

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, ze zm.)
w miastach na prawach powiatu



Gdańsk,
28 stycznia 2020 r.

Zamawiający:
Instytut Metropolitalny

Autorzy:
Kamil Olzacki
Weronika Gołąbek,
Jakub Dzienisz,
Michał Reszczyński

Spis treści

1. Wprowadzenie	1
2. Badanie. Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji.....	2
3. Dalsze procedowanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji.....	7
4. Uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych	9
5. Zakończenie	10

1. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹ obowiązuje już ponad rok. Choć akt ten wszedł w życie 22 sierpnia 2018 r., to jego treść budziła kontrowersje w środowisku prawników, architektów oraz urbanistów jeszcze na długo przed tą datą. Zdania na temat regulacji wprowadzanych za pomocą „lex deweloper” były podzielone już w momencie sejmowych prac nad tekstem ustawy.

Wskazany akt określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Za pomocą specustawy mieszkaniowej ustawodawca wyposażył inwestorów w całkiem nowy instrument prawny służący do realizacji przedsięwzięć budowlanych, stanowiących „inwestycje mieszkaniowe oraz inwestycje towarzyszące” w rozumieniu art. 2 pkt 2 i 3 ustawy. Mowa w szczególności o art. 7 ust. 1 lex deweloper, którzy przyznaje inwestorowi uprawnienie do wystąpienia do właściwej miejscowo rady gminy (za pośrednictwem wójta) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Kolejnym *novum* wprowadzanym przez lex deweloper jest instytucja standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Art. 17 tejże ustawy reguluje ustawowe warunki, jakie musi spełniać teren, by inwestycja mieszkaniowa mogła zostać na nim zrealizowana. Z kolei art. 19 aktu wprowadza uprawnienie gminy do określenia w drodze uchwały tzw. „lokalnych standardów urbanistycznych”, czyli własnych wytycznych, które w pewnym stopniu różnić się mogą od standardów ustawowych.

Co istotne, ustawodawca pozostawił inwestorowi wybór trybu realizacji takich inwestycji – może on wykorzystać w tym celu regulacje wprowadzane specustawą

¹ Dz.U. poz. 1496, ze zm., dalej również jako: lex deweloper lub specustawa mieszkaniowa.

mieszkaniową lub realizować swoją inwestycję z pominięciem tychże przepisów. Samym inwestorem może natomiast być każdy podmiot, jeśli tylko zamierza on realizować lub realizuje inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą. Ustawa nie wprowadza tu żadnych ograniczeń.

W II kwartale 2019 r. Instytut Metropolitalny na łamach periodyku naukowego „Metropolitan. Przegląd Naukowy” opublikował raport, w którym szczegółowo przedstawił wyniki badań dotyczących stosowania regulacji wprowadzonych przez specustawę mieszkaniową w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych². Z dokumentu tego wynikało, iż po przeszło połowie roku od wejścia w życie ustawy, akt ten cieszył się znikomym zainteresowaniem wśród inwestorów oraz radnych. W dwudziestu przebadanych miastach, inwestorzy złożyli tylko 38 wniosków w trybie omawianej ustawy, z czego jedynie trzem z nich nadano bieg. Zdecydowaną większość wniosków odesłano do inwestorów w celu usunięcia braków formalnych. Co istotne, w momencie zbierania odpowiedzi od urzędów miast, nie podjęto żadnej pozytywnej uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Nieco lepiej kształtowała się statystyka dotycząca uchwał w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych. W momencie przeprowadzania badań, uchwał takich podjęto 11, natomiast prace nad lokalnymi standardami urbanistycznymi trwały w 3 miastach.

Intencją ustawodawcy było utworzenie instytucji ułatwiających proces realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Dane zebrane na przełomie pierwszego oraz drugiego kwartału 2019 r. pozwalają jednak stwierdzić, iż zestaw wymagań formalnych, jakie musi spełniać wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji, skutecznie utrudniał inwestorom realizację ich zamierzeń. Po roku od uchwalenia lex deweloper postanowiono sprawdzić, jakim zainteresowaniem cieszy się ta ustawa wśród inwestorów oraz radnych w miastach na prawach powiatu w nadziei, iż w tym wypadku statystyki okażą się korzystniejsze.

