

Deweloperzy idą po władzę w samorządach w całej Polsce. Czy ten trend dotarł również do Pruszkowa?

Po co układać się z władzą, skoro można być władzą? Deweloperzy w całej Polsce coraz śmielej startują w wyborach, sięgają po urzędy i stanowiska. Czy ten trend dotarł również do Pruszkowa?

Gdynia, wybory samorządowe 2024 r. W okręgu wyborczym nr 3 do Rady Miasta kandyduje Andrzej Boczek junior, szef firmy AB Inwestor, czyli jednego z największych lokalnych deweloperów. Boczek idzie do wyborów na wspólnych listach z Koalicją Obywatelską, Lewicą i ruchami miejskimi. Tą samą Lewicą i tymi samymi ruchami miejskimi, które w kampanii wyborczej najgłośniej mówiły o konieczności ograniczenia zabudowy miejskiej przez deweloperów i zwiększenia nakładów na mieszkalnictwo społeczne i komunalne.

Kontrowersji wokół działalności firmy Andrzeja Boczka juniora nie brak. W 2021 roku deweloper oddał do użytku biurowiec sąsiadujący z wybudowanym przez miasto Parkiem Centralnym. Jak donosi Gazeta Wyborcza: wielu społeczników zarzucało wówczas władzom Gdyni, że inwestują w drogi parking podziemny, na którym najbardziej zyska deweloper. Z kolei w 2019 roku (za "Wyborczą") kontrowersje wywołał temat wymiany działek między deweloperem a Miastem Gdynia, gdy okazało się, że AB Inwestor ogłosił konkurs na projekt architektoniczny, zanim jeszcze radni zgodzili się na transakcję. Przedstawiciele ruchów miejskich zwracali wówczas uwagę na niejasne związki dewelopera z miastem - pisze trójmiejska "GW".

Sam Andrzej Boczek junior, w wywiadzie udzielonym portalowi trojmiasto.pl deklaruje, że w swojej karierze samorządowej ma zamiar kierować się misją. Jednocześnie skarży się, że działania podejmowane przez niego z poczucia misji, w tym cyt. "upiększanie części wspólnych miasta i

wykonanie pewnych prac", mogą być odbierane przez społeczeństwo jako interesowne, bo - jak sam twierdzi - większość deweloperów prośbami polityków o kontrybucję dla dobra wspólnego nawet by się nie przejęła.

Eksperyment Boczka spalił na panewce - wyborcy nie obdarzyli go zaufaniem wystarczającym do objęcia przez niego mandatu radnego. Sam pomysł na start dewelopera w wyborach, oraz fakt, że pomysł ten został zaaprobowany przez drugą największą partię polityczną w kraju, uzmysławia nam zmiany, jakie zachodzą w myśleniu deweloperów o władzach samorządowych.

Po co układać się z władzą, skoro można być władzą?

Przypadek Andrzeja Boczka nie jest odosobnionym incydentem. Deweloperzy w całym kraju coraz częściej i coraz śmielej usiłują sięgać po władzę bezpośrednio.

Niekiedy wysiłki te przyjmują dość zaskakujący obrót, skutkując powstaniem egzotycznych mariaży politycznych, takich jak ten zawarty przez łódzkiego dewelopera Piotra Misztala z partią polityczną "Antypartia". Ugrupowanie to swój program opłata wokół hasła "Władzę Oddaj Narodowi!", które skraca się do sympatycznie brzmiącego "WON!". Wśród postulatów "antypartii" znajdujemy zniesienie podatku PIT i CIT, likwidację ZUS i NFZ, a także prywatyzację wszystkich samorządowych spółek komunalnych.

"Antypartia" próbowała swoich sił w wyborach parlamentarnych w 2023 roku. Kandydatura Misztala miała otwierać listy w województwie łódzkim. Ostatecznie "Antypartii" udało się zarejestrować kandydatów jedynie w lubuskiem, gdzie wyścig wyborczy ugrupowanie to zakończyło z mizernym wynikiem 1 156 głosów (0,01% wszystkich głosów ważnych).

Nieco lepiej wyczulonym zmysłem politycznym wykazał się Mariusz Mierzejewski - ex-członek PiS i deweloper z Ostrołęki, którego kariera samorządowa w minionej kadencji zdawała się nabierać rumieńców. Mierzejewski zdobył mandat radnego Miasta Ostrołęki w 2018 roku i objął

zaszczytną funkcję przewodniczącego miejskiej komisji gospodarki komunalnej, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska. Jego ugrupowanie - "Bezpartyjne Miasto Ostrołęka" - weszło w koalicję z formacją prezydenta Ostrołęki, Łukasza Kulika. W ten sposób deweloper zapewnił sobie "dostęp do stołu" przy podejmowaniu najważniejszych decyzji w gminie.

