

Raport

w sprawie stosowania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.
o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji
mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
(Dz.U. poz. 1496) w miastach wojewódzkich
oraz na obszarach metropolitalnych



Gdańsk,
16 kwietnia 2019 r.

Zamawiający:
Instytut Metropolitalny

Autor:
Kamil Olzacki

Spis treści

Wprowadzenie	2
Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących	3
Przygotowanie oraz realizacja inwestycji mieszkaniowej.....	5
Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji.....	6
Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej	7
Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.....	8
Stosowanie ustawy w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych	9
Podsumowanie	15

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. poz. 1496), zwana potocznie „specustawą mieszkaniową”, a także „lex deweloper”, weszła w życie 22 sierpnia 2018 roku. Akt ten wprowadza do prawa administracyjnego szereg nieznanych wcześniej instytucji, tworząc całkiem nowe możliwości realizowania przedsięwzięć budowlanych, nazywanych przez tę ustawę inwestycjami mieszkaniowymi oraz inwestycjami towarzyszącymi.

Niniejszy raport przygotowany został na podstawie danych zebranych w pierwszym kwartale tego roku. Od wejścia w życie tegoż aktu minęło już dostatecznie dużo czasu, by sprawdzić, jakim zainteresowaniem wśród inwestorów cieszą się rozwiązania w nim zawarte.

Na podstawie przeprowadzonych badań, udało się ustalić, ile wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożyli inwestorzy w wybranych miastach naszego kraju, jak wyglądało dalsze ich procedowanie oraz w których dokładnie gminach podjęto uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych. Pod uwagę wzięto dane z dwudziestu wybranych polskich miast: Warszawy, Krakowa, Poznania, Gdańska, Gdyni, Sopotu, Wrocławia, Szczecina, Łodzi, Torunia, Bydgoszczy, Zielonej Góry, Gorzowa Wielkopolskiego, Katowic, Opola, Olsztyna, Białegostoku, Lublina, Rzeszowa oraz Kielc.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza do porządku prawnego kilka nowych instytucji, zmieniając zasady realizacji inwestycji przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Zgodnie z treścią art. 1 omawianej ustawy, akt ten określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Kolejny ustęp tego samego artykułu wskazuje, że ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części takich inwestycji na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.). Inwestor ma więc w tym zakresie pewną dowolność - może wybrać, czy do realizacji swojej inwestycji zastosuje przepisy „specustawy mieszkaniowej”, czy też oprze swoje przedsięwzięcie na regulacjach zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 1 ust. 3 omawianego aktu stanowi natomiast, iż w zakresie nieuregulowanym w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.).

Jeśli zaś chodzi o zakres podmiotowy stosowania omawianych regulacji, inwestorem w rozumieniu ustawy jest podmiot lub osoba zamierzająca realizować lub realizująca inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą. Wynika z tego więc, że mogą nim być zarówno osoby fizyczne, osoby prawne, jak i jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Art. 2 pkt 1 „specustawy mieszkaniowej” nie wprowadza tu żadnych ograniczeń.

Sama inwestycja mieszkaniowa, w myśl art. 2 pkt 2 tego aktu, to natomiast przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi oraz drogami wewnętrznymi. Do tego wyliczenia należy dodać również roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

Co interesujące, inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową. Art. 3 ustawy wprost wskazuje, że taką właśnie działalność można realizować w ramach wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej lub samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Jeśli zaś chodzi o inwestycję towarzyszącą, z treści art. 2 pkt 3 omawianego aktu wyczytać możemy, iż stanowią ją inwestycje w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 725), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do 3 lat, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w swoich dalszych postanowieniach wprowadza dość kontrowersyjną regulację, pozwalającą inwestorowi na swoiste ominięcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz, w niektórych sytuacjach, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z treścią art. 5 ust. 3 i 4 wspomnianej ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy natomiast terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, jeśli obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W praktyce regulacja ta budzi wiele kontrowersji wśród administratywistów oraz urbanistów. Mało by rzec, ustawodawca posunął się tu na tyle daleko, że zezwolił nawet na realizację inwestycji mieszkaniowych na obszarach

kolejowych oraz obszarach portów i przystani morskich, jeśli tylko inwestor, po spełnieniu przez jego przedsięwzięcie przesłanek wymienionych w przepisach art. 10 i art. 11 omawianej ustawy, uzyska wcześniej stosowne potwierdzenie wydane przez odpowiedni podmiot.

