

Uchwalane obecnie jak Polska długa i szeroka plany ogólne mogą nie spełnić pokładanych w nich nadziei. Nie po raz pierwszy okazuje się, że urbanistyka jest zagadnieniem na tyle skomplikowanym, że nie da się naprawić zaniedbań minionych dekad przez częściową reformę – z wyraźną pomocą organów nadzoru.

Jesteśmy obecnie świadkami uchylania w całości pierwszych planów ogólnych. Nie dlatego, że były popełnione rażące błędy w całej procedurze – ze względu na błędy w parametrach opisujących pojedyncze strefy planistyczne i wniosek oparty na literalnej wykładni przepisów, że niedopuszczalne jest uchylenie planu jedynie w części. Biorąc pod uwagę liczbę stref planistycznych nawet we względnie prostych planach ogólnych można mieć pewność, że gdzieś błąd jest popełniony. Akceptacja praktyki organów nadzoru oznaczałaby w praktyce przekreślenie całej pracy planistycznej wykonywanej obecnie przez gminy. Wykonywanej z niemałym trudem, bo zgodnie z przypuszczeniami formułowanymi już na etapie uchwalania reformy planowania przestrzennego, ze względu na krótki czas opracowania planów ogólnych dla wszystkich gmin w Polsce zaczęło brakować osób z niezbędnymi uprawnieniami. Z oczywistym skutkiem dla stawek za opracowanie planów ogólnych.

Zaistniała sytuacja wymusza szybką nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To jednak będzie jedynie doraźna łatka, bo pewne problemy pozostaną – jako że nie zostały tknięte jako zbyt ryzykowne. W pierwszej kolejności dotyczy to zachowania nieograniczonego terminu ważności starych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Pomysł określenia terminu ich ważności spotkał się bowiem z ogromnym sprzeciwem i hasłami o naruszaniu praw nabytych. Specyficzny to argument skoro decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są oparte o zasadę dobrego sąsiedztwa. A o jakim nawiązaniu do sąsiedniej architektury można mówić, gdy inwestycja powstaje na podstawie decyzji sprzed np. lat dwudziestu. Otoczenie mogło się przez te dwie dekady zmienić diametralnie, a tym samym stawiany budynek może nie pasować już do niczego.

Największy problem tkwi jednak w braku odpowiednich narzędzi ekonomicznych. Racjonalne decyzje urbanistyczne wymagają zastosowania takich właśnie narzędzi ekonomicznych i to w co najmniej trzech obszarach.

Pierwszym z nich jest skończenie z modelem, w którym zyski płynące z urbanizacji są prywatyzowane, a koszty społeczniiane. Jest to konsekwencją systemu opłat adiacenckich (w tym renty planistycznej) ukształtowanego w ten sposób, aby pozostawić dostatecznie dużo furtek umożliwiających uniknięcie opłaty. Najlepszym tego przykładem jest uzależnienie możliwości pobrania renty planistycznej od dokonania obrotu ziemią w terminie pięciu lat po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po upływie tego terminu żadne dochody nie trafiają do gminy – która jednak musi jednocześnie ponosić koszty związane chociażby z odszkodowaniami za tereny przejęte na drogi i inne cele publiczne. Póki budowa typu greenfield w środku pustego pola nie będzie wiązała się z koniecznością uiszczenia odpowiednio wysokich opłat na rzecz samorządu terytorialnego będziemy mieli do czynienia z presją na dalsze rozlewanie się zabudowy. Opłaty związane z przekształceniem gruntu na budowlany, czy wybudowaniem infrastruktury technicznej powinny jako ciężary realne obciążać poszczególne nieruchomości. I to w księdze wieczystej.

Drugim obszarem jest przeciwdziałanie presji na wyprzedzające przekształcenie gruntów rolnych w grunty budowlane. Ze względu na przywołane powyżej przepisy dotyczące renty planistycznej przekształcanie gruntów „na zapas” jest najbardziej racjonalnym działaniem z punktu widzenia właściciela gruntu. Jako że za grunt przewidziany pod zabudowę ale dalej niezabudowany płacony jest

symboliczny podatek rolny opłaca się domagać zmiany przeznaczenia – bo to gwarantuje uniknięcie w przyszłości konieczności uiszczenia renty planistycznej. Jeśli grunt jest gruntem budowlanym, wycenianym przy transakcji jak grunt budowlany to powinien być obciążony podatkiem od nieruchomości i to progresywnie wzrastającym wraz z każdym kolejnym rokiem pozostawania nieruchomości gruntowej w stanie niezabudowanym. Na marginesie – spekulacyjnemu kupowaniu mieszkań skutecznie by przeciwdziałał analogiczny podatek dotyczący pustostanów.

Trzecim obszarem jest wreszcie poważne traktowanie skutków finansowych uchwalenia poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie wieloletnie prognozy finansowe są mało powiązane z rzeczywistością, a same uzbrojenie terenów przekształconych na działki budowlane nie jest realizowane latami. Gmina mogłaby przekształcić kolejny teren pod budownictwo jeśli realnie byłaby w stanie uzbroić go w ciągu kilku lat w oparciu o własne środki.

Tyle tylko że wprowadzenie zmian w każdym z wymienionych obszarów wymaga naruszenia silnych interesów – a z tym politycy są ostrożni. W efekcie dalej będziemy udawać, że próbujemy opanować chaos urbanistyczny. I dalej nie będzie to wychodziło.