

Raport

w sprawie stosowania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.
o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji
mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
(Dz.U. 2018 poz. 1496 ze zm.) w miastach
powiatowych



Gdańsk,
4 stycznia 2020 r.

Zamawiający:
Instytut Metropolitalny

Autorzy:
I. Narloch, I. Piotrkowska,
K. Olzacki

1. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹ weszła w życie z dniem 22 sierpnia 2018 r. Z analiz przeprowadzonych w pierwszym roku obowiązywania ustawy, zakończonych opracowaniem raportu w sprawie jej stosowania w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych², wynika, że w pierwszych miesiącach od wejścia w życie akt ten nie cieszył się dużym zainteresowaniem wśród inwestorów w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych. 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 uchwały takie podjęto w 11 miastach, natomiast prace nad standardami prowadzono w 3 z nich.

Wyrażając nadzieję, że lex deweloper cieszyć się będzie większym zainteresowaniem wśród inwestorów w innych miastach niż miasta wojewódzkie oraz miasta będące częścią obszarów metropolitalnych, postanowiono przeprowadzić tożsame badanie we wszystkich polskich miastach powiatowych. Niniejszy raport przygotowany został na podstawie badań przeprowadzonych na przełomie lipca i sierpnia 2019 r., a więc rok po uchwaleniu specustawy mieszkaniowej. Prezentuje on analizę danych zebranych w miastach powiatowych, z wyłączeniem danych zebranych w miastach na prawach powiatu, które opisane zostały w odrębnym dokumencie. Badanie przeprowadzono z wykorzystaniem wniosków o udzielenie informacji publicznej,

¹ Dz. U. poz. 1496, ze zm.

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).

wniesionych do urzędów miast powiatowych w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej³. Do dnia zakończenia prac nad raportem nie otrzymano odpowiedzi jedynie od urzędów w Opatowie, Kamieniu Pomorskim, Dębicy, Świdniku, Zgierzu, Żarach oraz Wąbrzeźnie.

2. Stosowanie specustawy mieszkaniowej w miastach powiatowych

1. Dolnośląskie

- W **Jaworze** złożono jeden wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wniosek, po uzupełnieniu, spełniał wymogi formalne. Żaden wniosek nie pozostał bez rozpatrzenia. Finalnie, nadano bieg jednemu wnioskowi oraz podjęto jedną uchwałę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

2. Kujawsko-pomorskie

- W **Inowrocławiu** złożono dwa wnioski, które nie spełniały wymogów formalnych. W obu przypadkach wezwano inwestora do usunięcia braków w zakresie: wskazania księgi wieczystej we wniosku; podania prawidłowego oznaczenia działek; wskazania, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia; uzupełnienia wniosku o dokument potwierdzający, że teren objęty wnioskiem był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny; uzupełnienia wniosku o dokument potwierdzający, iż koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; uzupełnienia wniosku o pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej jeśli jest wymagana; skorygowania wniosku

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

w zakresie planowanej powierzchni użytkowej budynku usługowo-handlowego lub planowanej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań; określenia w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu; określenia granic terenu objętego wnioskiem; uzupełnienia wniosku o oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami; uzupełnienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po uzupełnieniu przez wnioskodawców braków w dokumentacji tylko jednemu wnioskowi nadano bieg, zaś drugi pozostał bez rozpatrzenia. Wnioskodawcami w obu przypadkach były podmioty prywatne. Rada Miejska Inowrocławia podjęła jedną uchwałę odmowną w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i lokalizacji inwestycji towarzyszącej.

3. Lubuskie

W Województwie Lubuskim inwestorzy nie złożyli wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej.

4. Łódzkie

- W **Opcznie** złożony wniosek nie spełniał wymagań formalnych. Wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w zakresie m.in. kopii mapy zasadniczej. Ponadto, załączona do wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie spełniała wymogów art. 6 ust. 2 i 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: w sposób niewystarczający została opisana i zilustrowana obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy oraz jej powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym, wizualizacje proponowanej zabudowy winny precyzyjniej opisywać lokalizację np. poprzez uzupełnienie nazw ulic i przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu, opisu wymagało również powiązanie

przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. W zakresie liczby miejsc postojowych istniały rozbieżności między opisem we wniosku (etap I - 30 miejsc postojowych oraz jedno dla osób niepełnosprawnych, etap II - 15 miejsc postojowych oraz jedno dla osób niepełnosprawnych) a planszą nr 1 w koncepcji (31+1 dla osoby niepełnosprawnej, 16 +1 dla osoby niepełnosprawnej); mając na uwadze art. 25 ust. 1 ustawy, zgodnie z którą uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę, wszelkie wskaźniki należy podać w sposób precyzyjny. Określenie w pkt. 7 lit b wskaźnika powierzchni utwardzonej: „poniżej 50 %” jest nieprecyzyjne. Wskaźnik należało sprecyzować. We wniosku brakowało wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a opis zawarty w pkt 12 wniosku odnoszący się do wskazania, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględniał ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i był niewystarczający. W szczególności pominięto problem likwidacji skrzyżowania drogi lokalnej KL-2 z ul. Partyzantów. Droga ta stanowi istotny element układu komunikacyjnego określonego w obowiązującym planie miejscowym zapewniającym obsługę komunikacyjną terenów położonych w głębi, na zachód od terenu objętego wnioskiem. Doprecyzowania wymagał również opis zawarty w pkt 13, w którym pominięto odniesienie do rysunku studium. Inwestor nie wykazał także dokładnie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom określonym w rozdz. 3 ustawy. W przypadku podawania odległości od np. przystanku komunikacyjnego należy opisać lokalizację tego przystanku i podać rzeczywistą odległość mierzoną w sposób określony art. 17 ust. 10 i 11 ustawy. Zapisy w pkt. 14 koncepcji powielające zapisy ustawowe np.: „mniejszej niż 1000 m” są nieprawidłowe. Z zapisów tych wynika, że to składający wniosek dokonał oceny spełniania wymogów określonych w art. 17, do czego uprawniony jest organ weryfikujący wniosek.

Po uzupełnieniu wymogów formalnych przez prywatnego inwestora nadano bieg jednemu wnioskowi. Rada Miejska w Opocznie podjęła jedną uchwałę ustalającą lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

5. Lubelskie

- W **Łukowie** złożono sześć wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, pięć wniosków spełniało wymogi, jeden wniosek nie spełniał wymogów. Wezwano inwestora do uzupełnienia braków w dokumentacji w zakresie: zaświadczenia o zapotrzebowaniu dostępu do sieci elektroenergetycznej; oryginału kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000; określenia danych wpływu inwestycji na środowisko; określenia ilości miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej usługi; wizualizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowanie terenu sporządzonej sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nie posiadającym wiedzy specjalistycznej; wykazania, że inwestycja nie jest sprzeczna za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jak również wykazania, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom opisanym w ustawie z dnia 5 lipca 2018.

Pięciu wnioskom nadano bieg, a jeden pozostał bez rozpatrzenia. Wnioskodawcami wszystkich zgłoszeń były podmioty prywatne. Finalnie podjęto trzy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

6. Małopolskie

W Województwie Małopolskim inwestorzy nie złożyli wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej.

7. Mazowieckie

- Do Urzędu Miasta **Ostrów Mazowiecki** wpłynął jeden wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wniosek ten spełniał wymagania formalne. Rozpatrzono zatem jeden wniosek, który został złożony przez podmiot prywatny. Rada Miasta w trybie opisywanej ustawy podjęła jedną uchwałę.
- W **Płońsku** jeden z dwóch złożonych wniosków nie spełnił wymagań formalnych. Wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku

w zakresie: określenia granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych w kopii mapy zasadniczej; poprawnego wskazania, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje plan miejscowy; poprawnego wskazania, iż inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego; poprawnego wskazania, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy; złożenia oświadczenia inwestora, że nie zachodzi kolizja: lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy; dostarczenia zaświadczenia burmistrza o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej oraz wychowania przedszkolnego dzieciom; dostarczenia oryginałów załączników złożonych do poprzedniego wniosku nr 6. W przypadku tego wniosku wszczęto procedurę. Drugi wniosek pozostawiono bez rozpatrzenia. Finalnie podjęto jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

- W **Piasecznie** złożono jeden wniosek spełniający wymagania formalne. Wniosek ten został wycofany przez inwestora, efektem czego w gminie Piaseczno nie podjęto żadnej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Rada Miejska podjęła natomiast uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych.
- W **Otwocku** złożono jeden wniosek, który nie spełniał jednak wymogów formalnych w zakresie: załączenia kopii mapy zasadniczej, nieodpowiedniej jednostki zapotrzebowania na wodę oraz energię elektryczną, niewłaściwego określenia numeru działki, nieodpowiedniej liczbie dzieci uczęszczających do przedszkola, braku zaświadczenia w zakresie przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej, braku dokumentów w formie elektronicznej oraz niesprecyzowanego położenia budynku w projekcie zagospodarowania. Po uzupełnieniu braków wnioskowi nadano bieg, jednak przed przystąpieniem do uchwały wnioskodawca go wycofał.