Jak donosi portal moja-ostroleka.pl, radny-deweloper w 2019 roku aktywnie lobbował w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obejmującym... jego własne działki. W październiku 2019 r. Rada Miasta na wniosek Mierzejewskiego i jego kolegów z "Bezpartyjnego Miasta Ostrołęka", przystąpiła do otwarcia planu zagospodarowania tak, aby na działkach należących do radnego dało się wybudować bloki mieszkalne. Przed otwarciem planu dopuszczano tam jedynie zabudowę służącą sportowi i rekreacji.

Jak twierdzą dziennikarze portalu moja-ostroleka.pl, Mierzejewski użył kompetencji przysługujących radnemu (inicjatywa uchwałodawcza), aby zadziałać wyłącznie we własnym interesie. Nie bez słuszności ostrołęcka redakcja spostrzegła, że zmiana miejscowego planu zgodnie z życzeniem radnego istotnie przyczyni się do wzrostu wartości jego nieruchomości.

W 2024 roku Mierzejewski postanowił sięgnąć po więcej i wystartował w wyścigu po fotel prezydenta Ostrołęki. Wyborcy zweryfikowali go negatywnie. Mierzejewski osiągnął czwarty wynik wyborczy (8,43% głosów), a więc poza podium. Nie wywalczył również mandatu radnego na kolejną kadencję. Mieszkańcy Ostrołęki nie powinni jednak spoczywać na laurach. Pojawienie się kolejnego dewelopera, który zdecyduje się na użycie władzy publicznej we własnym interesie, jest tylko kwestią czasu.

"Nierządem, powiedział ktoś dawno, Polska stoi"

~ Wacław Potocki

Sytuacja, w której jedna i ta sama osoba wciela się w rolę lokalnego polityka i dewelopera to oczywisty konflikt interesów. Deweloperowi zależy

na dwóch podstawowych zasobach - dobrej lokalizacji dla swoich inwestycji i korzystnych warunkach zabudowy. Samorządy gminne zaś posiadają najcenniejsze grunty, odpowiadając jednocześnie za regulacje urbanistyczne.

Uchwalane przez rady gmin miejscowe plany określają co może, a co nie może na danej działce powstać, a jeśli nie zrobi tego rada, to zrobi to wójt/burmistrz/prezydent na drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Przed deweloperami, którzy uzyskali dostęp do władzy w gminie, otwierają się możliwości budowania przewagi rynkowej, o jakiej ich konkurenci mogą tylko pomarzyć.

W białostockiej radzie miasta zasiada aż dwóch deweloperów - jeden z KO, jeden z PiS. O tym drugim zrobiło się głośno, gdy zagłosował za podjęciem zmian w studium zagospodarowania Białegostoku w taki sposób, ażeby umożliwić samemu sobie budowę kolejnych osiedli. Sprawę opisała "Wyborcza" w artykule "Interes dewelopera interesem radnego. Białostocki radny-deweloper z PiS głosuje w swojej sprawie". Na łamach artykułu głos zabiera Przewodniczący Rady Miasta wskazując, że cyt. "każdy radny podejmuje decyzję we własnym sumieniu, czy konflikt interesów zachodzi, czy nie. Przewodniczący rady miasta nie ma do tego żadnych kompetencji."

Tutaj Przewodniczącemu trudno odmówić słuszności - polskie prawo, wobec zjawiska konfliktu interesów, pozostaje bezradne. Artykuł 25a ustawy o samorządzie gminnym mówi wprawdzie: "Radny nie może brać udziału w głosowaniu w radzie ani w komisji, jeżeli dotyczy ono jego interesu prawnego", lecz egzekucja tego przepisu pozostaje fikcją. Organy nadzorujące prace gmin (wojewodowie), nawet jeśli zwrócą już uwagę na uchybienie, to zwykle nie uchylają podjętych w ten sposób uchwał twierdząc, że głos jednego radnego nie miał wpływu na ogólny wynik głosowania.

Prowizoryczne i fasadowe przepisy "antykorupcyjne" są niezwykle łatwe do ominięcia. Firmy przepisane na rodziny radnych mogą stawać do gminnych przetargów lub udzielać sobie wzajemnych referencji przed przetargami, radni mogą podejmować pracę u deweloperów (*casus* radnego PO w Radzie Dzielnicy Białółka), albo bez przeszkód pobierać ogromne wynagrodzenia ze spółek komunalnych. Włodarze, używając kilku

prymitywnych sztuczek, mogą omijać zakaz zatrudniania członków swoich najbliższych rodzin w urzędach (*casus* siostry byłego Prezydenta Pruszkowa, Pawła Makucha). Całe rodziny mogą wystawiać swoje kandydatury w wyścigach po mandaty radnych, a TBS-y mogą przyznawać tym rodzinom mieszkania społeczne. Wszystko to odbywa się w Polsce w majestacie prawa.