Ustawodawca wprowadził jednak pewne obostrzenia w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, czego dowodem są normy zawarte w art. 5 ust. 1 i 2 omawianej ustawy. Przepisy te wskazują, że inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Regulację tę stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W gąszczu wszelkich ustępstw na rzecz inwestora, przepisy te stanowią pewne ograniczenie zasad realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Przygotowanie oraz realizacja inwestycji mieszkaniowej

Przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, należy przygotować koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, której dotyczy art. 6 ustawy. Dokument ten sporządzić może jedynie osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadająca stosowne uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w takiej samej specjalności. Celem koncepcji jest uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych planowanej inwestycji, przy uwzględnieniu charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja ta może być zlokalizowana.

Następnie inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (lub burmistrza, czy prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Ten sam wniosek może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym,

co inwestycja mieszkaniowa. Po złożeniu wniosku, rada gminy podejmuje uchwałę w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia jego złożenia. Jeśli uchwała ta nie może być podjęta w tym terminie, przewodniczący rady gminy obowiązany jest przed jego upływem powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy niż 30 dni od dnia upływu terminu pierwotnego.

Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju, wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji

Sam wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji jest dokumentem dość sformalizowanym. Zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy, inwestor jest obowiązany wskazać w nim granice terenu objętego wnioskiem oraz określić planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową oraz liczbę mieszkań, wchodzących w skład inwestycji. We wniosku należy wskazać także, jaki zakres inwestycji przeznaczony zostanie na działalność handlową lub usługową i jakie zmiany wprowadzi ta inwestycja w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu. Ten sam wniosek powinien zawierać również analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, odpowiednią charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, a także wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeśli została założona). Inwestor obowiązany jest także wskazać, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, a także, że całe przedsięwzięcie odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ponadto, jeśli inwestycja mieszkaniowa planowana jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, we wniosku należy wskazać, w jakim zakresie inwestycja ta nie uwzględnia ustaleń takiego planu. Inwestor musi więc zadbać, by wszystkie te informacje znalazły się w jego wniosku. W przeciwnym wypadku naraża się na pozostawienie go bez rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 „specustawy mieszkaniowej”, do wniosku dołącza się szereg załączników, m.in.: koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami uprzywilejowanymi na mocy art. 4 omawianej ustawy, a także w niektórych przypadkach: decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, porozumienie inwestora z gminą, określające sposób realizacji inwestycji mieszkaniowej (jeśli zostało zawarte) oraz odpowiednie uzgodnienia, jeśli inwestycja planowana jest na obszarze kolejowym lub na obszarze portów i przystani morskich.

Jak widać, wymagania formalne co do wniosku, stawiane inwestorowi przez ustawodawcę są dość rygorystyczne. Szczególnie biorąc pod uwagę fakt, że inwestorem, w myśl omawianej ustawy, może być również osoba fizyczna, której wiedza specjalistyczna w zakresie odpowiednich regulacji może przecież nie być tak rozległa, jak w przypadku dewelopera, zajmującego się zawodowo realizacją takich inwestycji. Ustawodawca w kolejnym ustępie przewidział jednak taką sytuację, wskazując iż w przypadku, gdy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji nie spełnia omawianych powyżej wymogów, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych, wskazując termin na ich usunięcie, nie dłuższy jednak niż 14 dni. Organ ten poucza jednocześnie inwestora, że nieusunięcie tych braków powodować będzie pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Jak już wspomiano, uchwałę tę wydaje właściwa miejscowo rada gminy w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy, informacje, które zawiera ten akt w większości przypadków pokrywają się z informacjami, które obowiązany był wskazać inwestor we wniosku. Co istotne, zgodnie z art. 25 ust. 1 „lex deweloper”, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, po załączeniu jej do wniosku o pozwolenie na budowę, wiąże organ wydający takie pozwolenie. Warto tu również dodać, iż w odniesieniu do określonego terenu rada gminy może podjąć więcej niż jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji, a sama uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w Rozdziale 3. określa standardy, jakie powinien spełniać teren, by inwestycja mieszkaniowa mogła zostać na nim zrealizowana. W ramach niniejszego raportu postarano się jedynie zarysować problematykę standardów ustawowych, skupiając się bardziej na lokalnych standardach urbanistycznych, uchwalanych przez radę gminy.