Finalnie Rada Miasta Otwocka nie podjęta ani jednej uchwały o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej.

- W **Ciechanowie** złożono pięć wniosków, w tym tylko jeden spełniał warunki formalne. W związku z tym wezwano inwestorów do wypełnienia braków dotyczących załączenia zestawienia uwag. Trzem wnioskom nadano bieg, a pozostałe dwa zostawiono bez rozpatrzenia. Rada Miasta podjęła dwie uchwały odmowne, a w jednym przypadku wszczęto postępowanie.
- W **Grodzisku Mazowieckim** złożono pięć wniosków, które nie spełniały wymagań formalnych. Wezwano wszystkich wnioskodawców o uzupełnienie braków w dokumentacji. Trzem wnioskom nadano bieg, zaś pozostałe dwa zostały wycofane przez inwestora. Wnioskodawcami były podmioty publiczne. Finalnie, podjęto tylko jedną uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.
- W **Grójcu** złożono pięć wniosków, które nie spełniały wymagań. Wszystkich inwestorów wezwano do uzupełniania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Pięciu wnioskom nadano bieg, jednak tylko w czterech przypadkach podjęto uchwałę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. Wnioskodawcami były podmioty prywatne.
- W **Legionowie** zostały złożone trzy wnioski, w tym dwa nie spełniały warunków. Dwóch inwestorów wezwano do uzupełniania braków w zakresie określenia zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Bieg nadano dwóm wnioskom, w tym jeden zostawiono bez rozpatrzenia, a jeden został wycofany przez wnioskodawcę. Składającymi wnioski były podmioty prywatne. Finalnie podjęto tylko jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji.
- W **Mińsku Mazowieckim** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymagań formalnych w zakresie: weryfikacji danych adresowych i numeru NIP; korekty numerów działki ewidencyjnej oraz planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań; uzupełnienia informacji dotyczących parametrów zewnętrznego ogrodzenia; określenia sposobu wykonania i wysokości muru oporowego zapewniającego

usytuowanie budynku oraz metody uzupełniania skarp; korekty odległości lokalizacji nowej zabudowy od strony ulicy; korekt części graficznej zawierającej projekt zagospodarowania terenu; uzupełnienia odległości od przystanku komunikacyjnego; korekty odległości od szkoły podstawowej; uzupełnienia podpisów na załącznikach; korekty oświadczenia dotyczącego braku kolizji z innymi inwestycjami oraz określenie w koncepcji architektoniczno-budowlanej etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jednemu wnioskowi nadano bieg. Finalnie nie podjęto żadnej uchwały o ułatwienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

- W **Mławie** złożono dwa wnioski, w tym jeden nie spełniał warunków (był niekompletny). Nadano bieg jednemu wnioskowi, zaś jeden pozostawiono bez rozpatrzenia. Wnioskodawcą był podmiot prywatny. Finalnie podjęto jedną uchwałę odmowną.
- W **Nowym Dworze Mazowieckim** złożono osiem wniosków, ale nie podano dokładnie ile z nich nie spełniało wymogów. Wezwano wnioskodawców do: wykazania, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom; dołączenia kopii mapy zasadniczej obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać oraz do uzupełnienia charakterystyki inwestycji mieszkaniowej. Bieg nadano siedmiu wnioskom, z czego podjęto cztery uchwały.

