

Specustawa mieszkaniowa – nadzieja, czy bałagan?

Do konsultacji społecznych trafił właśnie projekt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, opracowany przez MliR, nazwany potocznie specustawą mieszkaniową lub specustawą deweloperską.

Projekt jest konsekwencją przyjętej polityki mieszkaniowej, od 29 stycznia 2018 r. koordynowanej przez powołaną przez Premiera Radę Mieszkalnictwa, stanowiącą jego organ pomocniczy, którego przewodnictwo sam objął.

W założeniu specustawa mieszkaniowa ma usunąć bariery administracyjne, wydłużające proces inwestycyjny w mieszkalnictwie, dając równocześnie szerszy dostęp do gruntów, również nieobjętych planami zagospodarowania przestrzennego, czy warunkami zabudowy także tam, gdzie dotąd nie przewidywano inwestycji mieszkaniowych, jednak przy zachowaniu standardów urbanistycznych. Faktem jest, że w centrach wielu miast są niezagospodarowane tereny poprzemysłowe, rolne czy kolejowe, których wykorzystanie utrudnia obowiązujące obecnie prawo. W rezultacie wprowadzenia zmian ma nastąpić obniżenie kosztów inwestycji mieszkaniowych, zwiększenie podaży mieszkań, i obniżenie ich cen.

Projekt został omówiony 28 marca na posiedzeniu Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz skierowany do prac w jej zespołach. Największe zastrzeżenia samorządowców budzi zapis stanowiący, że *decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda*, co jest w kolizji z zasadami ustrojowymi oraz, że *do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, mimo, że ostateczna decyzja należałaby do samorządów. Wskazywano, że gdyby już został przyjęty popierany przez samorządowców Kodeks Urbanistyczny, nie byłoby potrzebna specustawa.

Mimo generalnie słusznej niechęci samorządowców do tzw. specustaw, nie można zaprzeczyć, że dopiero specustawa drogowa pozwoliła wyjść z impasu występującego w drogownictwie. Podobnie może być i w przypadku mieszkalnictwa, o skali problemów dotychczas wydawałoby się nierozwiązywalnej.

W interesie inicjatorów projektu oraz samorządów jest to, aby nie naruszał on ustrojowych praw jst oraz aby zawierał zabezpieczenia przed sygnalizowanymi zagrożeniami, dotyczącymi możliwości wykorzystywania specustawy przez deweloperów do degradowania przestrzeni publicznej.

Tadeusz Wrona