



Lex deweloper, czyli lex bubel

2018-09-05

Nie milkną kontrowersje wokół przeforsowanej przez Prawo i Sprawiedliwość oraz podpisanej przez prezydenta Andrzeja Dudę rządowej specustawy budowlanej. Prawo, które w zamyśle ma poprawić sytuację mieszkaniową Polaków, wchodzi w życie i w rzeczywistości może doprowadzić do... architektonicznego chaosu w miastach. Wygląda bowiem na to, że najbardziej skorzystają na specustawie deweloperzy. - Będą mogli budować łatwo, szybko i praktycznie bez żadnych ograniczeń - ostrzega zastępca dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK Dorota Zaucha-Rybka.

Tadeusz Mordarski

Pomysłodawcy specustawy uważają, że stanowi ona remedium na niedobór mieszkań w Polsce oraz ich wysokie ceny i jest niezbędna dla realizacji programu „Mieszkanie plus”. Wiceminister inwestycji i rozwoju Artur Soboń podkreśla, że pierwsze inwestycje budowlane powstałe na mocy specustawy powinny ruszyć już jesienią tego roku.

Co zakłada „lex deweloper”?

Zgodnie z nowym prawem przygotowanym przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju przyspieszone zostaną procedury administracyjne dotyczące zezwoleń na budowę – w założeniu okres przygotowania inwestycji ma zostać skrócony z pięciu lat do roku.

Specustawa ma ułatwić „uruchamianie” pod zabudowę gruntów rolnych, powojkowych i przemysłowych, będących w granicach administracyjnych miasta. Ustawa nie pozwala na inwestycje na terenach chronionych i leśnych, ale – jeśli zgodzi się na to rada gminy – umożliwia ominięcie planu zagospodarowania przestrzennego.

Takie rozwiązania brzmią sensownie? Architekci, urbaniści i samorządowcy od początku nie pozostawiają suchej nitki na ustawie powszechnie nazywanej lex deweloper lub jeszcze mocniej „specbublem”. I podkreślają, że nowe prawo daje deweloperom komercyjnym – a nie tylko tym budującym w ramach programu Mieszkanie Plus – możliwość bezkarnego, pozbawionego planów „betonowania” miasta.

W to deweloperowi (g)raj

Protesty wielu środowisk na nic się zdały. Prezydent Andrzej Duda 1 sierpnia podpisał Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Zastępca dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa Dorota Zaucha-Rybka mówi wprost: – Ta ustawa daje pewność, że deweloperzy będą mogli na jej podstawie realizować swoje zamierzenia, których do tej pory nie byli w stanie szybko przeprowadzić.

Skąd takie przypuszczenia? Decyzja w sprawie lokalizacji bloku lub osiedla ma być wprawdzie



wydawana przez radę gminy. Ta jednak będzie miała na podjęcie uchwały zaledwie 60 dni od momentu wpłynięcia wniosku inwestora. Prawo przewiduje co prawda prowadzenie w tej sprawie konsultacji z mieszkańcami, ci jednak będą mieli jedynie 21 dni na zgłoszenie uwag. – Deweloper, który będzie występował w trybie tej specustawy, może uzyskać w bardzo szybkim terminie pozwolenie na inwestycję i tym samym np. na wycinkę zieleni – podkreśla Zaucha-Rybka, która rozwiewa wątpliwości: brak zgody rady miasta nie oznacza, że deweloper nie będzie mógł budować tam, gdzie zechce. – Ewentualna odmowa Rady Miasta Krakowa może być zaskarżona do sądu przez starającego się o uzyskanie chwały lokalizacyjnej. Bardzo krótkie są tryby rozstrzygania w tym zakresie, zarówno sądy pierwszej instancji, jak i kasacyjne mają tylko dwa miesiące na podjęcie decyzji.

Koszty przerzucono na samorząd

Zastępca dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki podkreśla też, że o ile w ustawie wprowadzono szereg instrumentów wymuszających nadzwyczaj szybkie działanie rady miasta, o tyle ustawodawca nie zapewnił żadnych dodatkowych środków finansowych na wykonanie przez samorządy nowych zadań. – A więc de facto przerzucił koszty realizacji programu rządowego na jednostki samorządu terytorialnego. Dziś trudno przewidzieć skalę zainteresowania realizacją inwestycji w trybie specustawy, ale niewątpliwie może ono wiązać się ze sporymi wydatkami dla gmin. Skoro przygotowanie planu miejscowego co do zasady trwa dwa lata, to dwumiesięczny termin na podjęcie uchwały w kwestii lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest niezwykle krótki i dokonanie rzetelnej oceny inwestycji z punktu widzenia polityki przestrzennej miasta wymagać będzie intensywnej pracy wielu specjalistów – zaznacza Zaucha-Rybka.

Także rzeczniczka prezydenta Krakowa nie ukrywa, że specustawa budzi pewien niepokój. – Mieszkańcy już teraz oczekują, że urzędnicy będą mogli bardziej ingerować w plany inwestorów. Niestety, specustawa ograniczy rolę samorządu, jeżeli chodzi o ład przestrzenny – przyznaje Monika Chylaszek. I dodaje, że na tym chaosie faktycznie najbardziej mogą skorzystać deweloperzy. Ci sami, którzy początkowo bali się specustawy, która proces inwestycyjno-budowlany miała uczynić znacznie bardziej przejrzystym.

