



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

1 sierpnia 2018 r. Prezydent RP podpisał ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną również „specustawą mieszkaniową”.

Krajowa Rada Izby Architektów RP od początku prac nad ustawą, przedstawiała swoje stanowiska co do jej kształtu. Krytycznie odnieśliśmy się do regulowania zasad realizacji inwestycji mieszkaniowych w formie specustawy. Podkreślaliśmy, że usprawnienia wymaga cały proces inwestycyjny, a nie tylko ta jego część, która może być realizowana na podstawie projektu „specustawy”.

Wielokrotnie zwracaliśmy również uwagę na potrzebę kompleksowego rozwiązania problemów legislacyjnych, dotyczących spraw planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz prawa budowlanego, w formie Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Przedstawiciele IARP uczestniczyli w obradach komisji sejmowych na etapie prac legislacyjnych, podtrzymując wyrażone wcześniej stanowisko.

Pragniemy podkreślić, że w ocenie IARP RP „specustawa mieszkaniowa”, może uruchomić działania inwestycyjne omijające obowiązujący stan prawny m.in. w zakresie planowania przestrzennego. W efekcie, może to prowadzić do dewastacji przestrzeni publicznej i niekontrolowanej urbanizacji, a nawet pogłębić chaos przestrzenny terenów zurbanizowanych. „Specustawa” jest potwierdzeniem istniejącego bałaganu prawnego wokół procesu inwestycyjnego. Osiem obowiązujących „specustaw”, ułatwiających procedowanie wszystkich inwestycji infrastrukturalnych, w połączeniu ze „specustawą mieszkaniową”, nie sprzyja budowaniu ładu i harmonii w przestrzeni naszego kraju.

Jako IARP będziemy nadal aktywnie działać na rzecz pełnego rozwiązania problemów procesu inwestycyjno-budowlanego z dbałością o ochronę przestrzeni i architektury, jako dobra publicznego.

Wojciech Gwizdak, Architekt IARP

Sekretarz Krajowej Rady IARP

Poniżej przedstawiamy najważniejsze zmiany, które wprowadzone zostaną na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W załączniku przesyłamy również Dziennik Ustaw z 7 sierpnia 2018 r. (poz. 1496) z tekstem ustawy.

Ustawa wejdzie w życie 22 sierpnia 2018 r. (niektóre przepisy zaczęły jednak obowiązywać już z dniem ogłoszenia, tj. 7 sierpnia br., zaś trzy artykuły wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia publikacji). Ustawodawca wskazał również, że akt utraci moc z dniem 31 grudnia 2028 r.

Na wstępie wyjaśnić należy, że stosowanie ustawy jest fakultatywne, inwestor będzie więc mógł dalej realizować zamierzenie w oparciu o przepisy ogólne. Mówiąc o inwestorze należy rozumieć przez to każdy podmiot lub osobę, która chce zrealizować inwestycję. Nie ma tu więc żadnego ograniczenia podmiotowego. Przewidziano natomiast ograniczenie przedmiotowe, mianowicie ustawa dotyczy budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z minimum 25 lokalami mieszkalnymi oraz inwestycję obejmującą co najmniej 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W ustawie sprecyzowano również, jak należy rozumieć inwestycję towarzyszącą.

Inwestycje realizowane na podstawie przepisów ustawy będą mogły kolidować z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (jak to określił ustawodawca, inwestycja może być realizowana „niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”). Inwestycja co do zasady będzie musiała pozostawać w zgodzie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak również z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Pierwszym krokiem do realizacji inwestycji będzie sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. W ustawie wskazano krąg osób, które będą mogły ją sporządzić. Poza architektem i urbanistą, będą to również osoby wskazane w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in. absolwenci gospodarki przestrzennej).

Warto wskazać dokładnie, jakie informacje będzie musiała zawierać koncepcja, którą inwestor będzie obligatoryjnie załączał do wniosku. Będą to informacje w zakresie:

- „1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;*
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.”*

Ponadto do koncepcji będzie trzeba sporządzić wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, która ma służyć jak wskazano w ustawie „zapoznaniu się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej”.