Zjawisko zawłaszczania (lub "ufołwarczenia") instytucji samorządowych, tj. podporządkowania ich funkcjonowania partykularnym interesom władarzy nie napotyka zwykle większego oporu, a ci, którzy w lokalnej polityce odnajdują łatwy sposób na wzbogacenie się, rzadko kiedy spotykają się z negatywnymi konsekwencjami.

Jeden brat w mieście, drugi w deweloperce

W miniony piątek, 5 lipca, Rada Nadzorcza pruszkowskiego TBS podjęła decyzję o usunięciu z funkcji dotychczasowej prezes spółki, Anny Brożyny. Jej miejsce, jako pełniący obowiązki prezesa, zajął Paweł Wiśniewski, wywodzący się ze środowiska byłego Prezydenta Pruszkowa, Jana Starzyńskiego.

Powiązania Wiśniewskiego z pruszkowską deweloperką są nazbyt oczywiste. Z zawodu zarządcą nieruchomości, do niedawna zarządzał blokami wybudowanymi przez spółkę swojego brata, dewelopera - Piotra Wiśniewskiego. Najśłynniejsze z nich, skupione na "Osiedlu Grafitowym" przy ul. Ołówkowej w Pruszkowie, powstały na gruzach historycznej fabryki ołówków w Pruszkowie.

Tereny pofabryczne można było bez wątpienia nazwać najatrakcyjniejszą lokalizacją w mieście. O ich wyjątkowości stanowiła do niedawna unikalna, XIX-wieczna zabudowa, będąca świadectwem industrialnej historii naszego miasta. Niestety - budynkom, które przetrwały dwie wojny światowe, okupację hitlerowską i cały okres PRL, nie dane było przetrwać zderzenia z pruszkowskimi samorządowcami w III RP.

Na początku lat 2000 ekipa Jana Starzyńskiego doszła do wniosku, że bardziej niż miastu, stare budynki przysłużą się deweloperowi - spółce EBB, której współwłaścicielem jest Piotr Wiśniewski. To na jego rzecz miasto i właściciele zakładu wyzbyli się gruntów fabrycznych. Teren został oczyszczony z historycznej zabudowy (z wielkiego, industrialnego kompleksu, zachowano tylko kilka budynków), by wkrótce powstało na nim osiedle deweloperskie. Podobne do tych, jakich w Warszawie i okolicach uświadczymy setki, jeśli nie tysiące.

Efektowi tej przemiany przyglądał się w Pruszkowie Paweł Mrozek, gdański architekt i urbanista, znany w branży krytyk tzw. "polskiej szkoły gospodarki przestrzennej". - W Pruszkowie wyparował cały zakład przemysłowy, który mógł być czymś, co mądrzy deweloperzy wydzierają sobie z rąk na zachodzie, bo takich fabryk nie ma nieskończoności. W Polsce jednak deweloperzy nadal widzą takie obiekty jako "grunt minus koszty wyburzenia" - mówi Mrozek portalowi zpruszkowa.pl - Taka zabudowa, według nich, obniża wartość terenu, a nie stanowi o jego potencjale.

Na odważniejsze opinie względem historii powstania "Osiedla Grafitowego" lokalni politycy pozwalają sobie dopiero pod warunkiem zagwarantowania ich wypowiedziom anonimowości. - To, co się stało z fabryką [ołówków - przyp. red.] za przyzwoleniem Jana Starzyńskiego i z udziałem jego popleczników, to zbrodnia na żywej tkance miasta - mówi jeden z byłych pruszkowskich radnych. - Proszę to słowo pogrubzić i podkreślić dwa razy: **Z-B-R-O-D-N-I-A!**

Czy zabytkowe budynki po pruszkowskiej fabryce ołówków dało się ocalić? Czy można było przeznaczyć je na inny cel, niż do rozbiórki i pod zabudowę mieszkaniową? Czy mogliśmy mieć w Pruszkowie drugą Łódzką Manufakturę, żyrardowską Starą Przędzalnię lub chociaż coś na kształt Fabryki Norblin czy Elektrowni Powiśle?

