



Fot. Archiwum RNW

Plany, plany i jeszcze raz plany

Architekci i deweloperzy doceniają dobre chęci władz stolicy. Ale jednocześnie wypominają włodarzom braki w strukturze administracyjnej oraz zbyt małą ilość planów miejscowych



Krzysztof Ismonowicz

Stowarzyszenie Forum Rozwoju
Warszawy

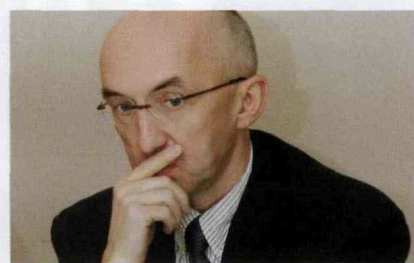
Brak spójnej wizji rozwoju miasta.

Obecna liczba inwestorów zamierzających realizować budynki wysokie przeraża włodarzy naszego miasta. Do Ratusza sypie ogromna ilość wniosków o wydanie warunków zabudowy. Przy obecnym zapleczu administracyjnym i braku uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wytworzył się klimat niepewności i oczekiwaniami. Najgorszym efektem tego stanu rzeczy mogą być dwa skrajne rozwiązania. Pierwsze to wydawanie zgody na wszystkie zaproponowane budynki wysokie.

Drugim zaś mogłoby być maksymalne przeciąganie w czasie wydawania decyzji. To ostatnie mogłoby skutecznie zahamować realizację takich inwestycji.

Największym problemem przy realizacji budynków wysokich jest brak spójnej koncepcji, polityki wysokościowej miasta. Wizji, która znalazła by odzwierciedlenie w terenie miasta pokrytym uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Inwestor przymierzając się do swojej inwestycji musi uzyskać w pierwszej kolejności decyzję o warunkach zabudowy. W wielu przypadkach ma ona charakter sondy: co miasto pozwoli wybudować na danej działce? Zdarza się, że do Ratusza od jednego inwestora wpływa kilka wniosków o warunki zabudowy dla jednej działki. Konieczność uzyskania decyzji o warunkach wydłuża ewentualny proces inwestycyjny, bądź go skutecznie hamuje.

Opracowania na których opiera się miasto przy wydawaniu zgody na lokalizację budynków wysokościowych nie są spójne, a przede wszystkim nie są jawne dla przeciętnego Inwestora.



Janusz Lichocki

Prezes
Epstein

Potrzebna grupa nacisku. Debata była bardzo ciekawą formą podzielenia się doświadczeniami pomiędzy firmami, ale dużym rozczarowaniem było nie pojawienie się przedstawicieli miasta. Wszyscy sobie zdają sprawę z problemu, ale rozwiązanie tego leży tylko po stronie miasta. Należałoby stworzyć grupę lobbingsową złożoną z firm architektonicznych i deweloperskich, która wywierałaby nacisk na władze miasta. Sprawa ta powinna być lepiej nagłośniona w mediach, tak żeby wywrzeć jak największy nacisk na osoby sprawujące władzę.

Gazeta: **Rynek Nieruchomości Warszawskich**

Częstotliwość: miesięcznik

Zasięg: ogólnokrajowa

Data wydania: 01-06-2008

Nakład: 5000

Title: **Rynek Nieruchomości Warszawskich**

Frequency: monthly

Range: national

Date: 01-06-2008

Circulation: 5000



Stefan Kuryłowicz

APA Kuryłowicz

Po pierwsze – infrastruktura. Władze Warszawy deklarują poparcie dla inwestycji o takim charakterze. Jest to zjawisko pozytywne. Świadczy o ich ambicjach stworzenia ze stolicy metropolii, oraz braku bezpodstawnych obaw.

Te deklaracje dobrej woli nie przekładają się niestety na działania administracji samorządowej i służb planistycznych. Brak jest planów miejscowych szczególnie tych dotyczących obszaru śródmieścia. Procedura wydawania decyzji administracyjnych o Warunkach Technicznych Zabudowy jest boleśnie bolesna i nieprzejrzysta. W dodatku opracowania mające określić rejon, w których inwestycje tego gatunku powstawać mogą, mają charakter inwentaryzacji zgłoszonych zamierzeń inwestorskich, nie zaś świadomej polityki przestrzennej. Najslabszym elementem tej układanki jest infrastruktura miejska, a właściwie jej brak. Zakładając optymistycznie, że w perspektywie kilku lat zrealizowany zostanie każdy ze zgłoszonych wieżowców może okazać się, iż dotrzeć do nich będzie można jedynie rowerem, a z braku właściwego zasilania pozostanie nam ekologiczne oświetlenie świecami i powrót do lamp naftowych. Proces inwestycyjny takich budynków najbardziej utrudnia i wstrzymuje brak dokumentów planistycznych, które pozwoliłyby jeszcze przed zakupem terenu w sposób jednoznaczny określić faktyczną możliwą skalę inwestycji. W rezultacie ich braku, każdy z inwestujących zmuszony jest we własnym zakresie wykonywać opracowania studialne. Nie mając pewności czy otrzymają aprobatę dla swoich planów, w postaci prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, zmuszeni są do inwestowania ogromnych pieniędzy tak naprawdę w ciemno.

