

O SAMORZĄDNOŚCI

Dzisiaj samodzielne funkcje techniczne w budownictwie kojarzą się z samorządami zawodowymi – izbami. To izby w dużym stopniu decydują o sposobie wykonywania tych funkcji. Chociażby przez zasady etyki zawodowej i orzecznictwo wydawane w zakresie tych zasad. Izby stały się szansą do mówienia o naszych środowiskowych sprawach jednym silnym głosem. Miałem i mam jednak wątpliwości odnośnie samorządów zawodowych. Pierwsze, co wprawiło mnie w zakłopotanie, to dobrowolna – przymusowa przynależność do izb, które powstały z woli państwa czyli jako odgórna – oddolna inicjatywa. Ale powiedzmy, że impuls do działania przyszedł z zewnątrz i nie było pewnie innej możliwości na powstanie izb. Dalsze losy naszych organizacji należą do nas samych. I tu pojawia się pewna obawa: patrząc, np. na działalność izb lekarskich, widac, że zajmują się one głównie ochroną „swoich”. Ten trend daje się również zauważyć w Izbie Architektów. Nie jest on na szczęście głównym nurtem działalności.

Niewątpliwie najważniejszą rzeczą dla naszych zawodów są inwestycje. Aby mogły powstawać, są potrzebne sprzyjające okoliczności. Warunkiem podstawowym, na który nie mamy wpływu, jest koniunktura gospodarcza; drugi warunek to odpowiednie przepisy, które umożliwią inwestowanie. Kilka lat temu weszła w życie ustawa o planowaniu przestrzennym, która miała ułatwić i skrócić proces uzgadniania projektów. W tym przypadku sprawdziło się powiedzenie rzemieślnika z lat 70- i 80-tych, że, jak państwo zapala zielone światło, to znaczy, że czas zwijać interes. Sama ustawa nie jest może zła, ale przyjmuje całkiem błędne założenie, że większość terenów miejskich jest objętych planami miejscowymi, a jest dokładnie odwrotnie. Ustawa zlikwidowała jednocześnie stare plany ogólne, które były słabą, ale jednak jakąś podstawą do określania warunków zabudowy. Określenie warunków zabudowy, czy plan miejscowy, stanowi absolutny początek każdej inwestycji. Na tej podstawie można określić funkcje budynków, ich wysokość, chłonność terenu i inne dane, które przesądzają o cenie gruntu i opłacalności inwestycji. Podstawą wydania warunków zabudowy jest tylko analiza urbanistyczna. Nie ma żadnych planów i dokumentów, na podstawie których można by się opierać przy wydawaniu tej decyzji. Czyli nawet te tereny, które przez lata występowały jako rezerwa pod budowę dróg, mogą stać się terenami budowlanymi. Proces wydawania warunków zabudowy trwa w tej chwili od sześciu do dwunastu miesięcy. Grunty z warunkami zabudowy to rzadkość, a ich ceny osiągają niebotyczne pułapy. To wszystko znakomicie utrudnia nam pracę. **Załatwienie warunków zabudowy to wąskie gardło całego procesu inwestycyjnego, przyczyna różnego rodzaju nadużyć, korupcji, spekulacji, zawyżonych cen gruntów i mieszkań.** Wytworzył się nawet wśród znanych do tej pory samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie nowy zawód – załatwiacz WZ. Na terenie Łodzi są członkowie Izby Budowlanej i Izby Architektów, którzy kiedyś pracowali w Wydziale Architektury UMŁ. Stwarzają wrażenie, że wszystko mogą (np. zdecydowanie skrócić czas załatwiania) i częściowo to prawda.

Całego świata nie zbawimy, ale możemy i powinniśmy zmieniać to, co nas dotyczy. **Apeluję do wszystkich ludzi pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie o wywieranie nacisku na rząd, aby wprowadził przepisy przejściowe, które umożliwią planowanie dające podstawę do wydawania warunków zabudowy i skrócą procedurę ich uzyskiwania, oraz do wywierania nacisku na władze miast w celu tworzenia jak największej ilości planów miejscowych. Możemy mieć wpływ.**

25.03.2008