8. Opolskie

- W **Brzegu** złożono trzy wnioski, z których jeden nie spełniał wymagań formalnych. Inwestora wezwano do uzupełnienia wniosku w zakresie określenia minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań oraz minimalnej ilości mieszkań. Bieg nadano wszystkim wnioskom, ale dwa wnioski zostały wycofane przez wnioskodawcę. Finalnie nie podjęto żadnej uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji.
- W **Kędzierzynie Koźlem** złożono dwa wnioski, które nie spełniały warunków formalnych w zakresie: określenia granic obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać; określenia planowanej minimalnej

i maksymalnej liczby mieszkań; charakterystyki inwestycji mieszkaniowej, obejmującej określenie sposobu oczyszczania ścieków i danych charakteryzujących wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko; wskazania nieruchomości; wskazania, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego; uzupełnienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej o wymagane: określenia przebiegu głównych elementów uzbrojenia terenu, określenia poszczególnych etapów realizacji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, przedstawienia powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi, podpis autora na opracowaniu koncepcji, dostarczenie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem w związku z zakwalifikowaniem terenów planowanej inwestycji do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, uzupełnienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej o wymagane: określenie przebiegu głównych elementów uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych, niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, przedstawienie powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi oraz braków merytorycznych zwierających dostarczenie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem w związku z zakwalifikowaniem terenów planowanej inwestycji do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Po uzupełnieniu podanych braków jeden wniosek pozostawiono bez rozpatrzenia, a jednemu nadano bieg. Finalnie podjęto jedną uchwałę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

9. Podkarpackie

W Województwie Podkarpackim inwestorzy nie złożyli wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej.

10. Podlaskie

- Na terenie miasta **Zambrów** złożono dwa wnioski, z czego jeden nie spełniał wymagań formalnych (nie podano w jakim zakresie). Wnioskodawcę wezwano do uzupełnienia braków, jednak z powodu upływu terminu nie nadano mu biegu.

Drugi złożony wniosek nie zawierał żadnych braków formalnych. Rada Miasta w Zambrowie podjęła jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

11. Pomorskie

- W **Człuchowie** złożono dwa wnioski, które nie spełniały wymogów. Inwestorów wezwano do uzupełniania braków w zakresie: określenia granic obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000; określenia planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkańców oraz powierzchni użytkowej mieszkań; określenia zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową; określenia zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu; analizy powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu; charakterystyki inwestycji mieszkaniowej dotyczącej zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, planowanego sposobu zagospodarowania terenu, charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakterystycznych jej wpływ na środowisko; wskazania nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową; wskazania w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje plan; wskazania że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania; wykazania, że inwestycja odpowiada standardom określonych w w/w ustawie; załączenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, oświadczenia inwestora o niezachodzeniu kolizji inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, potwierdzenia, iż realizacja inwestycji mieszkaniowych nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego, potwierdzenia, że realizacja inwestycji mieszkaniowych nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury portowej oraz nie powoduje zagrożenia dla transportu towarów do oraz z portów i przystani morskich oraz zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury dostępowej oraz nie powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa morskiego, porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Żadnemu z wniosków nie nadano biegu. Finalnie nie podjęto żadnej uchwały o ułatwieniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

- Spośród czterech wniosków złożonych do Urzędu Miejskiego w **Tczewie** tylko jeden w momencie złożenia spełniał wymogi formalne, o których mowa w ustawie. Dwa wnioski, po wezwaniu a następnie po uzupełnieniu dokumentacji spełniały wymagania, natomiast w przypadku jednego wniosku w dniu odpowiedzi od Urzędu Miejskiego w Tczewie, nie upłynął jeszcze termin 14 dni wskazany w Wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych.

W przypadku dwóch wniosków (inwestorzy prywatni), zakończono procedurę ich rozpatrywania. Obecnie, wobec jednego wniosku (inwestor prywatny) trwa procedura wynikająca z ustawy oraz jeden wnioskodawca (inwestor publiczny), wezwany jest do uzupełnienia dokumentacji. Do dnia nadeśłania odpowiedzi przez Urząd Miejski w Tczewie, tj. 16 lipca 2019 roku Rada Miejska w przyjęła jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Ponadto, w Tczewie podjęto uchwałę w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych.

12. Śląskie

- W **Cieszynie** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymagań formalnych. Inwestor został wezwany do uzupełnienia braków w zakresie dostarczenia zaświadczenia od Burmistrza Miasta dotyczącego możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom oraz oświadczenia, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami określonymi w ustawie. Wnioskodawcami były podmioty prywatne. Jednemu wnioskowi nadano bieg, ale finalnie nie podjęto żadnej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji.
- Do Urzędu Miasta w **Raciborzu** złożony został jeden wniosek. Nie spełniał on wymagań formalnych. W trybie ustawy wezwano inwestora do uzupełniania dokumentacji (nie sprecyzowano, w jakim zakresie). Wniosek pozostawiono bez rozpoznania. Rada Miasta Racibórz nie podjęła uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub też uchwał odmawiających jej lokalizacji.