Brak nadzoru nad wycinkami zieleni

Przerażeni nowym prawem są ekolodzy. Jeden z zapisów specustawy dopuszcza likwidację terenów zielonych na wniosek inwestora. To oznacza znaczne ułatwienie dla usunięcia drzew z terenów, na których planowana jest inwestycja. – Po co więc nam Prawo o ochronie środowiska czy Ustawa o ochronie przyrody? Chyba tylko po to, by teraz je w sposób haniebnym lekceważyć – grzmią krakowscy ekolodzy, którzy już teraz ubolewają nad brakiem powierzchni rekreacyjnej w Krakowie.

Niektórzy mówią wprost: – Betonowanie Krakowa dopiero się zacznie. Deweloper w założeniu będzie budował przyjazne, bezpieczne osiedla. Ale krzewy i drzewa wytnie. Ominie plan zagospodarowania, postawi wysokie ogrodzenia... Takie osiedla będą przypominać więzienne spacerniaki.



Czeka nas widok na okno sąsiada?

Specustawa mieszkaniowa budzi mocny sprzeciw wielu krakowian. Obawy mają m.in. mieszkańcy Nowej Huty, która uchodzi obecnie za jedną z najbardziej zielonych dzielnic stolicy Małopolski. Znajduje się tam ok. 300 ha przemysłowych terenów. Specustawa zezwoli na budowę na nich nawet... 14-piętrowych bloków.

– Do tej pory cieszyliśmy się tu zielenią. Sytuacja, gdy rozbudowywano budynek przy os. Teatralnym i wycięto wiele drzew, wydawała się wyjątkiem... – mówi pani Aneta, która przed kilkoma laty przeprowadziła się z rodziną do Nowej Huty z Czyżyn. – Uciekliśmy stamtąd, bloki zaczęły tam powstawać jak grzyby po deszczu, jeden obok drugiego. To miejsce pozbawione jakichkolwiek terenów rekreacyjnych... A my chcieliśmy, żeby nasze dzieci miały przynajmniej gdzie pograć w piłkę. No, ale teraz i Nową Hutę czeka pewnie podobny los jak Czyżyny – dodaje.

Optymistą nie jest też student III roku architektury, pan Bartek: – Mówię „nie” tej specustawie. Jestem pewien, że doprowadzi ona do niepohamowanego betonowania miasta, które i tak zaczyna tonąć w architektonicznym chaosie. Ciasna zabudowa, widok na okno sąsiada, brak zieleni i jakiegokolwiek przestrzeni... Nie będzie się tu dało żyć. Komuś ewidentnie zabrakło wyobraźni.

Deweloper jako główny beneficjent

Podobne zdanie mają też starsi mieszkańcy miasta. – Już teraz utrapieniem Krakowa staje się ciasna zabudowa. Mieszkam w okolicy ul. Grzegórzeckiej, gdzie w najbliższych latach pojawią się kolejne bloki. Ta specustawa to prezent dla prywatnych deweloperów. Nikt już nie będzie miał kontroli nad tym, co i gdzie się buduje – podkreśla 70-letni pan Józef. Wtórkuje mu sąsiad, pan Jerzy: – Jeżeli to ma służyć interesowi społecznemu, to ja najwidoczniej nie rozumiem tego określenia. Jaki jest sens w łatwiejszym pozbywaniu się zielonych terenów? Nie mówiąc o tym, że pojawienie się w ilościach hurtowych nowych mieszkańców będzie oznaczać wzmożony ruch. Zabudowa będzie postępować, ale zapewne nie pójdzie to w parze z rozwiązaniami komunikacyjnymi. Miasto będzie zupełnie zakorkowane...

Obaj panowie nie mają wątpliwości: głównym beneficjentem specustawy będą deweloperzy.

Uderzy w prywatną własność?

Mieszkańcy obawiają się specustawy jeszcze z innego względu: nowe zapisy mogą ingerować w prywatną własność. Kiedy? Na przykład, gdy deweloper będzie chciał przeprowadzić media po prywatnej działce, która sąsiaduje z terenem, do powstającego osiedla.

Czy te obawy są słuszne? Pytana o to zastępca dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa odpowiada: – Konieczność zakończenia postępowania dotyczącego istotnego ograniczenia prawa własności (przez zezwolenie na zakładanie i prowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla inwestycji prywatnej) w bardzo krótkim terminie (65 dni pod groźbą 500 zł kary za każdy dzień opóźnienia) może istotnie ograniczać prawa procesowe stron, bowiem osoba prywatna może nie być w stanie zapewnić sobie w tak krótkim toku



**Magiczny
Kraków**

postępowania właściwej ochrony swoich praw, natomiast organ będzie zobligowany do sprawnego i efektywnego zakończenia sprawy.

Dorota Zaucha-Rybka podsumowuje: – Wystarczy, że deweloperzy komercyjni wykażą, iż chcą w trybie tej specustawy – dla potrzeb mieszkaniowych – realizować również inwestycje towarzyszące, którymi są nie tylko infrastruktura, ale także obiekty użyteczności publicznej i obiekty handlowe niezbędne do obsługi danych osiedli. Jest to szansa dla deweloperów, żeby budować łatwo i przyjemnie.