2. Badanie. Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji

Na potrzeby opisywanego badania do wszystkich urzędów miast na prawach powiatu złożono na przełomie lipca oraz sierpnia 2019 r. wnioski w trybie ustawy z dnia

² K. Olzacki, „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”, Metropolitan. Przegląd Naukowy, nr 11 (1/2019) – http://metropolitan.im.edu.pl/wpcontent/uploads/2019/08/07_raport_Olzacki.pdf (dostęp 04.01.2020).

6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej³, w których zapytano w szczególności o ilość złożonych przez inwestorów wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji, ich dalsze procedowanie, a także o stan prac nad uchwałą w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych. Na podstawie zebranych informacji udało się ustalić, ilu wnioskom o ustalenie lokalizacji inwestycji nadano bieg, a ile z nich finalnie pozostawiono bez rozpatrzenia. Zebrane w ten sposób dane dotyczące złożonych wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji zdecydowano się przedstawić oddzielnie dla każdego z województw.

Z zebranych danych wynika, iż w miastach na prawach powiatu **Województwa Dolnośląskiego** wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. wpłynęły do dwóch urzędów (tj. w Legnicy i we Wrocławiu). W pozostałych miastach (Jelenia Góra, Wałbrzych) nie złożono ani jednego wniosku w trybie omawianej ustawy.

W Legnicy do dnia przeprowadzania badania wpłynął jeden wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Niestety, w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej nie sprecyzowano, czego konkretnie dotyczyły braki formalne tego wniosku, a sam organ ograniczył się do stwierdzenia, że „we wniosku było dużo braków”. Więcej danych wynika natomiast z odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej, z jakim zwrócono się do Urzędu Miejskiego we Wrocławiu. Urząd ten wskazał wprost, iż wnioski nie spełniały wymogów art. 7 ust. 7 i 8 a także art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

W miastach na prawach powiatu **Województwa Kujawsko-Pomorskiego** złożono łącznie trzy wnioski – jeden w Bydgoszczy oraz dwa w Toruniu. Wniosek złożony w Bydgoszczy pozostawiono bez rozpatrzenia z powodu braków formalnych, które nie zostały uzupełnione. Oba złożone w Toruniu wnioski również nie spełniały wymogów formalnych, choć w wypadku tego miasta, na moment zbierania danych nie minął termin na uzupełnienie przez inwestora braków formalnych jednego z wniosków. Braki, jakie w odniesieniu do tego wniosku wskazał organ gminy dotyczyły art. 7 ust. 7, pkt 5, 7 lit. B i 12, art. 6 ust. 2 pkt 3 i 5 ustawy, art. 17, ust. 1 pkt 1 oraz art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 specustawy mieszkaniowej.

W **Województwie Lubelskim** wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. wpłynęły do jednego miasta – Zamościa. W pozostałych miastach (Chełm, Biła Podlaska) nie złożono żadnego

³ Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429.

wniosku w trybie tejże ustawy. W Zamościu do dnia 22 lipca wpłynęły 2 wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Były one obarczone wadami w postaci braków formalnych w zakresie dotyczącym m.in. uszczegółowienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Wnioskom tym po uzupełnieniu braków nadano bieg. Rada miasta nie podjęła jednak uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z powodu braku uzyskania wymaganej większości.

Niestety należy zauważyć, że niniejszy raport nie obejmuje danych z miasta wojewódzkiego województwa lubelskiego, ponieważ Sekretarz Miasta Lublin zawiadomieniem z dnia 6 sierpnia 2019 r. pozostawił wniosek o udostępnienie informacji publicznej bez rozpatrzenia z uwagi na zakwalifikowanie tego wniosku jako wniosku o ponowne wykorzystanie informacji sektora publicznego.

Z zebranych danych wynika, iż w miastach na prawach powiatu **Województwa Lubuskiego** na dzień przeprowadzania badań inwestorzy nie złożyli żadnych wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej.