Zgodnie z art. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, by inwestor mógł zrealizować na danym terenie inwestycję mieszkaniową, obszar ten musi spełniać szereg warunków, m.in.: zapewniać dostęp do drogi publicznej, a zgodnie z zapotrzebowaniem także dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz do sieci elektroenergetycznej. Są to normy, które nie mogą zostać w żaden sposób zmienione.

Ustawodawca w dalszej części aktu wprowadził jednak przepis, który legitymuje radę gminy do modyfikacji niektórych regulacji zawartych w tym artykule. Zgodnie z art. 19 omawianej ustawy, organ ten może bowiem uchwalić lokalne standardy urbanistyczne, za pomocą których zmieni część z wytycznych nakładanych na inwestora przez „specustawę mieszkaniową”. Dotyczy to między innymi niektórych wskaźników procentowych ujętych w omawianym artykule, a także maksymalnej odległości, jaka dzielić może inwestycję mieszkaniową od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, czy przedszkola oraz od terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu.

Rada gminy, poprzez lokalne standardy urbanistyczne, może także wpływać na wytyczne co do maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych budynku. Domyślnie według norm ustawy, wartości te wynoszą odpowiednio - maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych poza miastami oraz w miastach, których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 osób, albo do 14 kondygnacji nadziemnych, gdy liczba ta przekracza 100 000 mieszkańców. Sytuacja ta wygląda jednak inaczej, gdy w odległości nie większej niż 500 metrów znajdują się już budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej maksymalną liczbę kondygnacji. W takim wypadku maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w tych miejscach wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w tej właśnie zabudowie.

Rada gminy nie ma jednak pełnej dowolności w kształtowaniu lokalnych standardów urbanistycznych, o czym stanowi art. 19 ust. 1 i 2, dodając w tej materii pewne ograniczenia. Lokalne standardy urbanistyczne w zakresie wskaźników procentowych wskazanych w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b oraz w zakresie maksymalnych odległości od wymienionych powyżej obiektów lub maksymalnej liczby kondygnacji nie mogą bowiem różnić się o więcej niż 50% od standardów narzuconych przez ustawę.

Rada gminy w lokalnych standardach urbanistycznych może także określić liczbę miejsc parkingowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub nałożyć obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej, co wprost stanowi art. 19 ust. 3 omawianego aktu.

Stosowanie ustawy w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych

Od wejścia w życie ustawy minęło pół roku. Do odpowiednich wydziałów urzędów miejskich wpłynęły pierwsze wnioski w trybie „specustawy mieszkaniowej”, a w większości przebadanych miast uchwalono już lokalne standardy urbanistyczne. Na zlecenie Instytutu Metropolitalnego postanowiono zatem sprawdzić, jak dokładnie wyglądają dane dotyczące stosowania omawianej ustawy.

