

Specustawa mieszkaniowa



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Wydział Ekonomiczny, Zakład Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, radca prawny, maciej.nowak@zut.edu.pl

5 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli tzw. specustawa mieszkaniowa. Niniejszy akt prawny idzie zupełnie na przekór wszelkim tendencjom i diagnozom związanym z ochroną ładu przestrzennego.

Na podstawie niniejszej ustawy możliwe jest bowiem wymuszenie przez inwestora na radzie gminy wydania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Następnie uchwała ta może stanowić podstawę dla wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i realizacji inwestycji. Powyżej użyto zwrotu "wymuszenie", gdyż tak naprawdę rada gminy nie ma realnej możliwości merytorycznej odmowy podjęcia uchwały. Co najwyżej, może zgłaszać zastrzeżenia natury formalnej. Uchwała taka nie musi być zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku terenów pokolejowych, poprodukcyjnych, powojkowych i popocztowych nawet z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie uchwały mogą być realizowane większe inwestycje mieszkaniowe (budynki wielorodzinne liczące co najmniej 25 lokali lub też budynki mieszkalne jednorodzinne w liczbie co najmniej 10) wraz z inwestycjami towarzyszącymi (których zakres również jest szeroki). Nie negując potrzeby wsparcia polityki mieszkaniowej w dotychczasowym zakresie, wskazać należy, że tego rodzaju regulacje stanowią wyraz pełnej dezynwoltury ustawodawcy w zakresie problemów ochrony ładu przestrzennego, czy w ogóle kształtowania przestrzeni.

Powyższego nie zmienia fakt, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej musi być zgodna ze standardami lokalizacji inwestycji. W ujęciu ustawowym dotyczą one dostępu do drogi publicznej, infrastruktury technicznej, dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnych odległości inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola oraz urządzeń wypoczynku, rekreacji i sportu. Wymogi te mogą być zresztą o 50% zawężane w stosunku do podanych w ustawie, w podejmowanych przez gminy fakultatywnie lokalnych standardach urbanistycznych. W praktyce jeżeli bowiem organy gminy będą chciały zablokować realizację tego typu inwestycji, mogą poprzez uchwalanie wskazanych standardów czasami ten cel osiągnąć. Jeżeli jednak nie zależy im na ochronie ładu przestrzennego (a niestety taka rzeczywistość wciąż w zbyt szerokim zakresie występuje w sferze lokalnej), to nawet często sama ich bierność doprowadzi do jeszcze większej niż obecnie dezintegracji przestrzeni.

Na marginesie można wskazać, że przy wyciąganiu ostatecznych wniosków trzeba poczekać na ocenę zakresu realnego zastosowania przepisów specustawy. W praktyce okazuje się bowiem, że część wniosków nie spełnia (chyba niezależnie od woli ustawodawcy) wymogów formalnych. Pojawiają się również poważne wątpliwości dotyczące realnego zakresu działań organów gmin na poszczególnych etapach związanych z procedowaniem opisanej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Może to dawać nadzieję, że przynajmniej w części przypadków zakres zastosowania niniejszej ustawy będzie ograniczony.