W **Województwie Łódzkim** złożono jedynie trzy wnioski – wszystkie w Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z otrzymanym pismem, dwa wnioski spełniały wymagania formalne określone w specustawie mieszkaniowej, natomiast w przypadku jednego wniosku inwestor został wezwany do usunięcia braków formalnych, po czym wniosek ten wycofał. W mieście tym radni podjęli dwie pozytywne uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Analizując dane zebrane w **Województwie Małopolskim** należy wskazać, iż wnioski zostały złożone jedynie w jednym z trzech tutejszych miast na prawach powiatu – Krakowie. Co istotne, wszystkie z nich nie spełniały wymagań formalnych i zostały odesłane do inwestorów w celu uzupełnienia braków. Finalnie osiem wniosków pozostawiono bez rozpatrzenia. W przypadku pozostałych dwóch wniosków inwestorom udało się jednak uzupełnić wszelkie braki w terminie, co zaowocowało podjęciem uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

Urząd Miasta Krakowa wskazał, iż katalog braków, jakich łącznie nie spełniały wszystkie złożone przez inwestorów wnioski był niezwykle szeroki. Warto jednak zaznaczyć, iż według uzyskanej informacji przynajmniej jeden z wniosków nie spełniał standardów określonych w Uchwale Rady Miasta Krakowa nr VI/114/19 z dnia 30.01.2019 roku w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych.

W momencie zbierania danych **Województwo Mazowieckie** mogło pochwalić się największą liczbą złożonych wniosków w trybie specustawy mieszkaniowej. Co jednak istotne, wszystkie te wnioski złożone zostały w Warszawie. Stołeczni inwestorzy złożyli ich

aż dwadzieścia siedem. Warto również wspomnieć, iż to jedyne miasto w prezentowanym zestawieniu, w którym wniosek złożony został przez podmiot publiczny. Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w odpowiedzi wskazała, iż na moment przeprowadzania badania w Biurze procedowane były cztery wnioski, z czego trzy po spełnieniu wymagań zostały opublikowane w stołecznym Biuletynie Informacji Publicznej.

W chwili zbierania danych do **Opola** wpłynął tylko jeden wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. Wniosek ten nie spełniał wymogów formalnych i został pozostawiony bez rozpatrzenia.

Z zebranych danych wynika, iż wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej wpłynął tylko do jednego miasta **Województwa Podkarpackiego** – Przemyśla. Nie spełniał on wymogów formalnych, co sprawiło, iż został on finalnie pozostawiony bez rozpatrzenia. Niestety prezentowane dane nie są pełne z uwagi na brak udostępnienia informacji publicznej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Wniosek w trybie specustawy mieszkaniowej w **Województwie Podlaskim** wpłynął jedynie w Białymstoku. Nie spełniał on wymogów formalnych i został pozostawiony bez rozpatrzenia. W związku z tym, w rada tego miasta nie podjęła uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Według zebranych w lipcu 2019 r. danych, w **Województwie Pomorskim** złożono łącznie 8 wniosków (w tym zakresie nie uzyskano danych jedynie z Sopotu) – pięć w Gdańsku oraz 3 w Słupsku. W chwili zbierania danych wszystkie wnioski złożone w Gdańsku zostały pozostawione bez rozpatrzenia. W Słupsku z trzech wniosków, dwa nie spełniały wymagań formalnych. Słupscy inwestorzy zostali wezwani do uzupełniania braków, w szczególności w zakresie szczegółowości wniosku oraz w zakresie potwierdzenia zawartych w dokumentacji danych wynikających m.in. z obowiązku przedstawienia odpowiedniego zaświadczenia. W ostatecznym rozrachunku oba wnioski zostały pozostawione bez rozpatrzenia, a do dnia przeprowadzania badania nie podjęto w tym mieście żadnej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, ani uchwały odmawiającej.

W całym **Województwie Śląskim** na moment przeprowadzania badania złożono piętnaście wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej w miastach na prawach powiatu, przy czym dziewięciu z nich nadano bieg, a w przypadku dwóch wniosków, w chwili przygotowywania odpowiedzi, cały czas trwało

postępowanie administracyjne. Żadne wnioski nie wpłynęły do urzędów miejskich w: Bielsko - Białej, Bytomiu, Częstochowie, Jastrzębiu - Zdroju, Jaworznie, Rybniku, Siemanowicach Śląskich, Sosnowcu, Świętochłowicach, Zabrze i Żorach. Miasta w których inwestorzy złożyli wnioski to z kolei: Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska oraz Tychy.

Z piętnastu wniosków złożonych w tym województwie, cztery pozostawiono bez rozpatrzenia (w Katowicach, Rudzie Śląskiej oraz Tychach). W przypadku Katowic, gdzie bez rozpatrzenia pozostawiono dwa wnioski należy wskazać, iż oba dotyczyły tej samej lokalizacji, natomiast w Rudzie Śląskiej obydwie wnioski złożone zostały przez tego samego inwestora. Pierwszy z nich pozostawiono bez rozpatrzenia, a co do drugiego - - postępowanie trwało w chwili przeprowadzania badania. Co istotne, w skali wszystkich miast na prawach powiatu tego województwa podjęto jedynie pięć uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji. Najlepszą skutecznością mogli pochwalić się inwestorzy z Chorzowa, gdzie na trzy złożone wnioski, radni podjęli aż dwie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji. W Gliwicach podjęto natomiast uchwałę o odmowie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.

