

DRUK NR 2762-12

Projekt Klubu Radnych PO

KANCELARIA RADY MIASTA  
DZIELNIC KRAKOWA  
SEKRETARIAT

wpłynęło  
dnia: 27 MAR. 2018

Nr ..... 2/501

Podpis .....

Rada Miasta Krakowa  
zebrana na sesji w dniu ...

uchwała niniejszą  
rezolucję

skierowaną do Ministra Inwestycji i Rozwoju

w sprawie projektu ustawy z dnia 15 marca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Rada Miasta Krakowa apeluje do Ministra Inwestycji i Rozwoju o zmianę projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, skierowanego do konsultacji publicznych poprzez usunięcie lub modyfikację rozwiązań, które mogą doprowadzić do gwałtownej intensyfikacji zjawiska niekontrolowanej zabudowy mieszkaniowej i rażącego naruszenia interesów publicznych.

W szczególności wnioskuje się o:

- poszerzenie katalogu przesłanek, na podstawie których rada gminy (art. 6) oraz wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 7) wydają zgodę na realizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej poprzez usunięcie zapisu „biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie”. W ten sposób wyeliminowana zostanie możliwość zawężającej interpretacji tego przepisu, która ograniczałaby w/w organ tylko do odwołania się do przesłanki stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie;

- usunięcie przepisu: „Właściwy organ przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest związany treścią opinii, o których mowa ust. 3, jednakże może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku uzyskania przez inwestora negatywnej opinii, o której mowa w ust. 3” (ust. 8. art. 15). Proponowane rozwiązanie daje zbyt dużą swobodę organowi wydającemu decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W efekcie może on pominąć opinie m.in. wojewódzkiego konserwatora zabytków (w odniesieniu do chronionych prawnie zabytków) czy regionalnego dyrektora ochrony środowiska (w stosunku do niektórych form ochrony przyrody);

- usunięcie przepisu: „Do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (ust. 1 art. 20). Do naruszenia podstawowych zasad polityki przestrzennej (np. potrzeby interesu publicznego), określonych m.in. w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dochodzi bardzo często w

Winięciu  
R. J. Klubu PO

wyniku realizowanych z dużym rozmachem inwestycji deweloperskich. Wyłączenie przepisów tej ustawy w stosunku do inwestycji mieszkaniowych, realizowanych w trybie przedmiotowego projektu ustawy, może prowadzić do eskalacji tego zjawiska;

- usunięcie przepisu: „Decyzje administracyjne, o których mowa w ustawie, podlegają natychmiastowemu wykonaniu” (ust. 1 art. 38). Wiele inwestycji deweloperskich natrafia na uzasadniony opór społeczności lokalnych. Nadanie decyzjom administracyjnym wydawanym w tych sprawach klauzuli natychmiastowej wykonalności pozbawi mieszkańców znacznej części przysługujących im w tym zakresie środków prawnych. Na skutek proponowanej regulacji kontrola instancyjna związana z odwołaniami praktycznie zostanie zmarginalizowana. Trudno będzie uchylać decyzję, gdy budowa będzie w toku;

- usunięcie przepisu: „W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017, poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 18, 138 i 159) w art. 16 po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu: 2b) w razie sporu co do określonego przez zarządcę drogi zakresu obowiązków inwestora inwestycji niedrogowej dotyczących budowy lub przebudowy dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej ma prawo żądać pisemnego uzasadnienia przez zarządcę drogi zakresu nakładanych obowiązków” (ust 2b art. 42). Występujący już dzisiaj problem z egzekwowaniem od deweloperów obowiązków wynikających z art. 16 ustawy o drogach publicznych powoduje obniżenie komfortu życia wielu mieszkańców (postępującej zabudowie mieszkaniowej nie towarzyszy rozwój koniecznej infrastruktury komunikacyjnej). Dodanie proponowanego w projekcie ustawy przepisu znacznie wzmocni pozycję deweloperów w przypadku ewentualnych sporów sądowych w tym zakresie i może pozbawić gminy instrumentu skutecznego egzekwowania od inwestorów obowiązków chroniących interes publiczny.

#### Uzasadnienie

Chaotyczna, niekontrolowana i zorientowana jedynie na maksymalizację zysków zabudowa mieszkaniowa, realizowana przez wielu deweloperów jest poważnym problemem dla mieszkańców Krakowa. Ta sytuacja wymaga również poważnych zmian w prawie. Takie rozwiązania, szczególnie w zakresie ograniczenia możliwości realizacji inwestycji deweloperskich na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz na obszarach, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miały być zawarte w opracowywanym projekcie kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Tymczasem Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju skierowało do konsultacji publicznych projekt ustawy o ułatwieniach w

Winić  
Klubu PO  
A. J.



przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, którego rozwiązania idą w zupełnie przeciwnym kierunku. Zawarte w nim propozycje prowadzą faktycznie do wyłączenia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, osłabienia pozycji samorządu, przyznania daleko idących uprawnień wojewodom oraz wzmocnienia pozycji deweloperów. Przyjęcie zaproponowanych rozwiązań może skutkować znacznym pogłębieniem problemu chaotycznej zabudowy mieszkaniowej i rażącym naruszeniem interesu publicznego. Wobec powyższego podjęcie rezolucji uważa się za zasadne.

Wimilni -  
Klubu PO

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop and a vertical stroke.