W całym procesie projektowania i przygotowania inwestycji elementami krytycznymi

są niewydolność struktur administracyjnych, przedłużające się w nieskończoność terminy uzgodnień, zmienność decyzji urzędniczych oraz świadomość pełnego braku odpowiedzialności za decyzje złe lub głupie. W efekcie, gdy klient pyta mnie o czas potrzebny do zrealizowaniu etapu projektowego, jestem w stanie podać mu czas narysowania projektu. Jednak nawet po 35 latach praktyki próba przewidzenia terminu uzyskania finalnych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę, jest wróżeniem z fusów.

Przykładem braku efektywności jest historia planów zabudowy Placu defilad. Osobiście nie jestem zwolennikiem żadnego z proponowanych sposobów jego zagospodarowania. Każda z upublicznionych razi moim zdaniem schematyzmem. Próbuje w ramach działalności dydaktycznej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej włączyć w tą dyskusję młodsze pokolenie architektów – naszych studentów. Daliśmy im za zadanie wymyślenie koncepcji zabudowy zachodniej pierzei Alej Jerozolimskich. Liczę na to, iż architekci najmłodszego pokolenia, otwarci na świat i bez kompleksów oraz narzucanych odgórnie ograniczeń, potrafią zaproponować bardziej odważna i ciekawą wizję tego fragmentu miasta.

Jesteśmy obecnie zaangażowani w projektowanie kilku budynków, które można określić jako współczesne budynki wieżowe. Najbliższe realizacji są dwie wieże kompleksu biurowego Silesia Towers w Katowicach przygotowywane na zlecenie firmy Trigranit. Wyższa z nich będzie miała wysokość 140 m.

Oczekujemy obecnie na pozwolenie na budowę i liczymy na możliwość jej rozpoczęcia do Września tego roku. Rozpoczęła się już budowa najbardziej krzywej z prostych wież, czyli apartamentowca Prosta Tower projektowanego przez nas na zlecenie firmy Marvipol. Oprócz tego, w Warszawie czekamy na decyzje o warunkach zabudowy dla dwóch budynków, z których jeden będzie miał przeznaczenie mieszkalne a drugi biurowe. Według intencji naszych i dewelopera będą one miały odpowiednio 200 i 240m. Ponadto jesteśmy na etapie prac studialnych dla dwóch innych inwestycji o wysokości większej niż 200 m w rejonie ścisłego centrum Warszawy.



Dawid Zach

Prezes
Atlas Estates

Potrzeba jednoznacznych zasad.

Obserwowany w ostatnich latach boom na rynku nieruchomości wymuszał potrzebę podejmowania szybkich i jednoznacznych decyzji. O ile deweloperzy gotowi są realizować projekty zmieniające krajobraz stolicy, o tyle procedury administracyjne skutecznie je wstrzymują. Liczymy na to, że wejście rynku nieruchomości w fazę stabilizacji już wkrótce zaowocuje określeniem jednoznacznych zasad gry obejmujących również budowę wysokościowców.

Największym problem w realizacji wysokościowców w stolicy jest brak jednoznacznych decyzji, w którym kierunku będzie rozwijać się architektura miasta. Aktualnie w trakcie realizacji są tylko wieże apartamentowe Platinum Towers oraz Złota 44. Pozostałych 50 projektów nadal oczekuje na decyzje Urzędu Miasta.

Aktualnie, działania grupy Atlas Estates skupiają się wokół realizacji inwestycji Platinum Towers – pierwszych wież apartamentowych w Warszawie. Mamy nadzieję, że w najbliższych miesiącach pojawią się jednoznaczne przepisy określające, jakiego rodzaju budynki będzie można budować w stolicy. Nie wykluczamy realizacji kolejnych tego typu projektów, co więcej mamy nadzieję, że realizację jednego z nich rozpoczniemy już w przyszłym roku.



Gazeta: **Rynek Nieruchomości Warszawskich**
Częstotliwość: miesięcznik
Zasięg: ogólnokrajowa
Data wydania: 01-06-2008
Nakład: 5000

Title: **Rynek Nieruchomości Warszawskich**
Frequency: monthly
Range: national
Date: 01-06-2008
Circulation: 5000



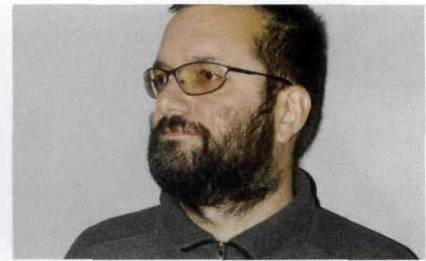
Jarosław Zagórski

Director Ghelamco Poland
Commercial & Business Development



Andrzej Wyszyński

architekt
MWH Architekci



Piotr Szaroszyk

architekt
Szaroszyk & Rycerski Architekci

Uzupełnić portfolio. Niewątpliwie nigdy wcześniej w Warszawie tak wielu inwestorów nie deklarowało chęci budowy wysokościowców jak obecnie.