Do Rady Miasta Kielce – jedynego miasta na prawach powiatu **Województwa Świętokrzyskiego** – w momencie przeprowadzania badania wpłynęło za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kielc sześć wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Należy jednak zaznaczyć, iż wnioski 1-4 oraz 5-6 dotyczyły tej samej inwestycji, a wnioskodawcami były te same podmioty prywatne. Jedynie połowa ze złożonych wniosków spełniła wymagania formalne przewidziane przez specustawę. Inwestorów wzywano do uzupełnienia braków dotyczących kompletności wniosków w zakresie braków formalnych oraz uzupełnienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Bieg nadano trzem wnioskom, a trzy z nich pozostawiono bez rozpatrzenia. Do momentu przeprowadzania badania podjęto jedną uchwałę odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Z danych zebranych w miastach na prawach powiatu **Województwa Warmińsko-Mazurskiego** wynika, iż jedynie dwa wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Elblągu. W Olsztynie na moment przeprowadzania badania nie złożono żadnego wniosku w trybie tejże ustawy. Choć oba elbląskie wnioski spełniały wymagania formalne, jeden z nich został wycofany przez samego inwestora. Drugi wniosek został pozytywnie rozpatrzony, w związku z czym w mieście tym podjęto jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W stolicy **Województwa Wielkopolskiego** złożony został tylko jeden wniosek. Nie udało się natomiast uzyskać danych z Urzędu Miejskiego w Kaliszu. Wniosek złożony przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu nie spełniał szeregu wymogów formalnych i na moment przeprowadzania badania odesłany został w celu uzupełnienia braków.

W miastach na prawach powiatu **Województwa Zachodniopomorskiego** złożono trzy wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej – dwa w Koszalinie oraz jeden w Szczecinie. Nie udało się natomiast uzyskać informacji z Urzędu Miejskiego w Świnoujściu. W Koszalinie jeden z wniosków został początkowo odesłany z powodu braków formalnych, a bieg drugiego zakończył się podjęciem przez koszalińskich radnych uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji mieszkaniowej. Wniosek złożony w Szczecinie nie spełniał wymogów formalnych określonych w art. 7 ust. 1, 7 i 8 i został odesłany do inwestora w celu uzupełnienia tychże braków.

Województwo	Wnioski		Uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji	Wnioskodawcy	Brak danych
	Złożone	Pozostawione bez rozpatrzenia			
Dolnośląskie	3	3	0	prywatni	
Kujawsko - Pomorskie	3	2	0	prywatni	
Lubelskie	2	0	0	prywatni	1
Lubuskie	0	0	0	-	
Łódzkie	3	0	2	prywatni	
Małopolskie	10	8	2	prywatni	
Mazowieckie	27	23	0	publiczni oraz prywatni	1
Opolskie	1	1	0	prywatny	
Podkarpackie	1	1	0	prywatny	1
Podlaskie	1	1	0	prywatny	
Pomorskie	8	6	0	prywatni	1
Śląskie	15	4	5	prywatni	
Świętokrzyskie	6	3	0	prywatni	
Warmińsko - Mazurskie	2	0	1	prywatni	
Wielkopolskie	1	0	0	prywatny	1
Zachodniopomorskie	3	0	0	prywatni	1
SUMA	86	52	10		

