

Przyglądając się talentom rządu do przekładania obietnic Polskiego Ładu na projekty legislacyjne nie mogę oprzeć się refleksji, że wyjątkowo trafna była satyryczna ocena wypowiedziana w prowadzonym przez Jana Pietrzaka Kabarecie pod Egidą - „Najlepszy w Polsce byłby przywódca, który zawsze chciałby źle i któremu też by się nie udało”. Dobre chęci doprowadzą do zgubnych konsekwencji.

Zapewne wtedy wszyscy, którzy obecnie przykładają do tego rękę będą się zarzekali, że skutków przecież nie dało się przewidzieć, a przecież chcieli dobrze. Prawda jest jednak taka, że skutki już teraz daje się przewidzieć, zaś – jak głosi polskie powiedzenie – dobrymi chęciami piekło jest wybrukowane.

Nie, tym razem nie będzie o proponowanych zmianach podatkowych, które bez przemyślanych zmian w systemie dochodów jednostek samorządu terytorialnego doprowadzą do znaczącego ograniczenia samodzielności gmin i powiatów. Refleksje dotyczą ułatwień w budowaniu budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy do 70 m².

Na wstępie należy zaznaczyć, że sama idea jest chybiona. Na rynku mieszkaniowym jest faktycznie deficyt mieszkań, ale jego przyczyną nie są akurat problemy proceduralne związane z uzyskaniem zgody budowlanej. Mamy natomiast do czynienia z chaosem urbanistycznym, którego koszty sukcesywnie narastają – również poprzez zwiększone koszty świadczenia usług publicznych, w tym usług technicznych wymagających wykonania infrastruktury liniowej (np. wodociąg, kanalizacja). Współczesna urbanistyka odchodzi też od promowania rozległych przedmieść - na styl amerykański – na rzecz intensywnej zabudowy o miejskim charakterze. Tego wszystkiego pomysłodawcy nie zauważyli. Załóżmy jednak nawet, że idea jest słuszna i przyjrzyjmy się jej wykonaniu.

Kwestia pierwsza – powierzchnia działki, na której może powstać budynek. Ustawa przewiduje, że budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni zabudowy do 70 m² mogą powstać w liczbie nie większej niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki. Myliłby się jednak ten, który by przypuszczał, że w zamierzeniu projektodawców chodzi o każde pełne 500 m². Nie – w uzasadnieniu jest precyzowane, że chodzi o każde rozpoczęte 500 m². Oznacza to, że budynek będzie mógł być projektowany na działce dowolnie małej – o ile tylko spełnione będą wymogi odległości od granicy działki. W praktyce wystarczy pewnie około 200-250 m². Zastosowana redakcja przepisów sugeruje przy tym, że ustawowy normatyw działki jest niezależny od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nawet zatem w terenach urbanistycznie świadomie rozplanowanych może powstać zabudowa na działkach nie spełniających dotychczasowego normatywu.

Kwestia druga – wymóg, że inwestycja powstaje na własne potrzeby mieszkaniowe. Brzmi racjonalnie – tyle że projektodawcy przewidują, że ktoś dysponując działką o powierzchni np. 1600 m² wybuduje na niej cztery budynki mieszkalne – każdy z nich na własne potrzeby mieszkaniowe. Trudno sobie wyobrazić w jaki sposób jedna osoba ma wykorzystywać na własne potrzeby mieszkaniowe jednocześnie cztery odrębne budynki. Rozwiązania tej zagadki są dwie. W przypadku jednej osoby wnoszącej wszystkie budynki nie będzie właściwie przeszkód, aby potem sobie te budynki połączyła – uzyskując dom o architekturze cokolwiek pokracznej, ale za to o znacznie większym metrażu. Bardziej prawdopodobny jest inny scenariusz. Deweloperzy będą kupowali duże działki, a następnie sprzedawali udziały w nich poszczególnym docelowym właścicielom, zawierając jednocześnie umowę o wybudowanie budynku mieszkalnego. Docelowi właściciele będą składali oświadczenie, że budują na własne potrzeby mieszkaniowe – co będzie zresztą prawdą – i tak business deweloperski będzie się kręcił. Na działkach znacznie mniejszych niż jakkolwiek racjonalny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego by przewidywał i z pominięciem przepisów o rachunkach deweloperskich. Jestem gotów przypuszczać, że

właśnie ten scenariusz jest rzeczywistym powodem przystąpienia do prac legislacyjnych; tym bardziej, że projektodawca z góry zakłada, że owe budynki jednorodzinne będą mogły być dwulokalowe.

Kwestia trzecia – iluzoryczność procedur administracyjnych. Owszem – zgłoszenie zamiaru wykonywania robót budowlanych jest składane do organu administracji architektoniczno-budowlanej (czyli starosty albo prezydenta miasta na prawach powiatu), ale organ ten – zgodnie z przepisami zaproponowanej nowelizacji – ani nie będzie sprawdzał zgodności planowanego budynku z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani nie będzie miał prawa wniesienia sprzeciwu względem zamierzonej inwestycji. Do budowy będzie można przystąpić po doręczeniu zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Innymi słowy – będzie można zbudować wszystko, co tylko się zechce (czy raczej co projektant zaprojektuje) i żaden organ administracji temu uprzednio nie przeszkodzi. Dopiero na etapie oddawania budynków do użytkowania sprzeciw będzie mógł wnieść powiatowy inspektor nadzoru budowlanego. Znając zarówno liberalizm obecnych rozwiązań prawnych, jak i niechęć rządzących do podejmowania działań godzących w interes specyficznie rozumianego suwerena, wątpię, by takie sprzeciwy były częste. A jeśli staną się częste to możemy być pewni uchwalenia ustawy abolicyjnej.

Wszystko zatem wskazuje na to, że zaproponowana ustawa doprowadzi do powstania osiedli mikro-domków budowanych niekoniecznie w zgodzie z lokalnym ładem urbanistycznym. Nie będzie to novum – są na świecie całe dzielnice powstałe w wyniku budowy małych domków na dowolnie małych działkach, bez weryfikacji przez organy administracji. Najlepszym tego przykładem są fawele – dzielnice nędzy w Brazylii. Nie sądziłem jednak, że Polski Ład czerpie wzory z takiego źródła...