By przeprowadzić badania, należało wcześniej przyjąć pewną metodologię. Pomogła w tym Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. W niniejszej pracy skupiono się więc jedynie na największych miastach Polski, zawężając odpowiednio krąg do tych, które ujęte zostały w KPZK 2030 oraz dodając do wyliczonych w niej lokacji pozostałe miasta wojewódzkie. Niniejsza praca będzie więc opierać się na szczegółowym przeanalizowaniu danych dla 10 obszarów metropolitalnych i pozostałych 7 miast wojewódzkich: Warszawy, Aglomeracji Śląskiej z głównym ośrodkiem w Katowicach (w pracy ograniczono się jednak do samych Katowic), Krakowa, Łodzi, Trójmiasta, Poznania, Wrocławia, Bydgoszczy wraz z Toruniem, Szczecina, Lublina, Kielc, Gorzowa Wielkopolskiego wraz z Zieloną Górą, Rzeszowa, Olsztyna, Opola oraz Białegostoku.

Z danych zebranych w pierwszym kwartale tego roku wynika, iż żadne wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji nie wpłynęły do urzędów miejskich w: Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Szczecinie, Łodzi, Toruniu, Bydgoszczy, Zielonej Górze, Gorzowie Wielkopolskim, Olsztynie oraz Rzeszowie. Miasta, w których inwestorzy złożyli

omawiane wnioski to z kolei: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Katowice, Opole, Białystok, Lublin oraz Kielce. W żadnym z wymienionych wyżej miast nie podjęto jednak uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Z zebranych danych wynika, iż głównym tego powodem był fakt, że wnioski te w dużej mierze nie spełniały wymagań formalnych.

Tabela nr 1: Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji					
Miasto	Złożone wnioski	Wnioski pozostawione bez rozpatrzenia	Podjęte uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji	Wnioskodawca	Stan na dzień
Warszawa	12	8	0	Podmioty prywatne	15.02.2019 r.
Kraków	7	4	0	Podmioty prywatne	04.03.2019 r.
Poznań	0	-	-	-	18.02.2019 r.
Gdańsk	5	4	0	Podmioty prywatne	18.02.2019 r.
Gdynia	0	-	-	-	18.02.2019 r.
Sopot	0	-	-	-	20.02.2019 r.
Wrocław	2	2	0	Podmioty prywatne	18.02.2019 r.
Szczecin	0	-	-	-	27.02.2019 r.
Łódź	0	-	-	-	20.02.2019 r.
Toruń	0	-	-	-	21.02.2019 r.
Bydgoszcz	0	-	-	-	27.02.2019 r.
Zielona Góra	0	-	-	-	15.02.2019 r.
Gorzów Wielkopolski	0	-	-	-	21.02.2019 r.
Katowice	4	<i>Brak danych</i>	0	Podmioty prywatne	22.02.2019 r.
Opole	1	1	0	Podmiot prywatny	20.02.2019 r.
Olsztyn	0	-	-	-	22.02.2019 r.
Białystok	1	1	0	Podmiot prywatny	20.02.2019 r.
Lublin	3	3	0	Podmioty prywatne	04.04.2019 r.
Rzeszów	0	-	-	-	16.04.2019 r.
Kielce	3	2	0	Podmiot prywatny	21.02.2019 r.

Urzędy miejskie szczegółowo opisały, czy wnioski złożone przez inwestorów spełniały wymagania formalne, o których mowa w ustawie oraz czy i w jakim zakresie wzywano inwestorów do uzupełnienia braków. Na podstawie zebranych informacji udało się również ustalić, ilu wnioskom o ustalenie lokalizacji inwestycji finalnie nadano bieg, a ile z tych wniosków pozostawiono bez rozpoznania. Z zebranych informacji wynika, iż:

