

**Temat:** WNIOSEK "lex deweloper" 2/2023

**Nadawca:** Mikołaj Machulik | The Onions Architects <m.machulik@onions.com.pl>

**Data:** Mon, 20 Mar 2023 19:18:10 +0000

**Adresat:** "zielonyburowiec@gmail.com" <zielonyburowiec@gmail.com>

**Kopia:** "biuro@sarp.katowice.pl" <biuro@sarp.katowice.pl>, Janowski Tomasz <Tomasz.Janowski@katowice.eu>

### **Szanowni Państwo**

Dziękuję serdecznie za zaproszenie do dyskusji. Niestety z uwagi na bieżące i naglące sprawy prywatne zawodowe nie mogłem wziąć udziału w spotkaniu mieszkańców Katowic z Radnymi Miasta Katowice.

Wielokrotnie przychodzi mi analizować i opiniować różne projekty, prace konkursowe a także koncepcje złożone w ramach tzw. wniosków "lex deweloper". Niejednokrotnie wnioski te dotyczą terenów, które z uwagi na szeroko rozumiany kontekst lub ukształtowanie nie powinny podlegać zabudowie w ogóle lub bez uprzedniego przygotowania. Tym razem znów mamy do czynienia z takim terenem - linearnym.

Po pierwsze tracimy w skali miasta i regionu kolejny "darmowy" korytarz na infrastrukturę transportową i zieloną, którym można udrożnić i rozwijać w sposób bardziej zrównoważony ten fragment miasta i metropolię [nota bene rewitalizując słynne tereny w Bilbao, jednak nie zlikwidowano całkowicie tego typu korytarzy, zachowując je jako kapitał dla przyszłych pokoleń odpowiednio zabezpieczonej].

Po drugie teren o takiej charakterystyce nie przygotowany scaleniem i powtórny podziałem, nie włączony w organizm otaczającej zabudowy, pozbawiony podstawowych usług, na setki lat spowoduje dalsze nieodwracalne zmiany w urbanistyce i krajobrazie, a także w gospodarce, poprzez wygenerowanie nowych, przypadkowych, ale trwałych podziałów własnościowych, w tym nieuregulowanych w sposób prawidłowy stosunków własnościowych dla odpowiednio wydzielonej infrastruktury (drogi wewnętrzne, sieci). Wraz z kolejnymi spadkobiercami, wpisami na hipoteki utrwali nieład przestrzenny, problemy prawne i gospodarcze, jakie możemy doświadczać w wielu miejscach w całym kraju.

Co zatem zyskujemy?

Konflikty przestrzenne zawsze będą rodziły konflikty społeczne i przekładały się negatywnie na gospodarkę, a rozwój nie będzie postępował w sposób zrównoważony powodując rozwarstwienia. Pod tym kątem koncepcja przygotowana przez inwestora nie należy do najlepszych. Choć pamiętano o architekturze, to zapomniano przede wszystkim o urbanistyce i kulturze budowania [mam tu na myśli "baukultur" - deklarację z Davos <https://www.gov.pl/web/kultura/deklaracja-z-davos---ku-wysokiej-jakosci-baukultur-dla-europy>]. Koncepcja realizuje wyłącznie spekulacyjny interes inwestora - nawet nie jest to interes jego przyszłych mieszkańców, którzy nie wiadomo czy będą mieszkańcami Katowic... Trudno winić za to inwestora, skoro ma możliwości takiej kreacji. Kreacji na jaką mu głosami Radnych pozwalamy. Zapewne wiele szczegółowych rozwiązań zawartych w koncepcji jest zgodnych z przepisami prawa budowlanego, czy tzw. ustawy "lex deweloper" lub wymaga dopracowania w fazie technicznej, ale te proste "technikalnia" nie powinny stanowić warunku wystarczającego dla podjęcia uchwały przez Radnych. Radni nie będą przecież oceniali projektu budowlanego złożonego do pozwolenia na budowę przez inwestora, kiedy zerojedynkowa jego ocena nie pozwoli już władzom wpłynąć legalnie na kształt zabudowy i otoczenia. Czas na pracę Radnych, o wiele bardziej odpowiedzialną, jest wcześniej. Teraz - gdyż podjęta przez nich uchwała wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. To Radni decydują z naszego mandatu o tym czy interes inwestora nie narusza innych interesów, w tym w szczególności interesu publicznego [przez który należy rozumieć m.in. uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym]. Uchwałami przyjmują takie dokumenty, jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i właśnie wnioski "lex deweloper". Prawo własności jest jednym z wielu uwzględnianych elementów w polityce przestrzennej, a wniosek "lex deweloper" nie jest nim w ogóle uwarunkowany. Wniosek (i uchwała) nie narusza i nie rodzi żadnych praw do terenu, w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy pozwolenia na budowę, a zatem nie daje też podstaw inwestorowi do ewentualnych roszczeń. Nieobciążeni skutkami finansowymi Radni mają więc pełną swobodę decyzji w imieniu i na rzecz mieszkańców. Ustawa "lex deweloper" nie zabrania przecież władzom samorządowym prowadzenia polityki przestrzennej przyjmując za jej podstawę, zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Z wyrazami szacunku

Mikołaj Machulik  
Architekt IARP, Architekt SARP