Dyskusja o planowaniu przestrzennym w Polsce powraca co jakiś czas. Mimo upływu ponad dwóch dekad Polska nie potrafiła wypracować systemu planowania, który godziłby rozwój gospodarczy z poszanowaniem bogactwa przyrodniczego i kulturowego kraju.

Wywołana ostatnio dyskusja o polskiej przestrzeni jest kolejną odsłoną bezsilnych rozważań o tym, dlaczego polskie aglomeracje stają się coraz brzydsze i mniej funkcjonalne. Od czasu odejścia od gospodarki centralnie sterowanej Polska nie umiała wykształcić skutecznego sposobu zarządzania przestrzenią, postrzegając ją jako dobro prywatne, a nie jako ograniczone dobro wspólne, współdecydujące o narodowej i społecznej tożsamości.

Popsuty system planistyczny

Od lat 90. XX w. Polska posiada system planistyczny wzorowany na szkole niemieckiej. Dominują w nim formalne plany określające, co wolno, a czego nie wolno w danym miejscu. System ten w krajach cieszących się dużym szacunkiem do prawa się sprawdza. Niestety, w Polsce kultura prawna jest niższa, a system planistyczny pozbawiony został pazurów. Obligatoryjny dokument określający politykę przestrzenną gminy – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – przestał być prawem miejscowym, jakim był jego poprzednik – ogólny plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie prawem są tylko miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które nie są obowiązkowe dla całego obszaru gminy.

[mc4wp_form id=”84″]

To właśnie ta subtelna różnica – fakt, że obligatoryjny dla każdej gminy na całym jej obszarze dokument przestał być prawem miejscowym, otworzył szeroko bramy chaosowi. Na obszarach nieobjętych miejscowymi planami wyznacznikiem miała być tzw. zasada dobrego sąsiedztwa. W sytuacji, gdy nie ma prawa, zabudowa ma harmonizować z otoczeniem. Otwiera to drogę do swobodnych interpretacji co do przeznaczenia terenu, wysokości i intensywności zabudowy.

Warto podkreślić, że w Niemczech, gdzie plan ogólny jest prawem, zasada dobrego sąsiedztwa służy ustalaniu szczegółów: kierunku spadów dachów, kolorów fasady, linii zabudowy. Przeznaczenie terenu, intensywność i wysokość zabudowy wynikają z planu ogólnego. W Polsce mogą stać w jawnej sprzeczności ze studium. Ono w żadnym zakresie nie jest prawem!

Materiał pobrany ze strony Instytutu Sobieskiego, sobieski.org.pl[autor].

Rozrzutność terenu i pieniędzy

Co więcej, rok temu portal finansowy Forsal.pl donosił o raporcie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, że w Polsce, na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się obszary zabudowy pozwalające osiedlić się… 77 mln osób. Jeszcze gorzej wygląda sytuacja w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w świetle których planowane tereny zabudowy pozwalałyby na budowę mieszkań i domów dla blisko… 316 mln mieszkańców.

Gospodarowanie przestrzenią w tak rozrzutny sposób to nie tylko smutne świadectwo dla gmin. To przede wszystkim realne koszty związane z koniecznością wykupu terenów pod cele publiczne, w szczególności pod drogi. Przytoczony raport resortu infrastruktury szacuje je na blisko 130 mld złotych. W sytuacji, gdy właściciele gruntów objętych planami zaczną domagać się wykupu, większość gmin stanie się niewypłacalna.

W związku z koniecznością wykupów dróg na obszarach nowych planów i politycznymi naciskami na budowę infrastruktury, zwłaszcza drogowej, na terenach przedmieść, gdzie domy już powstały, coraz częściej pojawia się pomysł, aby wprowadzić podatek katastralny. Ci, którzy mają dostęp do infrastruktury, mieliby finansować ją tym, którzy zdecydowali się budować na obszarach jej pozbawionych. Podatek ten, podnosząc koszty życia w mieście, przyczynić się może do dalszej suburbanizacji. Co więcej, w przypadku osób w słabszej kondycji ekonomicznej, jednak posiadających swoje nieruchomości, oznaczać może to wręcz wywłaszczenie z – trudem nabytych – mieszkań lub domów.

Granice rozbudowy miast

Alternatywnym systemem planowania przestrzennego jest system brytyjski. On zasadza się na trochę innych założeniach. O rozmieszczeniu potencjałów urbanistycznych decydują impulsy ekonomiczne. Wewnątrz obszarów przeznaczonych do zabudowy (tzw. granic rozbudowy miast) inwestor jest premiowany: może korzystać z istniejącej infrastruktury. Miasto zapewnia wodociągi, kanalizację, nośniki energii, drogi, transport publiczny czy zaplecze edukacyjne. Poza obszarem urbanizacji, jeśli nie stoi to w sprzeczności z terenami chronionymi ze względu na dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze, inwestor też może budować, jednak w tym przypadku cały ciężar zapewnienia infrastruktury spada na jego barki. W rezultacie rzadko się zdarza, że ktoś podejmuje się budowy poza

Materiał pobrany ze strony Instytutu Sobieskiego, sobieski.org.pl[autor].

obszarami urbanizacji. Równocześnie gminy zmuszone zapewnić infrastrukturę oszczędnie otwierają kolejne tereny pod zabudowę.

