



Projekt standardów urbanistycznych gotowy

2018-11-30

O projekcie standardów urbanistycznych dla Krakowa, o specustawie mieszkaniowej, tzw. „lex deweloper” i ochronie miasta przed chaotyczną zabudową - z Jerzym Muzykiem - zastępcą prezydenta ds. zrównoważonego rozwoju rozmawiają Joanna Korta i Kamil Popiela.

Warszawa, Gdańsk, Poznań - m.in. te miasta mają już uchwalone tzw. lokalne standardy urbanistyczne, będące ich odpowiedzią na ustawę „lex deweloper”. Dlaczego są one tak ważne w obecnej sytuacji prawnej?

Jerzy Muzyk: Specustawa mieszkaniowa dotyczy zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej (nie mniej niż 25 lokali) i jednorodzinnej (nie mniej niż 10) dając inwestorowi możliwość - po uzyskaniu zgody rady miasta - realizacji inwestycji bez względu na to czy na danym terenie obowiązują plany miejscowe czy też nie. Planowane obiekty muszą być jednak zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, chyba że inwestycja będzie zlokalizowana na terenach kolejowych, wojskowych itp. W „lex deweloper” ustawodawca określa m.in. odległość inwestycji od szkół (1500 m), przystanków (500 m) oraz terenów wypoczynku, rekreacji i sportu (1500 m). Przyjęcie lokalnych standardów urbanistycznych umożliwi bardziej rygorystyczne podejście do tych kwestii po to, by nowa zabudowa nie powstała tam, gdzie z pewnością być nie powinna.

Na jakim etapie jest przygotowanie standardów dla Krakowa?

Projekt uchwały jest już gotowy. Przygotowało go Biuro Planowania Przestrzennego UMK. W każdej chwili jesteśmy w stanie przedstawić go radnym. Chcemy jednak zrobić to w sposób przemyślany. Nie możemy podejmować uchwały tak ważnej dla miasta w pośpiechu. Dlatego też dokładnie przeanalizowaliśmy zapisy specustawy mieszkaniowej i na tej podstawie opracowaliśmy projekt.

Czyli nie ma podstaw do twierdzenia, że w oparciu o „lex deweloper” w Krakowie powstanie niekontrolowana zabudowa?

To może dziwne, że bronię tej ustawy, ale gdy ją szczegółowo na spokojnie przeanalizowaliśmy, to myślę, że nie musimy się bardzo obawiać. Jeszcze raz podkreślam, że warunkiem lokalizacji inwestycji w oparciu o zapisy „lex deweloper” jest ich zgodność z warunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przypadku naszego miasta trzeba wziąć pod uwagę fakt, że mamy stosunkowo nowe studium z 2014 r., które precyzyjnie określa warunki zabudowy: jak maksymalną wysokość budynków czy minimalną powierzchnię biologicznie czynną. W ostatnich latach opracowaliśmy szereg miejscowych planów, chroniących przestrzeń miejską, przez co zminimalizowaliśmy ryzyko niekontrolowanej zabudowy. Ponadto, trwają prace nad nowym studium (wnioski można zgłaszać do końca tego roku), w którym jeszcze lepiej zabezpieczymy przestrzeń miejską przed realizacją niechcianych inwestycji.

Projekt standardów dla Krakowa jest gotowy. Co dalej?

W przyszłym tygodniu zwrócimy się do wojewody małopolskiego, aby określił wykładnię prawną.



Mamy bowiem wątpliwości, czy ewentualne wprowadzenie zaostrzonych standardów urbanistycznych będzie dotyczyć tylko i wyłącznie inwestycji, procedowanych w trybie ustawy lex deweloper czy także realizowanych w zwykłym trybie „wuzetek”. Wojewoda jest organem drugiego stopnia w zakresie odwołań od decyzji urzędu miasta ws. pozwoleń na budowę, dlatego tak istotne jest precyzyjne wyjaśnienie konsekwencji przygotowanych przepisów. Jestem zdania, że zanim zaprezentujemy projekt standardów urbanistycznych Krakowa radnym, powinniśmy poczekać na stanowisko wojewody, aby mieć pełną wiedzę na temat skutków wprowadzenia przedmiotowych standardów. Chcemy kompleksowo podejść do tego problemu, aby uniknąć w przyszłości podważania decyzji Miasta.

Czy do tej pory wnioski w oparciu o specustawę wpłynęły do urzędu?

W Krakowie po 22 sierpnia (po wejściu w życie tzw. lex deweloper – przyp. red.) wpłynął jeden i to niekompletny wniosek w trybie tej ustawy, w związku z czym sprawa została pozostawiona bez rozpoznania. Nie mamy podstaw, by obawiać się niekontrolowanej zabudowy w trybie specustawy. Gdyby jednak taki wniosek wpłynął do urzędu, to zdążymy zareagować, ponieważ rada miasta ma maksymalnie 90 dni na podjęcie decyzji ws. lokalizacji. To wystarczająco dużo czasu, by zdążyć wprowadzić nasze standardy.