

Aż dwie trzecie inwestycji w Polsce realizuje się na podstawie warunków zabudowy, czyli słynnych „wuzetek”, czytamy na portalu newseria.pl

Powód? Brak planów zagospodarowania przestrzennego. Sytuacji miast i deweloperów nie poprawia również pochopne uchwalanie takich planów, bo – jak się okazuje – urzędnicy nie uwzględniają w nich dotychczas przyznanych warunków zabudowy. Efekt jest taki, że do sądów wpływają od inwestorów wnioski o wypłatę wielomilionowych odszkodowań. Tak jest obecnie w Poznaniu. Teraz los Poznania może podzielić również Kraków, bo miejscy urzędnicy w pośpiechu próbują uchwalić plan zagospodarowania dla niektórych dzielnic. Już teraz oba miasta borykają się z wielkim zadłużeniem, dodatkowe roszczenia i groźba wypłaty odszkodowań bez wątpienia mogą doprowadzić do ograniczenia inwestycji w tych miastach.

– Są wprawdzie takie miasta jak Gdańsk i Gdynia, gdzie pokrycie planami jest prawie 100-procentowe, więc wystarczające dla inwestorów i tam się realizuje inwestycje na podstawie planów. Ale są też miasta takie jak Kraków, Poznań, Łódź, w dużej mierze też Warszawa, gdzie te tereny, którymi głównie interesują się inwestorzy budowlani, nie mają planów. I tam głównie posługujemy się warunkami zabudowy – wyjaśnia Agencji Informacyjnej Newseria Jacek Bielecki, prezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Zanim bowiem inwestor wystąpi o pozwolenie na budowę, musi najpierw uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Jeśli plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie uwzględniał przyznanych wcześniej warunków zabudowy, gminy narażają się na wielomilionowe roszczenia. W obawie przed nimi, gminy często rezygnują z wprowadzania planów.

– Nie chodzi tylko o same koszty sporządzenia planów, które nie są takie odstrasżające, ale ewentualnie roszczenia związane w uchwaleniem planów: albo obniżenia wartości nieruchomości, albo konieczności przejęcia gruntów przez miasto pod infrastrukturę publiczną – wyjaśnia prezes PZFD. – I te koszty odstrasżają w znacznej mierze gminy od tego, żeby planować przestrzeń tak, jak powinno się to czynić.

Za niezaplanowanie przestrzeni publicznej nie grożą gminom żadne sankcje. A przykład Poznania pokazuje, że z pewnymi „sankcjami” wiąże się właśnie przyjęcie planów. Do władz miasta wpłynęły wnioski o wypłatę odszkodowań w łącznej wysokości kilkuset milionów złotych, niektóre z nich znalazły się w sądzie i rozstrzygnięty się na korzyść deweloperów.

– Jeżeli deweloper czy inny inwestor zaangażował już znaczne środki np. w zakup gruntu, wszystkie uzgodnienia, projekty, itd., i nagle okazuje się, że w uchwalonym planie jest inne przeznaczenie terenu niż on zaplanował, to jest to poważny problem, również ekonomiczny – mówi Jacek Bielecki.

Jak podkreśla, wydatki na wszystkie projekty, uzgodnienia, niezbędne zgody, mogą w skrajnych przypadkach sięgać 7-10 proc. wartości inwestycji.

– Gminy wydając warunki zabudowy i mając w perspektywie chęć sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, powinny to zgrać. Czyli te warunki zabudowy nie powinny być sprzeczne z tym, co gmina zamierza w ramach planistycznych, ale taka sytuacja może się zdarzyć – dodaje prezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Jest propozycja zupełnie innego podejścia

Zdaniem Jacka Bieleckiego wart rozważenia jest pomysł stosowany w niektórych krajach europejskich, który polega na odwróceniu dziś obowiązującej kolejności.

– Można przejść na taki system, że to inwestor proponuje zagospodarowanie terenu, a gmina na tej podstawie uchwała plan, czyli uchwała go pod konkretne zamierzenie, konkretnego inwestora. Zdaje sobie sprawę, że to jest kontrowersyjne rozwiązanie, ale to by właśnie uwolniło gminy od takich terenów, które zalegają i na których być może przez najbliższych kilkadziesiąt lat i tak się nic nie będzie działo – mówi ekspert.

Tym bardziej, że – jak dodaje – to inwestorzy prywatni na podstawie badania rynku mają wiedzę o tym, które tereny i w jakim charakterze mogłyby być zagospodarowane.

– Sądzę, że władza publiczna ma mniejszą orientację w tym temacie. Nie chce do tej pory zasięgać opinii prywatnych inwestorów i często te zamierzenia planistyczne gmin rozbiegają się z zainteresowaniem inwestorów co do konkretnych terenów – twierdzi Jacek Bielecki.

W lipcu ub. r. władze Warszawy podpisały z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich porozumienie o współpracy. Miało to zainicjować dialog m.in. w zakresie planowania przestrzennego.

Inwestorzy skarżą się na procedury

Zarówno w przypadku inwestycji opartej o warunki zabudowy, jak i o plan zagospodarowania przestrzennego, największą bolączką deweloperów są niejasne i piętzące się procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Według najnowszego rankingu Banku Światowego Doing Business 2013 Polska znalazła się na 161. pozycję (na 183 państwa) pod względem przebiegu procesu inwestycyjnego (30 różnych procedur i 300 dni na uzyskanie pozwolenia na budowę).

Jacek Bielecki zaznacza, że problemem jest również niejasność tych procedur i wymagań.

– Problem jest w niedookreśloności przez przepisy prawa warunków, jakie należy spełnić, żeby otrzymać pozwolenie na budowę. Gdyby te warunki były ściśle skodyfikowane, wymienione wszystkie potrzebne uzgodnienia, dokumenty, decyzje pośrednie, to byłoby znacznie lepiej. W tej chwili można się spotkać z żądaniami ze strony urzędu wykraczającymi poza uzupełnienie różnych projektów czy dostarczenie pewnych załączników, dokumentów, uzgodnień, które nie wynikają z żadnych przepisów prawa, tylko z widzimisię niektórych urzędników – uważa prezes Związku.

Źródło: newseria.pl