Gdy inni płacą za ciebie

Kategoria: Felietony
Opublikowano: poniedziałek, 26, wrzesień 2022 08:19
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 1125

Przed wprowadzeniem obowiązku bilansowania potrzeb w zakresie rozwoju urbanistycznego w niektórych gminach wiejskich uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego było względnie najtańszym sposobem zjednywania sobie wyborców. Otóż dzięki woli władzy publicznej wyrażonej w formie uchwały rady gminy ubogi rolnik stawał się nagle majętnym posiadaczem ziemskim – bo nagle te 2 czy 3 ha ziemi rolnej klasy V stawało się gruntem budowlanym. „Tu na razie jest ściernisko, ale będzie San Francisco" – jak śpiewano w pewnym znanym przeboju.

Tyle że często ściernisko ścierniskiem pozostawało, a miliony były tylko na papierze. Po prostu samo przekwalifikowanie gruntu na grunt budowlany nie miało żadnego praktycznego znaczenia jeśli nie było chętnych do budowania w danym miejscu. A o nich trudno było skoro przykładowo peryferyjnie położona gmina licząca kilka tysięcy mieszkańców i kurcząca się z roku na rok nagle przewidywała w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miejsce na osiedlenie się jakichś pięćdziesięciu tysięcy mieszkańców.

Jednocześnie taka polityka przestrzenna nie pozostawała bez wpływu na finanse gminy. Szeroko zakreślone tereny pod zabudowę powodowały ogromne rozproszenie pojedynczej nowej zabudowy, a w ślad za tym potęgowały wydatki chociażby na budowę i utrzymanie infrastruktury technicznej – zwłaszcza w realiach, w których nawet ktoś kto buduje się tam, gdzie diabeł mówi dobranoc, oczekuje podpięcia do wszystkich sieci i asfaltowej drogi pod dom.

Teoretycznie koszty związane ze stworzeniem warunków do zaspokojenia zwiększonego popytu na usługi publiczne w konsekwencji powstawania nowej zabudowy powinny być poniesione w istotnej części przez tych, którzy na powstawaniu nowej zabudowy korzystają – a zatem w pierwszej kolejności właścicieli gruntów, a w drugiej – deweloperów. Służący temu celowi system opłat adiacenckich, w tym renty planistycznej, jest jednak na tyle dziurawy, że jest bardzo łatwo go uniknąć. W efekcie zyski z urbanizacji są prywatyzowane, a jej koszty – uspołeczniane.

W ramach naprawienia tej sytuacji administracja rządowa w opracowywanej właśnie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaproponowała uszczelnienie systemu. Nowa opłata planistyczna miałaby być nakładana obligatoryjnie w ustawowo określonej wysokości (30% wzrostu wartości nieruchomości) już w chwili uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mogłaby być ona rozłożona na wieloletnie raty, ale musiałaby być zapłacona. I cóż się stało?

Przedstawiciele gmin wiejskich stwierdzili, iż „opłata planistyczna w proponowanej formie może skutecznie odstraszać prywatnych właścicieli gruntów od uchwalania na ich nieruchomościach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego" a „obligatoryjne naliczenie opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości nie ułatwi dla samorządów procesów planistycznych."

Zaiste - intrygująca to argumentacja. Oczywiście, że nikt nie lubi płacić podatków, ale gdy właściciel gruntu ma perspektywę, że w ciągu najbliższych dwóch czy trzech lat nastąpi zmiana wartości gruntu na żywą gotówkę, to konieczność wpłacenia 30% tej gotówki władzy publicznej mniej boli niż płacenie 30% od wzrostu, który jest jedynie teoretyczny – bo kupca i tak znaleźć się nie da. Tak ukształtowana opłata planistyczna nie będzie zatem odstraszała od uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako takich; będzie odstraszała od uchwalania planów przewidujących zbyt szeroką zmianę gruntów niebudowlanych na budowlane. A to jest w żywotnym interesie gmin wiejskich – interesie rozumianym szerzej niż suma interesów jednostkowych poszczególnych mieszkańców. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony jeśli uświadomimy sobie, że w skali kraju mamy do czynienia ze

Phoca PDF

znaczącym nadmiarem gruntów budowlanych – położonych właśnie często na peryferyjnych terenach wiejskich.

Ostatecznie jednak nikomu nie można zabronić działać wbrew swojemu interesowi. Nie widziałbym zatem w takim stanowisku przedstawicieli gmin wiejskich zbyt dużego problemu – gdyby nie dwie istotne kwestie.

Pierwszą jest to, że takie ogólne stanowisko może wpłynąć na sytuację również na terenach miejskich, gdzie realia funkcjonowania są zupełnie inne. Tak zresztą się stało, m.in. w konsekwencji przywołanej powyżej uwagi administracja rządowa odstąpiła od pomysłu reformy renty planistycznej. Na kolejne lata miałby zatem pozostać obecny, całkowicie dysfunkcyjny system. Dalej będzie się trzeba dokładać do uzbrajania terenów, które z ogromnym zyskiem zostały sprzedane pod inwestycje.

Drugą jest to, że te same gminy wiejskie, które walczyły o to, aby nie nakładać efektywnych ciężarów podatkowych na swoich mieszkańców domagają się zewnętrznych środków na budowę u siebie infrastruktury – powołując się na rzekome krzywdy dziejowe i zbyt niski poziom dochodów. I ostatnimi czasy te środki faktycznie dostają. Gdy ktoś inny finansuje nasze zadania nie jest trudno wzywać do łagodnego traktowania swoich własnych mieszkańców.

Najlepiej jest gdy ktoś płaci za nas nasze rachunki – tyle tylko, że samorządność to nie jest.

Phoca PDF