- w **Warszawie** żaden ze złożonych wniosków nie spełniał wymagań formalnych, a inwestorów wzywano do uzupełnienia braków w zakresie: warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej, kopii mapy zasadniczej z określeniem terenu, którego wniosek dotyczy, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), uszczegółowienia zakresu zmian związanych z uzbrojeniem technicznym, dostarczenia zaświadczenia o możliwości przyjęcia uczniów w szkole podstawowej, dołączenia do wniosku osobnego załącznika - koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Proszono również m.in. o: przeanalizowanie bilansu miejsc postojowych, weryfikację zapisów dotyczących zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej, dostosowanie treści wniosków do lokalnych standardów urbanistycznych, uzupełnienie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej o analizę powiązań przestrzennych planowanej inwestycji, spójne określenie maksymalnej powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a także o wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Finalnie żaden z inwestorów nie uzupełnił braków formalnych w terminie, więc żadnemu ze złożonych wniosków nie nadano biegu. W ośmiu przypadkach poinformowano wnioskodawców o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia;
- w **Krakowie** nie wszystkie wnioski spełniały wymagania formalne, a inwestorzy zostali wezwani do uzupełnienia braków „w zakresie uzupełnienia brakujących dokumentów oraz potrzebnych danych, niezbędnych do rozpatrzenia spraw”. W historycznej stolicy naszego kraju jednemu wnioskowi nadano bieg, pozostawiając cztery wnioski bez rozpatrzenia;
- w **Gdańsku** żaden z wniosków nie spełniał wymagań formalnych. Inwestorów wezwano do uzupełnienia braków w czterech przypadkach (jeden z pięciu

wniosków został wcześniej wycofany), głównie w zakresie zaświadczenia Prezydenta Miasta Gdańska o możliwości zapewnienia miejsc w przedszkolu dzieciom w wieku od 3 do 6 lat zamieszkałym na terenie inwestycji. Jeden wniosek zawierał dodatkowo szereg braków formalnych wynikających z wymogów ustawowych oraz nie spełniał warunków określonych w lokalnych standardach urbanistycznych. Ponadto załączona do niego koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie była kompletna. Finalnie wszystkie z czterech wniosków pozostawiono bez rozpatrzenia;

- we **Wrocławiu** żaden z dwóch wniosków nie spełniał wymogów formalnych. Zgodnie z otrzymaną odpowiedzią „w obydwu przypadkach wzywano inwestorów do uzupełnienia braków formalnych wniosków w zakresie wymogów określonych w przepisach: art. 7 ust. 7 i 8 w związku z art. 6 i art. 17 ust. 2 i 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”. W stolicy województwa dolnośląskiego nie nadano biegu żadnemu z wniosków. Oba pozostawiono bez rozpatrzenia;
- w **Katowicach** żaden wniosek nie spełniał wymagań formalnych w chwili przyjęcia, a inwestorzy zostali wezwani do uzupełnienia braków dotyczących: mapy zasadniczej i wskazania danych dla wszystkich nieruchomości dotyczących inwestycji, opisu zmian w zagospodarowaniu oraz charakterystyki inwestycji i jej powiązań z otoczeniem, wymaganych parametrów inwestycji, a także wymaganego zaświadczenia Prezydenta o spełnieniu przez inwestycję warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom. W mieście tym jednemu wnioskowi nadano bieg (po uzupełnieniu braków). Zgodnie z uzyskaną odpowiedzią „wszystkie wnioski zostały rozpoznane i inwestorzy otrzymali pisma o uzupełnienie złożonych wniosków”;
- w **Opolu** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymogów formalnych „w zakresie określonym w ustawie”. Po upływie terminu pozostawiono go bez rozpatrzenia;
- wniosek złożony w **Białymstoku** również nie spełniał wymogów formalnych. Inwestora wezwano do uzupełnienia braków (nie podano w jakim dokładnie zakresie), jednak bezskutecznie. Wniosek ten pozostawiono bez rozpatrzenia;

- w **Lublinie** żaden z wniosków nie spełniał wymogów formalnych. Organ wzywał inwestorów do uzupełnienia braków na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy. W ustępie tym zawarto normę, która obliguje inwestora do wskazania nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (jeżeli została założona), w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 omawianej ustawy;
- w **Kielcach** wszystkie trzy wnioski pochodziły od tego samego inwestora i dotyczyły tej samej inwestycji, z czego dwa z tych wniosków nie spełniały wymogów formalnych. Inwestor został poproszony o uzupełnienie braków formalnych (nie podano w jakim zakresie) oraz o uzupełnienie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, czego finalnie nie zrobił. Dopiero trzeci wniosek złożony przez tego samego inwestora spełniał wymogi formalne i to jemu nadano bieg.

