

Prace rządu nad zapowiadzaną w ramach Krajowego Planu Odbudowy reformy systemu planowania przestrzennego mają się ku końcowi. Niestety mam duże wątpliwości na ile zmiana ta przyniesie realną zmianę w kształcie naszych miast i wsi.

W porównaniu z wieloma krajami Europy Zachodniej – chociażby w porównaniu z Niemcami – zabudowa naszych miejscowości jest chaotyczna i rozproszona. Jest to zasługą dwóch głównych przyczyn.

Pierwszą z nich jest przeznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę terenów wielokrotnie większych niż wynika to z realnych potrzeb. Gdyby potraktować na serio obecnie obowiązujące plany i przyjąć, że zostaną zrealizowane to właściwie bylibyśmy w stanie pomieścić nie tylko te parę milionów uchodźców z Ukrainy. Moglibyśmy pomieścić wszystkich obywateli Ukrainy, którzy jeszcze pozostali w swojej ojczyźnie, a jeszcze trochę miejsca by zostało. Nie mamy zatem problemu z brakiem miejsca do realizowania inwestycji mieszkaniowych; problem polega na tym, że są one często w miejscach gdzie nie tylko brak jest jakiegokolwiek infrastruktury, ale wręcz jakakolwiek inwestycja jest political fiction. Kto bowiem uwierzy w to, że w peryferyjnie położonej gminie, w której przez ostatnie lata liczba mieszkańców zmalała o kilkanaście procent nagle pojawi się trzy czy cztery razy więcej ludzi niż jest tam obecnie?

Zbyt szeroko zarysowane plany pociągają za sobą negatywne konsekwencje. Zabudowa zamiast koncentrować się w zwartym obszarze, w którym łatwo jest zapewnić właściwy poziom usług publicznych, szczególnie usług technicznych, pojawiają się rozrzucone po całym terenie pojedyncze zabudowania – prawie tak, jak opisał to nieco prześmiewczo Ignacy Krasicki „W mieście, ponieważ zbiór pustek tak zowiem, [...] Było trzy karczmy, bram cztery ułamki [...] i gdzieniegdzie domki.” Gdzieniegdzie...

Nowe przepisy przewidują utrzymanie bilansowania demograficznych perspektyw rozwojowych – tyle tylko że jednocześnie nie dają żadnych rozwiązań, aby nadmiernie przekwalifikowane na cele budownictwa mieszkaniowego tereny pozbawić obecnego przeznaczenia. Wręcz przeciwnie – stwarza się narzędzia umożliwiające zachowanie przeznaczenia tych terenów. Projektodawcy boją się bowiem jak ognia otworzenia drogi do ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. Konstytucyjne pojęcie słusznego odszkodowania zostało bowiem w polskich realiach sprowadzone do absurdu. Tak, działka budowlana jest więcej warta niż działka rolna – ale pod jednym warunkiem. Musi istnieć realny popyt na działki budowlane na danym terenie, bo jeśli tego popytu nie ma – a zatem nie można znaleźć na nią kupca – to nie ma żadnej większej wartości. Polski system wyceny nieruchomości tego jednak nie zauważa. Wystarczy kilka transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, aby na tej podstawie wycenić jedną po drugiej kilkadziesiąt działek. Tak, podaż wpływa na ceny transakcyjne, ale to nie zmienia postaci rzeczy, że tworzą się papierowe majątki; papierowe, bo są imponujące tylko na papierze, bo w rzeczywistości nie da się ich spieniężyć po cenie wynikającej z wyceny. Nie da – z jednym wyjątkiem. Jeśli następuje zmiana przeznaczenia terenu z powrotem na niebudowlane to wszyscy stają w kolejce do odszkodowania. Bo o ile majątek był papierowy, to odszkodowanie za niego ma być wypłacone w realnej walucie. Ten problem zostaje całkowicie pominięty w ramach opracowywanej nowelizacji.

Drugą przyczyną rozlewania się zabudowy są decyzje o warunkach zabudowy – ukształtowane w ten sposób, że umożliwiają zabudowę typu greenfield – na całkowicie dziewiczych terenach. Nowelizacja ten problem dostrzega ograniczając możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy jedynie do

terenów już zainwestowanych. Jest to kierunek słuszny, choć zmiany są zbyt zachowawcze. Przede wszystkim zabrakło przepisów automatycznie wygaszających decyzje po krótkim czasie. O ile już zakładamy, że potrzebne jest narzędzie umożliwiające budowanie tam, gdzie nie ma planu miejscowego (a jest to założenie, a nie konieczność) to narzędzie to powinno służyć celowi, dla którego zostało wymyślone. Jeśli chcę zrealizować inwestycję na danym terenie nie objętym planem miejscowym, to uzyskuję decyzję o warunkach zabudowy – ale po to, aby zrealizować inwestycję. A nie po to, aby budować portfolio gruntów prawie-budowlanych i czekać na okazję do uzyskania odszkodowania od podmiotów publicznych. A takie niebezpieczeństwo w świetle proponowanych przepisów dalej jest.

Warto w tym miejscu podkreślić jedną rzecz. Racjonalnej reformy systemu planowania przestrzennego nie da się zrobić bez uświadomienia właścicielom ziemi, że własność to nie tylko prawa, lecz również obowiązki. Tak długo jak będziemy udawać, że tych ostatnich nie ma przestrzeń wokół nas uporządkowana nie będzie.