



Nowe zasady współpracy z deweloperami

2024-10-15

Jeśli chcesz zbudować w Krakowie osiedle, blok, apartamentowiec, obiekt handlowy czy na przykład skład materiałów budowlanych i musisz w tym celu poprawić układ komunikacyjny, możesz skorzystać z nowej procedury, którą specjalnym zarządzeniem wprowadził właśnie prezydent Krakowa.

Każdy inwestor, który chce wybudować jakiś obiekt w Krakowie, musi uzyskać opinię o dostępności do dróg publicznych. W przypadku domów jednorodzinnych zazwyczaj chodzi o uzgodnienie wjazdu na posesję. W przypadku osiedli czy obiektów handlowych budowanych przez deweloperów często konieczna jest budowa nowych lub przebudowa istniejących dróg. Relacje miasto-deweloperzy określa art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Na tej podstawie powstają nowe drogi czy przebudowywane są skrzyżowania w całym mieście.

„Cennik dla deweloperów”

Teraz Kraków poszerza możliwości współpracy w tej materii z deweloperami. Wzorem kilku dużych miast w Polsce, z Warszawą na czele, stolica Małopolski wprowadza swój tzw. „cennik dla deweloperów”. Równolegle deweloperzy nadal mogą budować drogi zgodnie z dotychczas obowiązującą procedurą ZDMK-33, decydując sami, którą formę wybrać.

Specjalny zespół i współpraca

Nie jest to jednak koniec nowości. Współpracą z deweloperami zajmie się specjalny zespół, do którego wejdą między innymi przedstawiciele ZDMK, ZTP, Wydziału Miejskiego Inżyniera Ruchu, KEGW oraz Miejski Architekt Krajobrazu. Do zadań zespołu będą należały wszystkie aspekty obsługi deweloperów w zakresie budowy nowych dróg w mieście, a w szczególności:

- określenie wstępnego zakresu budowy lub przebudowy drogi, w tym układu drogowego, zmiany organizacji ruchu
- ocena możliwości zastosowania stawek określonych w nowej procedurze do zarządzenia w oparciu o parametry inwestycji nie drogowej w odniesieniu do koniecznej do realizacji obsługi komunikacyjnej inwestycji
- wskazywanie kierunków dalszych uzgodnień dokumentacji przedłożonej przez inwestora w strukturach miasta Krakowa
- wspieranie inwestora w uzgadnianiu dokumentacji niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy
- wskazywanie istotnych postanowień umów zawieranych w trybie art. 16 u.d.p.

Co nowe zasady oznaczają dla deweloperów?

Po pierwsze, zyskają czas. Obecnie przeprowadzenie wszystkich analiz ruchowych potrzebnych do zawarcia umowy z art. 16. Ustawy o Drogach może trwać nawet 2-3 lata. Jeśli deweloper zdecyduje się na skorzystanie z nowej procedury, czas ten znacząco się skróci. Druga zmiana dotyczy sposobu finansowania. Obecnie w ramach procedury z art. 16 inwestor buduje drogę, którą potem przekazuje miastu. W nowej procedurze istnieje możliwość, że inwestor będzie współfinansował inwestycję miejską, lub też realizował ją samodzielnie, we współpracy z innymi



deweloperami lub w niektórych przypadkach będzie budował drogę jak dotąd w oparciu o artykuł 16 – ale będzie mógł rozpocząć inwestycję szybciej niż dotychczas, poprzez przyspieszenie ww. procedur. Nowe regulacje wychodzą naprzeciw postulatom, jakie w tej materii zgłaszali deweloperzy.

Co nowe zasady oznaczają dla mieszkańców?

Pojawienie się możliwości współfinansowania przez deweloperów inwestycji miejskich, pozwoli przeznaczyć część środków na inne cele. W efekcie sieć drogowa będzie rozwijała się szybciej. Dodatkowo rozwój ten będzie mniejszym obciążeniem dla budżetu miasta, co pozwoli zwiększyć wydatki na inne cele.