Zwięźle przedstawiamy, jak będzie wyglądała procedura administracyjna, dotycząca realizacji inwestycji na podstawie tej ustawy. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji inwestor będzie składał do rady gminy (za pośrednictwem wójta, burmistrza, prezydenta miasta), bo to ona będzie podejmowała uchwałę w tej sprawie.

Na podjęcie uchwały rada gminy będzie mieć 60 dni (jeśli rada nie może jej podjąć w takim terminie, przewodniczący rady poinformuje o tym inwestora, wskazując jednocześnie powody oraz nowy termin, który nie może przekroczyć 30 dni). Tak więc na uchwałę inwestor będzie czekał maksymalnie 90 dni.

Nim jednak uchwała zostanie podjęta, wniosek i załączniki mają zostać upublicznione na gminnej stronie BIP. Na składanie uwag do wniosku ustawodawca przewidział 21 dni.

Bardzo istotne jest, że po zamieszczeniu wniosku w BIP (nie później niż 3 dni) wójt powiadomi właściwe organy wskazane w ustawie o możliwości przedstawienia opinii. Jeśli dany organ nie uczyni

tego w terminie 21 dni przyjmuje się, że nie zgłasza zastrzeżeń. Jeśli natomiast takie zastrzeżenia zostaną zgłoszone, wójt będzie obowiązany do przekazania ich do wiadomości inwestora (nie później niż 3 dni od ich otrzymania).

Przeprowadzenie uzgodnień wniosku również należeć będzie do obowiązków wójta. Przeprowadzać się je będzie z organem administracji geologicznej, wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz zarządcą drogi, jeśli będzie tego wymagała specyfika inwestycji. Na uzgodnienie organ będzie miał 21 dni.

Inwestor będzie mógł zmodyfikować wniosek, aż do czasu podjęcia przez radę gminy uchwały (może to być związane szczególnie z uwagami czy wytycznymi zgłoszonymi w toku uzgodnień).

Ponadto w ustawie wskazano, co musi znaleźć się w uchwale lokalizacyjnej oraz jakie informacje powinien zawierać wniosek.

Uchwała o lokalizacji inwestycji publikowana będzie w dzienniku urzędowym województwa. Jeśli w ciągu trzech lat od dnia publikacji, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji nie stanie się ostateczna uchwała wygaśnie.

W toku prac nad ustawą rozgorzała dyskusja na temat standardów urbanistycznych, jakie określone zostały w akcie. Przybliżmy więc, jaki jest ostateczny kształt tych przepisów. Przede wszystkim inwestycja ma zostać zlokalizowana na terenie, na którym zapewniony jest dostęp do drogi publicznej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz sieci elektroenergetycznej. Odległości inwestycji od przystanku komunikacji różnicowane zostały w zależności od wielkości miasta (w miastach do 100 tys. mieszkańców max. 1000 m, w miastach powyżej 100 tys. odległość inwestycji od przystanku komunikacji to max. 500 m). Odległość planowanej inwestycji od szkoły i przedszkola w miastach do 100 tys. mieszkańców ma wynosić max. 3000 m, natomiast w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców odległość ta winna wynosić max 1500 m.

Wysokość budynków w miastach do 100 tys. mieszkańców może wynieść max. 4 kondygnacje, natomiast w aglomeracjach powyżej 100 tys. mieszkańców max. 14 kondygnacji. Jeśli w odległości nie większej niż 500 m od planowanej inwestycji są zlokalizowane istniejące budynki mieszkalne przekraczające ilość kondygnacji podaną w powyższych przypadkach, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Gmina będzie mogła uchwalić własne standardy urbanistyczne, które nie będą mogły odbiegać od tych ustawowych o więcej niż 50%.

Bardzo istotne jest, że uchwała rady gminy wiążać będzie organ prowadzący postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę.

Dla tego samego terenu będzie można wydać kilka uchwał. Ich ważność wygaśnie, jeśli w oparciu o jedną z nich zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę (uchwałę będzie trzeba dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę). Jeśli przemawia za tym „ważny interes społeczny” lub „wyjątkowo ważny interes strony” organ może nadać decyzji o pozwoleniu na budowę rygor natychmiastowej wykonalności. Na rozpatrzenie odwołania od decyzji ustawodawca przewidział termin 21 dni.

Magdalena Wólkowska  
doktor nauk prawnych  
Specjalista ds. legislacji IARP