

Grzegorz Buczek - Felieton dla „Miesięcznika Nieruchomości RNW”
(opublikowany w numerze styczniowym 2009 r.)

„Widziane z boku” - Odrolnienia polityczne

Weto Prezydenta Lecha Kaczyńskiego w sprawie wypracowanej przez „Komisję Palikota” ustawy odrolniającej grunty w granicach miast spowodowało, że problem który przez dziesięciolecia był roztrząsany głównie przez fachowców, a ekscytował przede wszystkim właścicieli miejskich łąnów (od wielu już lat nie będących rolnikami...) stał się problemem *stricte* politycznym, na którym – tak zresztą jak na polityce „w ogólności” – znają się i chętnie wypowiadają prawie wszyscy... Ocena prezydenckiej decyzji jest przede wszystkim pochodną sympatii i antypatii do Osoby sprawującej Urząd. Wyjątkowo tylko komentujący to weto zwracają uwagę na uzasadniające je argumenty merytoryczne. Charakterystyczne jest, że przy promowaniu projektu zawetowanej ustawy w trakcie procedury legislacyjnej, odsłonięto bez żenady prawdziwe intencje jej autorów, dążących do tego, aby „łatwej i taniej” można budować - bez planów miejscowych, a więc prawie wszędzie i prawie wszystko. Entuzjaści oceniali tę ustawę wręcz jako „polską receptę” na... kryzys rynku nieruchomości, gdyż oto podaż „tanich terenów budowlanych” miałaby wzrosnąć od Nowego Roku o niemal połowę, zaś weto prezydenckie ma jakoby kryzys pogłębić, a bezdomnych rodaków pozbawia reszty nadziei na tanie mieszkania. Do celowo dezorientowanej opinii publicznej nie dociera informacja zawarta np. w oficjalnych raportach o faktycznej nadpodaży gruntów już planistycznie odrolnionych i przeznaczonych pod zabudowę, ze zobowiązaniami gmin do realizacji infrastruktury komunalnej i społecznej, które zawiera znakomita większość planów miejscowych uchwalanych na podstawie tak krytykowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Nawet pretendujący do miana fachowych komentatorów nie zauważają, że grunty ustawowo odrolnione mają się tak do gruntów przystosowanych do realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, jak „stan deweloperski” mieszkania, do luksusowo wykończonego apartamentu, stąd zresztą bierze się ich pozorna „taniość”. Cytowane w uzasadnieniu decyzji Prezydenta merytoryczne argumenty sprawiły, że w biurze Zarządu Głównego Towarzystwa Urbanistów Polskich rozdzwonił się telefon, bo to jego prezes prof. Tadeusz Markowski jako jeden z wnioskodawców, stał się „współsprawcą” weta.

„(...) wejście w życie ustawy (...), przy nieskutecznym systemie planowania przestrzennego, może doprowadzić do dalszego rozproszenia i niekontrolowanego rozlewania się budownictwa, dewastacji cennych przyrodniczo fragmentów krajobrazu, nadmiaru niezbrojonych terenów budowlanych, niskiej efektywności wykorzystania infrastruktury kanalizacyjnej, wodnej i energetycznej, wzrostu ruchu samochodowego oraz obniżenia konkurencyjności gospodarki. (...) istnieje wiele terenów uzbrojonych przez gminy, których zabudową deweloperzy nie są zainteresowani, przenosząc się na tereny tańsze, lecz niezbrojone. Zjawisko to powoduje, iż w wielu wypadkach gminy nie nadążają z budową infrastruktury komunalnej na takich terenach. Jeśli odrolnienie nie będzie pozostawało w związku z planami zagospodarowania przestrzennego, może dojść do sytuacji, w której gminy wręcz odejdą od ich uchwalania. Bariery dla rozwoju budownictwa nie tkwią w braku terenów, ale braku planów zagospodarowania i mechanizmów przejmowania przez gminy terenów pod infrastrukturę.”

Tych kilka zdań zawiera esencję całego problemu, nie ma w nich podtekstu politycznego, więc mimo początkowego zainteresowania wnioskiem TUP nie przebiły się one do mediów, które całą sprawę wolą sprowadzać do rewanzu niepopularnego Prezydenta na kontrowersyjnym Przewodniczącym Komisji Nadzwyczajnej...

arch. Grzegorz Buczek

członek Zarządu Głównego Towarzystwa Urbanistów Polskich
w Warszawie, 10 grudnia 2008 r.