3. Dalsze procedowanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji

Z zebranych danych wynika, iż przez okres niemal całego roku od wejścia w życie specustawy mieszkaniowej we wszystkich polskich miastach na prawach powiatu inwestorzy, zarówno prywatni jak i publiczni, złożyli jedynie 86 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji na podstawie tegoż właśnie aktu prawnego. Warto wspomnieć, iż zgodnie z art. 1 ust. 2 specustawy mieszkaniowej, ustawa ta nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁴, toteż tak mała liczba złożonych wniosków w trybie specustawy może nie dziwić, biorąc pod uwagę, iż akt ten przyznaje inwestorom możliwość wyboru trybu realizacji ich inwestycji. Mogą oni bowiem wybrać, czy zastosują przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., czy oprą swoje przedsięwzięcie na regulacjach zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Najbardziej kontrowersyjną statystykę stanowi z pewnością stosunek liczby wniosków, którym nadano bieg do liczby wniosków złożonych ogółem. Tych pierwszych we wszystkich miastach na prawach powiatu (nie licząc małego odsetka miast, w których mimo prób, nie udało się uzyskać odpowiedzi na zadane pytania) było bowiem jedynie 24. Dla porównania, aż 52 z 86 złożonych wniosków pozostawiono bez rozpatrzenia. Powodu tak niskiej skuteczności należy doszukiwać się w brakach formalnych, jakimi dotknięte były składane przez inwestorów wnioski. Z zebranych danych wynika, iż zdecydowana większość złożonych wniosków obarczona była brakami dotyczącymi m.in. art. 7 specustawy mieszkaniowej⁵ lub planowana inwestycja nie spełniała wymagań określonych w ustawowych lub lokalnych (jeśli uchwalono) standardach urbanistycznych, o których mowa w rozdziale 3 ustawy. Finalnie radni wszystkich miast na prawach powiatu podjęli jedynie 10 pozytywnych uchwał w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji.

Najgorszą skutecznością pochwalić się mogą stołeczni inwestorzy. W Warszawie, na 27 złożonych wniosków, aż 23 pozostawiono bez rozpatrzenia, a jedynie trzem z nich finalnie nadano bieg. Dla odmiany z 15 wniosków złożonych w Województwie Śląskim, aż dziewięciu z nich nadano bieg, co zaowocowało podjęciem przez tamtejszych radnych aż pięciu uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.

⁵ Wśród braków formalnych dotyczących art. 7 specustawy mieszkaniowej, urzędy miejskie najczęściej wskazywały na niespełnienie przez inwestora wymogów nakładanych na niego przez ust. 7 i 8 tego artykułu, dotyczących elementów formalnych, które powinien zawierać wniosek oraz załączników, które inwestor obowiązany jest do niego dołączyć.

Województwo	Liczba wniosków, którym nadano bieg
Lubelskie	2
Łódzkie	2
Małopolskie	2
Mazowieckie	3
Pomorskie	1
Śląskie	9
Świętokrzyskie	3
Warmińsko - Mazurskie	1
Zachodniopomorskie	1
SUMA	24

4. Uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych

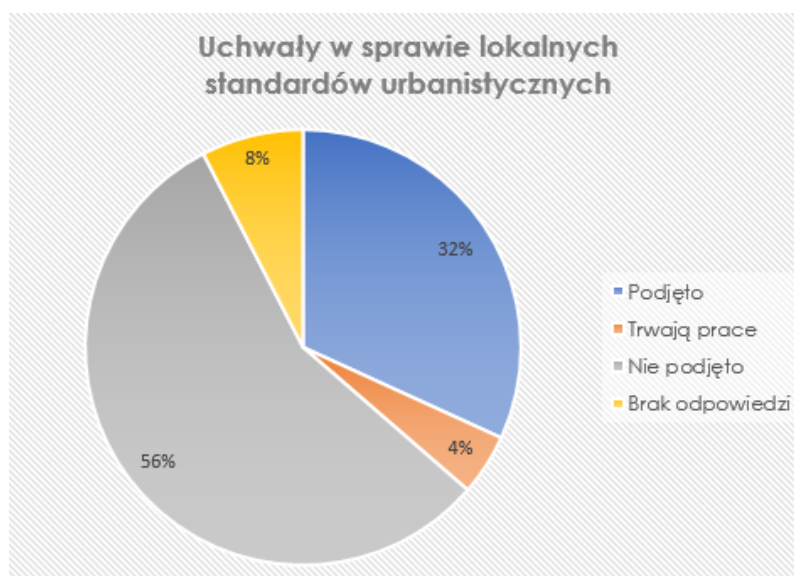
Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w art. 17 określa standardy, jakie powinien spełniać teren, by inwestycja mieszkaniowa mogła zostać na nim zrealizowana. Specustawa mieszkaniowa wprowadza szereg standardów ustawowych, upoważniając jednak radę gminy do ich modyfikacji w pewnym zakresie. Zgodnie z art. 19 tego aktu, rada gminy może bowiem uchwalić lokalne standardy urbanistyczne, za pomocą których zmieni część z wytycznych nakładanych na inwestora przez standardy ustawowe. Jak zaznaczano w poprzednim raporcie dotyczącym stosowania specustawy mieszkaniowej⁶, dotyczy to między innymi niektórych wskaźników procentowych, a także maksymalnej odległości, jaka dzielić może inwestycję mieszkaniową od niektórych obiektów. Rada gminy, poprzez lokalne standardy urbanistyczne, może także wpływać na wytyczne co do maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych budynku. Lokalne standardy urbanistyczne w zakresie wskaźnika procentowego wskazanego w art. 17 ust. 2 pkt 2 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.