13. Warmińsko-mazurskie

- W **Działdowie** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymagań formalnych. Inwestor został wezwany do uzupełnienia braków w zakresie zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo dla wnioskowanego terenu. Jednemu wnioskowi nadano bieg. Finalnie, Rada Miasta podjęła jedną uchwałę odmawiającą.
- W **Bartoszycach** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymogów formalnych. Inwestor został wezwany do wypełniania braków w zakresie: określenia granicy terenu objętego wnioskiem; określenia planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań; określenia zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową i usługową; określania zmian w dotychczasowym sposobie uzbrojenia terenu; charakterystyki inwestycji mieszkaniowej; wskazania nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte wnioskiem; wskazania,

że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; oświadczenia inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowych z innymi inwestycjami oraz w zakresie uzupełniania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Wnioskowi nadano bieg, ale pozostawiono go bez rozpatrzenia. Finalnie nie podjęto żadnej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

- W **Elku** złożono trzy wnioski, z których dwa nie spełniały wymogów formalnych. Inwestorów wezwano do uzupełniania braków w zakresie: wskazania zapotrzebowania planowanej inwestycji na wodę, energię, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu; doprecyzowania niezbędnej do obsługi inwestycji liczby miejsc postojowych; przedłożenia numeru księgi wieczystej nieruchomości na których ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową; szczegółowego opisanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; wykazania, że inwestycja mieszkaniowa będzie odpowiadała standardom, przedłożenia oświadczenia inwestora o tym, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami; precyzyjnego wskazania w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz przedłożenia oświadczenia potwierdzającego zapewnienie wychowania przedszkolnego dzieciom.

Spośród trzech wniosków, dwóm nadano bieg, a jeden pozostawiono bez rozpatrzenia. Finalnie podjęto dwie uchwały o ułatwienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

14. Wielkopolskie

- W **Kępnie** złożono jeden wniosek, który spełniał wszystkie warunki formalne. Wnioskowi nadano bieg, ale radni tego miasta finalnie nie podjęli uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

- Dotychczas do Urzędu Miejskiego w **Obornikach** został złożony jeden wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wniosek nie spełniał wymagań formalnych, o których mowa w ustawie. Inwestora wzywano aż trzy razy:
 - Wezwanie nr 1: o uszczegółowienie przebiegu granic terenu objętego wnioskiem; określenie granic obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać; przedłożenie kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 lub większej przedstawiającej uzbrojenie terenu objętego wnioskiem, w tym istniejące i planowane; wykazanie liczby miejsc postojowych w formie graficznej w odniesieniu do wnioskowanej maksymalnej liczby mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych; uzupełnienie planowanego sposobu zagospodarowania terenu na załączniku graficznym koncepcji; wyjaśnienie przywołanego we wniosku wskaźnika miejsc postojowych 1,5 na jeden lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym ustalonego w obowiązującej dla wnioskowanego terenu zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami; uzupełnienie wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki; potwierdzenie zapewnienia, zgodnego z zapotrzebowaniem, dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji oraz sieci elektroenergetycznej; skorygowanie opisu dostępu planowanej inwestycji do drogi publicznej; uzupełnienie o liczbę planowanej liczby mieszkańców w związku z planowaną inwestycją; uzupełnienie o zaświadczenie Burmistrza Obornik o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej; uzupełnienie o zaświadczenie Burmistrza Obornik o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do przedszkola.
 - Wezwanie nr 2: o uzupełnienie o zaświadczenie Burmistrza Obornik o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do

szkoły podstawowej; o uzupełnienie o zaświadczenie Burmistrza Obornik o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia dzieci do przedszkola.

- Wezwanie nr 3: o potwierdzenie zapewnienia, zgodnego z zapotrzebowaniem, dostępu do sieci elektroenergetycznej.