W mieście złożone są wystąpienia o warunki zabudowy dla kilkunastu wysokich budynków, w tym także dla naszej wieży – Warsaw Spire. Sytuacja ta wymaga wzmożonej pracy ze strony urzędników, ale zdecydowanie należy przyznać, że miasto przychylnie patrzy na pomysły inwestorów. Władze Warszawy z dużą otwartością podchodzą do tego rodzaju inwestycji i starają się pomagać deweloperom.

Głównym problemem branży, który dotyczy wszystkich inwestycji, nie tylko wysokich budynków jest brak planów zagospodarowania terenu. W chwili obecnej niecałe 20 proc. powierzchni Warszawy ma przyjęte miejscowe plany zagospodarowania.

Drugą kwestią to nieregulowane sprawy własnościowe terenów i działek – szczególnie w centrum miasta, a także inne zagadnienia prawne, które zwalniają proces udostępnienia terenów pod inwestycje.

Ghelamco planuje tego typu inwestycje. W tej chwili projekty te znajdują się jednak w we wstępnej fazie. Nie chcemy więc podawać szczegółów ich lokalizacji czy specyfikacji. Projekty wysokościowe nie staną się jednak głównym filarem działalności Ghelamco.

Tego rodzaju inwestycje mają być dopełnieniem naszego portfolio, projektami wizerunkowymi, pozwalającymi naszej firmie jeszcze silniej wpisywać się w krajobraz i plany zagospodarowania polskich miast.

Powstrzymać protesty. Władze Warszawy deklarują gotowość współpracy i przygotowują się do niej. Najlepszym dowodem jest przedstawiona analiza (dla lokalizacji budynków wysokich). Lecz jednocześnie to „kompleksowe podejście do tematu” hamuje proces wydawania pojedynczych decyzji o warunkach zabudowy.

Liczba urzędników rozpatrujących wnioski o wydanie „
decyzji o wzięt jest niewystarczająca, co potwierdza sam urząd. Źródłem długotrwałości procesów decyzyjnych władz miasta może być zwykły ludzki strach przed popełnieniem błędu.

Zakładając że w oparciu o przygotowaną analizę zostaną określone zasady dla wydawania decyzji WZ (określony obszar, limity wysokości, wskaźniki, itp...) to „ruszy lawina” 40 wniosków, które czekają w Urzędzie Miasta. Może się okazać że przerośnie to możliwości (kadrowe) Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

Już dziś urzędnicy narzekają że są przeciążeni pracą! Największym problemem przy tego typu inwestycjach są skomplikowane procedury administracyjne i przesadna drobiazgowość wymagań natury formalnej. Powodowane jest to narastającą falą protestów składanych przeciw decyzjom administracyjnym, pod byle pretekstem, przez sąsiadów i różne organizacje. Często uzurpują sobie one prawo do bycia stroną w tych postępowaniach. Powstaje szczególnego rodzaju „kazuistyka” – jeśli coś było powodem uchylecia jakiejś decyzji, to staje się wymaganiami dla inwestorów występujących z kolejnym wnioskiem. Jest to praktyka rozbudowująca i wydłużająca niepotrzebnie cały proces.

Kłopoty w trzech obszarach. Czy władze Warszawy są przygotowane do współpracy z deweloperami realizującymi nietypowe (pod względem architektonicznym i technologicznym) inwestycje typu drapacze chmur? Władze stolicy są przygotowane mentalnie do takich inwestycji lepiej niż można by się spodziewać. Przede wszystkim

lokalni politycy zdają się mieć wolę nie blokowania, a nawet popierania tego kierunku rozwoju. Merytorycznie przygotowane nie są. Miastu brak administracyjnej skuteczności. Sprawy ciągną się jak zawsze, procedury są niejasne bądź nieskuteczne. Nie udaje się we właściwym stopniu zagospodarować pojawiającego się zainteresowania naszym miastem wielkich inwestorów. Przyczyn problemów związanych z realizacją nowych projektów inwestycyjnych można upatrywać przynajmniej w 3 obszarach. Po pierwsze, prawie całkowicie brak planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, a obecnie funkcjonująca procedura decyzji o warunkach zabudowy źle działa w przypadku obiektów mających wybijać się z otoczenia. Po drugie liczba urzędników rozpatrujących wnioski o wydanie decyzji o wzięt jest niewystarczająca, co potwierdza sam urząd. Na koniec warto również wspomnieć o długotrwałości procesów decyzyjnych władz miasta, której źródłem może być zwykły ludzki strach przed popełnieniem błędu. ■

Opr. red.