Na potrzeby niniejszej pracy sprawdzono, w ilu z ankietowanych miast na prawach powiatu radni zdecydowali się uchwalić lokalne standardy urbanistyczne. W tym wypadku również statystyka nie przemawia na korzyść omawianej ustawy. Na moment przeprowadzania badania, uchwał tych we wszystkich ankietowanych miastach podjęto bowiem jedynie 21. Były to kolejno: Legnica, Bydgoszcz, Gorzów

⁶ K. Olzacki, „Raport w sprawie (...)”.

Wielkopolski, Łódź, Kraków, Warszawa, Opole, Białystok, Gdańsk, Gdynia, Sopot, Słupsk, Bielsko-Biała, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Katowice, Tychy, Kielce, Olsztyn, Poznań oraz Koszalin. Warto zaznaczyć, iż Województwo Pomorskie, Województwo Opolskie oraz Województwo Świętokrzyskie to jedyne województwa, w których na moment przeprowadzania badania uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych funkcjonowały w lokalnym prawodawstwie wszystkich tamtejszych miast na prawach powiatu.

Dla odmiany, radni aż 37 miast na prawach powiatu nie zdecydowali się wprowadzać własnych standardów urbanistycznych. Z 3 uzyskanych odpowiedzi wynikało, iż ciągle trwają prace nad takimi uchwałami. Żadnych informacji na ten temat nie udało się uzyskać od aż 5 ankietowanych urzędów. Stosunek procentowy prezentowanych danych szczegółowo obrazuje poniższy diagram.



5. Zakończenie

Po analizie danych zebranych podczas tworzenia raportu dotyczącego stosowania specustawy mieszkaniowej w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych w II kwartale 2019 roku ustalono, iż w największych miastach naszego kraju inwestorzy nieczęsto korzystają z instrumentów prawnych wprowadzanych za pomocą lex deweloper. Badając, jakim zainteresowaniem cieszy się omawiana ustawa również w mniejszych miastach wyrażano nadzieję, iż w ich wypadku sytuacja plasować się będzie nieco lepiej. Okazało się jednak, iż w zdecydowanej większości województw to właśnie

w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych inwestorzy złożyli do tej pory najwięcej wniosków w trybie specustawy.

Zdecydowana większość wniosków złożonych przez inwestorów w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. nie spełnia wymagań formalnych określonych w tym akcie. Powodów takiego stanu rzeczy należy doszukiwać się w restrykcyjnych wymaganiach formalnych, określonych w szczególności w art. 7 oraz w rozdziale 3 tej ustawy (dotyczącym standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych). Choć badanie przeprowadzono przed dniem 15 sierpnia 2019 r.⁷, to należy wskazać, iż liczba wniosków, którym nie nadano biegu wyłącznie z powodu niewywiązania się przez inwestora z obowiązku zniesionego sierpniową nowelizacją, stanowi jedynie odsetek wszystkich wniosków zwróconych w celu usunięcia braków formalnych. Zdecydowanie większym problemem zdają się być braki formalne wynikające z niespełnienia przez inwestorów wymogów z art. 7 ust. 7 i 8 specustawy mieszkaniowej.

Tym samym należy powtórzyć wniosek z pierwszego raportu dotyczącego stosowania lex deweloper przez inwestorów. Zamierzaniem ustawodawcy było stworzenie instrumentów prawnych znacznie usprawniających proces przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w rozumieniu art. 2 pkt 2 i 3 specustawy. W praktyce jednak okazało się, iż wprowadzenie tego aktu przyniosło efekt odwrotny do zamierzonego. Zdecydowana większość wniosków składanych w miastach na prawach powiatu nadal nie spełnia wymagań formalnych nakładanych przez lex deweloper na inwestora.

⁷ W dniu tym weszła w życie nowelizacja uchylająca obowiązek realizacji inwestycji w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500 m - od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

