

DLACZEGO PLANY MIEJSCOWE SĄ POTRZEBNE

Odpowiedź wydaje się oczywista, ale skoro tak jest, to dlaczego do tej pory ich nie ma ? Brak planów jest z jednej strony utrudnieniem dla wielu inwestorów, ale dla wielu innych ułatwieniem, dla części urzędników wspaniałą okazją do łatwego zarobku.

Rozważmy różne sytuacje :

- Inwestor kupuje działkę i chciałby wiedzieć, co można na niej zbudować. Jediną formą do uzyskania tej informacji są warunki zabudowy. Dzisiaj uzyskanie WZ trwa ok. 6 miesięcy, a decyzję trzeba podjąć już. Co robi inwestor? – próbuje dowiedzieć się nieformalnie, rozmawiając w Urzędzie Miasta i na tej podstawie dokonuje wyboru (ryzykuje) lub przyspiesza wydanie decyzji. Powstaje kolejne pytanie – jak się „przyspiesza” (patrz fragment powyżej o urzędnikach). Ponieważ wiele osób chce „przyspieszenia”, to sterta projektów idących trybem specjalnym jest 3 razy wyższa niż sterta zwykła.
- Inwestor kupił działkę (zaryzykował) bez WZ. Złożył wniosek o wydanie warunków. Zaczyna dowiadywać się rzeczy dziwnych - analiza wykazuje inną linię zabudowy niż się spodziewał, inną dopuszczalną wysokość budynków, inną dopuszczalną funkcję i niezadowalającą intensywność zabudowy. Zaczynają się negocjacje (patrz fragment o urzędnikach) i przyspieszanie.
- Inwestor kupuje działkę świadomie, wiedząc, co na niej można, a czego nie można wybudować. Kupuje działkę za niską cenę, bo możliwości budowy są ograniczone. Na przykład kupuje działkę na terenach, które, na nieważnych już planach, były korytarzami przewietrzania miasta (przypadek IKEA). Zaczynają się naciski polityczne i negocjacje (patrz fragment o urzędnikach).
- Przypadek jak wyżej, ale z punktu widzenia ustawy o planowaniu przestrzennym można zbudować dużo i inwestor dokładnie to sprawdził. Jest jeden problem – konserwator zabytków. I to też wie (przypadek Opal Property Development na terenach Scheiblera). Forsuje na siłę swoją koncepcję, naciska, negocjuje, itp. Ten przykład jest o tyle ciekawy, że w roli rzecznika prasowego OPD występuje wiceprezydent Miasta.

Podsumowując, urzędnicy i politycy decydują o wartości nieruchomości. Działka, na której nie można nic zbudować, bądź możliwości są ograniczone, kosztuje niewiele. Co to znaczy niewiele – od 50 do 100 zł/m kw. Ta sama działka, na której można zbudować (ma warunki zabudowy) budynki wielokondygnacyjne o funkcji biurowej, mieszkaniowej bądź usługowej kosztuje od 1000 do 3000 zł/m kw. Myślę, że warto decydować o tak dużych pieniądzach. Decyzja nie należy najczęściej do urzędników robiących analizy, ale do Zarządu Miasta.

06.08.2007