Wniosku nie nadano jeszcze biegu z uwagi na braki formalne. W momencie otrzymania odpowiedzi od Urzędu Miejskiego w Obornikach organ, w związku z wezwaniem nr 3 z dnia 9 lipca 2019 r., oczekiwał uzupełnienia wniosku, pod rygorem rozpatrzenia bez rozpoznania. Wnioskodawca jest podmiotem prywatnym. Na stan z dnia 30 lipca 2019 r. Urząd Miejski w Obornikach nie podjął żadnej uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ani też uchwały odmawiającej.

- W **Wągrowcu** do dnia przeprowadzania badania inwestorzy złożyli 4 wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. Podkreślenia wymaga, że żaden z tych wniosków nie spełnił wymagań formalnych określonych w ustawie. We wszystkich czterech przypadkach wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie braków w zakresie wymaganym w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy. Finalnie dwa wnioski pozostawiono bez rozpoznania, a dwa z nich znajdowały się na etapie wystosowania wezwania o ich uzupełnienie. W Wągrowcu nie podjęto uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ani uchwały odmawiającej. Radni Rady Miejskiej tego miasta nie podjęli uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych. Co istotne, z odpowiedzi wynika również, że na moment przeprowadzania badania nie przewidywano przystąpienia do prac nad takim aktem.

15. Zachodniopomorskie

- Do Urzędu Miejskiego w **Stargardzie** wpłynęły dwa wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, oba wnioski dotyczyły tej samej inwestycji. Jeden z wniosków nie spełniał wymagań formalnych. Wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku w zakresie: parametrów zapotrzebowania inwestycji mieszkaniowej na wodę i energię (pkt 7 lit.a ww.

ustawy); wskazania ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości (pkt 8, 9 i 10); uzupełnienia materiałów wskazujących, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ww. ustawy; dołączenia dokumentu potwierdzającego, iż osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczną jest do tego uprawniona (art. 6 ust.4); oświadczenia inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (art. 7 ust. 8 pkt 2); decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (art.7 ust.8 pkt 5).

W efekcie nadano bieg jednemu wnioskowi, a jeden wniosek pozostawiono bez rozpatrzenia. W Stargardzie podjęto jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Rada Miejska w Stargardzie podjęła również Uchwałę Nr V/78/2019 w dniu 26 marca 2019 roku w sprawie określenia standardów urbanistycznych na terenie miasta Stargard (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 2169).

- W **Białogardzie** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymagań. Inwestora wezwano do uzupełniania braków w zakresie: dołączenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która ma zawierać charakterystykę układu urbanistycznego zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej; przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. Wymagano podania parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko. Po uzupełnieniu braków wnioskowi nadano bieg, ale podjęto uchwałę o odmowie ustanowienia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

16. Świętokrzyskie

- W **Jędrzejowie** złożono jeden wniosek, który nie spełniał wymogów formalnych. Wezwano inwestora do uzupełniania wniosku, jednakże

wnioskodawca tego nie uczynił. W związku z tym wniosek nie został rozpatrzony. Finalnie nie podjęto żadnej uchwały.

2. Zakończenie

Po analizie pierwszego raportu, dotyczącego stosowania lex deweloper w miastach wojewódzkich oraz na obszarach metropolitalnych, wyrażano nadzieję, że z rozwiązań przewidzianych w ustawie korzystać będą inwestorzy w mniejszych miastach. Wyniki przeprowadzonych badań nie napawają jednak optymizmem. Wskazana ustawa nie cieszy się dużym zainteresowaniem wśród inwestorów realizujących swoje przedsięwzięcia w miastach powiatowych. Radni w większości tych miast nie widzą także potrzeby, by uchwalać lokalne standardy urbanistyczne.

Zwrócić należy uwagę, że 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 ustawy (dotyczącym standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych). Wprawdzie badanie przeprowadzono przed dniem 15 sierpnia 2019 r.⁴, jednakże 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 inwestorom 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 lex deweloper.

Należy więc powtórzyć wniosek, którym zakończono poprzedni raport w sprawie stosowania postanowień specustawy mieszkaniowej. Zamiarem ustawodawcy było stworzenie instrumentów prawnych znacznie usprawniających proces przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

⁴ 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.

towarzyszących w rozumieniu art. 2 pkt 2 i 3 specustawy. W praktyce okazało się jednak, że wymogi stawiane inwestorom przez samą ustawę skutecznie blokują realizację inwestycji, do których odnosi się regulacja ustawy.