Michał Landowski, zastępca prezydenta Pruszkowa, daleki jest od stawiania jednoznacznych odpowiedzi na te pytania. W wywiadzie udzielonym redakcji zpruszkowa.pl w podcaście "Rozmowa z Pruszkowa" zwraca uwagę na uwarunkowania historyczne. - Na wiele potencjalnych projektów [tu: zagospodarowanie działek po fabryce ołówków - przyp. red.] wówczas nawet społeczność nie patrzyła w ten sposób, co dziś - mówi. - Ja przypomnę, że jeśli mnie pamięć nie myli, to wówczas był taki trend w

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Pruszkowie, żeby w ogóle nie wpuszczać żadnego sklepu wielkopowierzchniowego. Był taki trend, żeby wpisywać do planów, że sklepy mają być do 2000 metrów kwadratowych, co wykluczało automatycznie dużych inwestorów.

Bez względu na to, czy los terenów pofabrycznych rzeczywiście przypieczętował chwilowy "trend", czy lokalny układ, efekt jest ten sam - najcenniejsze w Pruszkowie, historyczne budowle padły, aby ustąpić miejsca projektowi biznesowemu braci Wiśniewskich. W miniony piątek zaś, jednemu z tych braci podarowano zarząd nad pruszkowskim TBS, a wraz z nim - nad większością miejskich kamienic.

Co może pójść nie tak?

Studiując przypadki samorządów w całej Polsce, w których przedstawiciele branży deweloperskiej sięgnęli bezpośrednio po władzę i urzędy, trudno znaleźć taki, w którym władza ta prędzej czy później nie zaczęła służyć deweloperom. Doprawdy trudno spodziewać się, że Pruszków mógłby być na tym tle wyjątkiem.

Wszak deweloper - spółka EBB - skorzystał już raz na przychyłnej interpretacji prawa miejscowego w Pruszkowie. Pisaliśmy o tym w artykule poświęconym problemom pruszkowskiego restauratora Artura Cyronka, który od Fabryki Ołówków kupił niewielką działkę z historyczną zabudową - budynkiem dawnej świetlicy i stołówki fabrycznej oraz sąsiadującym z nim budynkiem straży pożarnej. W zakupionych nieruchomościach uruchomił znaną i cenioną restaurację „Ucieranie treści” oraz bar "Otwarte Bramy". W przedsięwzięcie zainwestował miliony złotych, aby zachować fragmenty dawnego wyposażenia stołówki pracowniczej czy historyczną elewację budynków.

Na nieszczęście restauratora, jego obiekt został otoczony ze wszystkich stron zabudową wielorodzinną, tworząc w tym miejscu betonową studnię akustyczną. Nie minęło wiele czasu, gdy mieszkańcom osiedla zaczął doskwierać hałas dochodzący z zakładu Cyronka. Na tym tle wywiązał się konflikt, który trwa do dziś.

Zdawałoby się, że pewnego rozwiązania dostarczają przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które na tym terenie ustalają nakaz cyt. "ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy" (Uchwała Nr XXVI/237/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 8 listopada 2012 r.). "Zdawałoby się" - bo władze powiatu kadencji 2018-2024 dokonały zgoła odmiennej interpretacji tego przepisu. Zgodnie z nią, to istniejąca zabudowa powinna zostać ochroniona przed hałasem dochodzącym z zewnątrz. A że nowo powstałe osiedle większego hałasu nie generuje, to i środków ochrony przed nim stosować nie trzeba.

Dzięki temu prostemu zabiegowi, deweloper został zwolniony z konieczności wydawania pieniędzy na dodatkową osłonę akustyczną swoich bloków. Zarządca jego nieruchomości - Paweł Wiśniewski - miał zaś otwarte pole do popisu, bo zawsze może stanąć w obronie swoich lokatorów i wykazać się w heroicznej walce z hałaśliwym sąsiadem.

Oczywiście można przyjąć, że całe zajście jest zwykłym zbiegiem okoliczności. Być może koincydencją jest fakt, że starosta interpretuje prawo z korzyścią dla dewelopera, którego brat startuje z nim potem w wyborach ze wspólnych list? Być może Piotr Wiśniewski nie utrzymuje kontaktów z bratem i nie ma świadomości, że ten zarządzał wybudowanym przez niego osiedlem, startuje w wyborach samorządowych i konsekwentnie buduje swoją pozycję wśród lokalnych polityków?

Być może. Nam jednak byłoby łatwiej w to uwierzyć, gdyby fabryka ołówków nadal stała na swoim miejscu, a mieszkańcy Pruszkowa cieszyli się jej otwartą, wielofunkcyjną, zrewitalizowaną przestrzenią, która przypominałaby wszystkim odwiedzającym o tym, skąd wziął się Pruszków, a nie o tym, dokąd zmierza.