczywiście o ile chce się budować budynki w ramach działalności gospodarczej, a nie tak na własne potrzeby. Najwyraźniej nie ma znaczenia to, że już uchwalone plany zagospodarowania umożliwiają wybudowanie mieszkań gdyby przypadkiem liczba ludności Polski się podwoiła. Kluczowe jest najwyraźniej to, że to gmina ma się dostosowywać do inwestora, a nie inwestor do polityki przestrzennej gminy.

Jeszcze ciekawiej przedstawia się sytuacja w przypadku zamiaru zrealizowania inwestycji w miejscu, gdzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma. W tym przypadku zgodę będzie wyrażał jednoosobowo wójt, bez konieczności konsultacji tego z kimkolwiek. Projektodawcy najwyraźniej zbytnio zapatrzyli się w instytucję decyzji o warunkach zabudowy terenu wydawanych przez wójta w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tyle tylko, że przy okazji zapomnieli o charakterze takiej decyzji. Jest ona – przynajmniej w założeniach – decyzją związaną. Jest bowiem możliwa do wydania jedynie w ramach tzw. „dobrego sąsiedztwa", a zatem dla budynków nawiązujących swoją wielkością i charakterem do budynków już istniejących. Inwestycja realizowana w ramach proponowanej ustawy warunku takiego spełniać nie musi. Czteropiętrowy blok w środku dzielnicy rezydencjonalnej – proszę bardzo, osiedle budynków na środku terenu zieleni – czemu nie, apartamentowiec nad morzem – oczywiście. Byle tylko wójt gminy się temu nie sprzeciwił. Jako że chodzi o inwestycje liczone w grubych milionach, to już widzę te korupcyjne pokusy. Nie to, bym wątpił w uczciwość samorządowców. Warto jednak sobie uświadomić skalę dysproporcji. Z jednej strony inwestor z inwestycją wartą co najmniej 10 mln zł (a nieraz znacznie więcej), a z drugiej – ktoś właśnie kończy swoją drugą i dzięki przepisom prawa ostatnią kadencję, opłacaną w związku z zapowiedzią obniżek wynagrodzeń pracowników samorządowych na poziomie dwóch pensji kasjerki z supermarketu… A w ustawie nie ma właściwie żadnych przesłanek, które uniemożliwiałyby wyrażenie zgody. Przy dobrym uzasadnieniu wyrazić zgodę można na wszystko.

Phoca PDF

Co ciekawe – choć w trybie ustawy może nastąpić zmiana przeznaczenia gruntu prowadząca do wzrostu jego wartości (np. z gruntu rolnego bez prawa zabudowy na grunt pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne) to ani podmioty korzystające z dobrodziejstwa ustawy, ani właściciele gruntów nie będą zobowiązani do wniesienia na rzecz gminy tzw. renty planistycznej. Zmiana przeznaczenia gruntu w ramach specustawy będzie zatem korzystniejsza niż w trybie normalnym! I nie mają tu żadnego znaczenia argumenty, iż przyczyni się to do obniżenia kosztów budowanych mieszkań. Partycypacja w kosztach urbanizacji jest normą w każdym cywilizowanym kraju. W projekcie ustawy została sprowadzona do karykaturalnego kształtu – opłaty za 5 lat dowożenia dzieci do szkół, jeśli powstająca inwestycja od szkoły będzie za daleko.

Odnotować należy, że projektodawcy stworzyli pozory dbałości o właściwą lokalizację powstających inwestycji. Mają one się znajdować w odpowiedniej odległości od przedszkoli, szkół, placówek handlowych, przystanków komunikacji zbiorowej, itd. Tyle że diabeł tkwi w szczegółach. Chociażby takim, że dostęp do poszczególnych obiektów jest liczony w linii prostej od granicy inwestycji. I nie ma znaczenia co się po drodze znajduje. Rzeka bez mostu, droga szybkiego ruchu bez wiaduktu, teren leśny bez drogi – odległość będzie zachowana. A to, że nikt nie skorzysta z dobrodziejstw infrastruktury bo nie będzie w stanie do niej dotrzeć – to już będzie problem przyszłych mieszkańców. To zresztą pokazuje jak przewrotnie jest skonstruowany obowiązek nakładany na inwestora pokrycia przez krótki okres kosztów dowożenia dzieci. Gmina ma obowiązek zapewnić dowóz jeśli droga dziecka (z określonych klas) do szkoły przekracza 3 km. A to nie jest to samo, co 3 kilometry w linii prostej. Szkoła zatem może i być bliżej, a gmina i tak będzie dowóz organizować musiała. Oczywiście na swój koszt.

Absurdów w tym zakresie jest zresztą więcej. Chociażby warunek by określona szkoła miała „możliwość przyjęcia nowych uczniów". Możliwość taka będzie właściwie zawsze – tyle że np. kosztem uczęszczania uczniów na tzw. drugą zmianę.

Na to wszystko nakłada się powierzenie wojewodzie prawa do wydawania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – choć jak do tej pory była to domena gmin. Najwyraźniej wojewoda lepiej będzie rozumiał interes inwestora.

Nie sposób nie dodać, że to wszystko dzieje się w sytuacji, gdy finalizowane miały być prace nad Kodeksem urbanistyczno-budowlanym mającym w założeniu dokonać uporządkowania całego systemu planowania przestrzennego w Polsce. Zaproponowana specustawa wskazuje, że chyba niekoniecznie na takim uporządkowaniu wszystkim zależy.

Pociechą jest jedynie to, że przyjmując dobrą wiarę autorów trzeba przyjąć, że przedstawiony projekt to głupota, a nie korupcja. A to oznacza, że może po zrozumieniu płynących zewsząd głosów sprzeciwu ktoś projekt albo przekreśli, albo przynajmniej doprowadzi go do cywilizowanych standardów.

Phoca PDF