Tabela nr 2: Wnioski, którym nadano bieg	
Miasto	Liczba wniosków*
Kraków	1
Katowice	1
Kielce	1

* Stan na dzień wg tabeli nr 1

Co ciekawe, choć do momentu przeprowadzania badania w żadnym z ankietowanych miast nie podjęto pozytywnych uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, to większość z ujętych w raporcie gmin określiła w drodze uchwały swoje lokalne standardy urbanistyczne, o których mowa w art. 19 omawianej ustawy. Ponadto, w niektórych miastach ciągle trwają prace nad takim aktem. Uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych podjęto w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Łodzi, Bydgoszczy, Opolu, Olsztynie i Białymstoku. Uchwała w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych podjęta w Białymstoku została następnie w części unieważniona przez Wojewodę Podlaskiego rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 16 stycznia 2019 r. (NK-II.4131.6.2019 AK), z kolei uchwała podjęta w Warszawie stała się przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody

Mazowieckiego z dnia 4 października 2018 r. (WNP-I.4131.153.2018.RM). Prace nad uchwaleniem standardów w dniu przeprowadzania badania trwały natomiast w Szczecinie, Katowicach oraz Kielcach. Uchwał nie podjęto we Wrocławiu, Toruniu, Zielonej Górze, Lublinie oraz w Rzeszowie. Brak jest natomiast danych dla Gorzowa Wielkopolskiego. Stan prac nad podjęciem uchwał w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych w poszczególnych miastach określa tabela zamieszczona poniżej.

<i>Tabela nr 3: Uchwała w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych</i>	
Miasto	Stan prac*
<u>Warszawa</u>	Podjęto
<u>Kraków</u>	Podjęto
<u>Poznań</u>	Podjęto
<u>Gdańsk</u>	Podjęto
<u>Gdynia</u>	Podjęto
<u>Sopot</u>	Podjęto
Wrocław	Nie podjęto
Szczecin	Trwają prace
<u>Łódź</u>	Podjęto
Toruń	Nie podjęto
<u>Bydgoszcz</u>	Podjęto
Zielona Góra	Nie podjęto
Gorzów Wielkopolski	<i>Brak danych</i>
Katowice	Trwają prace
<u>Opole</u>	Podjęto
<u>Olsztyn</u>	Podjęto
<u>Białystok</u>	Podjęto
Lublin	Nie podjęto
Rzeszów	Nie podjęto
Kielce	Trwają prace

* Stan na dzień wg tabeli nr 1

Podsumowanie

W większości z przebadanych gmin radni podjęli uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych. Po pierwszym półroczu obowiązywania przepisów ustawy w niektórych miastach trwały jeszcze prace nad takim aktem. Gminy nie pozostają więc obojętne na regulacje wprowadzane „specustawą mieszkaniową”, starając się wpływać na standardy realizacji i lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na podporządkowanych im terenach.

Z drugiej zaś strony, w momencie przeprowadzania badania w żadnej z tych gmin nie podjęto ani jednej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, mimo że we wszystkich branych pod uwagę miejscowościach złożono ich łącznie ponad trzydzieści. Tylko trzem wnioskom finalnie nadano bieg. Z przedstawionych powyżej danych wynika, iż przeważająca większość ze złożonych wniosków nie spełniała wymagań formalnych, narzucanych przez ustawę lub lokalne standardy urbanistyczne.

Abstrahując od zasadności istnienia omawianej ustawy w obrocie prawnym, intencją ustawodawcy było raczej utworzenie instytucji, które odformalizują i ułatwią proces realizacji inwestycji mieszkaniowych. Wydaje się jednak właściwym stwierdzić, iż zestaw wymagań formalnych, jakie musi spełnić wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji, by mógł być dalej procedowany, skutecznie utrudnia, a nawet uniemożliwia inwestorom realizację ich inwestycji na podstawie przepisów „lex developer”.