Model ten lepiej sprawdza się tam, gdzie kultura prawna jest gorsza. Paradoksalnie mógłby on w Polsce sprawdzać się bardziej niż niemiecka szkoła. Przynajmniej do czasu, aż ktoś by nie wpadł na pomysł, jak również anglosaskie rozwiązania pozbawić pazura.

Błędne drogi polityki mieszkaniowej

Pewnym symbolem braku systemowego myślenia może być kwestia realizacji dwóch programów. Z jednej strony rząd przygotowuje ze wszech miar oczekiwaną i pożądaną politykę miejską, która ma stawiać na rewitalizację polskich miast, aby mogły one sprostać globalnej konkurencji. Z drugiej strony parlament uchwala program „Mieszkanie dla młodych", który wyraźnie preferuje budowę na przedmieściach lub w nowych budynkach developerskich, explicite wykluczając możliwość renowacji starych kamienic, adaptacji poddaszy itp. Założenia programu „Mieszkanie dla młodych" marnują więc wielką szansę, jaką była możliwość połączenia polityki prorodzinnej z odnową polskich miast.

Pierwszą dyskusyjną sprawą jest przeznaczanie funduszy publicznych na mieszkania własnościowe. Mieszkania własnościowe, zwłaszcza dla osób młodych, dopiero odnajdujących się na rynku pracy, są dalekim od optimum rozwiązaniem. Dzisiejsza gospodarka – niezależnie od oceny samego mechanizmu – wymusza mobilność pracowników, zwłaszcza specjalistów. Kredyt, niekiedy spłacany 30 lat, wiąże taką osobę z danym miastem i utrudnia kształtowanie kariery. W tym świetle dużo większy efekt przyniosłoby rządowe wsparcie budownictwa komunalnego, dedykowanego osobom młodym.

Rewitalizacja wraz z polityką prorodzinną

Dużo lepszym rozwiązaniem byłoby tworzenie mieszkań komunalnych lub – przy spełnieniu określonych obostrzeń – mieszkań własnościowych dla młodych osób zlokalizowanych w kamienicach wymagających odnowy. Pieniądze rządowe pozwalałyby na jednoczesną rewitalizację starej substancji mieszkaniowej, a jednocześnie osoby usamodzielniające się mogłyby liczyć na lokum w przystępnej cenie.

Polska nie skorzystała z doświadczeń byłego NRD, gdzie w wielu miastach programy

Materiał pobrany ze strony Instytutu Sobieskiego, sobieski.org.pl[autor].

wsparcia młodych umożliwiały młodym rodzinom najem lub zakup mieszkań w rewitalizowanych budynkach. Jeśli młodzi chcieli osiąść na stałe – co choć nie jest praktyczne dla kariery zawodowej, to jest pożądane dla miast – mogli kupić mieszkanie od miasta z dużym rabatem. Niemieckie miasta zabezpieczały się przed spekulacjami prawem pierwokupu w cenie sprzedaży powiększonej o inflację.

Wprowadzenie młodych rodzin do starej substancji zabudowy ma jeszcze wiele innych korzyści –ekonomicznych i społecznych. Dzieci mogą korzystać z istniejących w pobliżu domu szkół, które falę wyżu demograficznego na takich dzielnicach mają dawno za sobą. Mieszanie różnych grup wiekowych –wprowadzanie rodzin w dzielnice zamieszkałe głównie przez seniorów – uczy szacunku pomiędzy różnymi pokoleniami.

Na marginesie należy nadmienić, że program „Mieszkanie dla młodych” nie jest jedynym w ostatnich 24 latach wsparciem rządu dla rozlewania się miast. Taką rolą pełniło m.in. wspieranie budowy kampusów na przedmieściach.

[irp]

Wysokie koszty błędnej urbanistyki

Z punktu widzenia kraju dobry system planowania przestrzennego ma kluczowe znaczenie dla rozwoju. Zła urbanistyka to więcej niż tylko brak ładu i pogwałcona estetyka. To przede wszystkim wysokie koszty codziennego funkcjonowania polskich rodzin i przedsiębiorstw. Rozlewająca się wokół miast zabudowa to nie tyle doraźna korzyść dla rolników szybko wzbogacających się na sprzedaży gruntów, ile długotrwały zysk dla szejków naftowych i zagranicznych koncernów motoryzacyjnych. Nowi mieszkańcy suburbiów przynoszą nie tyle spektakularny wzrost przychodów podmiejskich gmin, ile podnoszą koszty budowy i utrzymania dróg, wodociągów czy kanalizacji. Suburbanizacaja to również wyższe koszty dostarczania energii elektrycznej, gazu itp., które firmy uśrednią i dopiszą do rachunku wszystkim odbiorcom.

Po 24 latach od upadku systemu centralnego planowania warto uświadomić sobie, że brak planowania przestrzennego to jest wolność rozumiana jako samowola, a nie jako odpowiedzialność. Przed takim złym pojmowaniem wolności przestrzegał Polaków Jan Paweł II podczas pielgrzymek w latach 90. XX wieku. Niestety, urbanistyka nie jest jedyną dziedziną życia społecznego w Polsce, w której nie wyciągnięto wniosków z nauczania papieskiego.

Materiał pobrany ze strony Instytutu Sobieskiego, sobieski.org.pl[autor].

Źródło: Nasz Dziennik. Czytaj dalej...

Materiał pobrany ze strony Instytutu Sobieskiego, sobieski.org.pl[autor].