

Lex deweloper nie taki straszny, jak go malują

Zdestabilizuje planowanie przestrzenne, sprowadzi konsultacje społeczne do roli listki figowego, sparaliżuje prace gmin. To zarzuty wobec specustawy mieszkaniowej. W ocenie części prawników niekoniecznie celne.

Stało się. Mimo apeli organizacji społecznych, środowisk zrzeszających architektów i urbanistów prezydent podpisał ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i budowie osiedli mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, powszechnie znaną jako lex deweloper.

Akt ten budzi wiele kontrowersji. – Pojawiają się głosy krytyczne mówiące o tym, że nowa ustawa zdeorganizuje ład przestrzenny, przewiduje

bowiem jedynie pozorne konsultacje społeczne nad konkretnym projektem inwestycji oraz że termin dla organu wydania decyzji jest rażąco krótki i spowoduje paraliż w radach gmin. Krytyka dotyczy też tego, że z wnioskiem o lokalizację inwestycji wystąpić może każdy, nawet jeśli nie ma tytułu własności do terenu. Inwestor będzie mógł umieszczać infrastrukturę do planowanej nieruchomości na terenach niestanowiących ich własności – wylicza skrzętnie radca prawny Zofia Gałązka z grupy prawnej Togatius.

Podkreśla jednak przy tym, że w specustawie pojawiło się wiele mechanizmów zapobiegających wykroczeniom przeciwko ładowi przestrzennemu. – Gdy inwestycje reali-

zuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu, to i tak inwestycja nie może być sprzeczna ze studium oraz z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W ustawie przewidziane są również ograniczenia co do wysokości wznoszonych budynków i konieczności nawiązywania planowanej inwestycji do istniejącej zabudowy – przypomina mec. Gałązka.

W sprawie udziału czynnika społecznego w procesie powstawania inwestycji na podstawie lex deweloper wypowiedziła się Joanna Sebzda-Załuska, radca prawny, partner zarządzający GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi. I również uspokaja.

– Uchwała o ustaleniu lokalizacji lub o odmowie ustale-

nia lokalizacji inwestycji będzie podejmowana przez radę gminy po analizie przekazanego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) kompletnego wniosku wraz z opiniami, uwagami i uzgodnieniami. Co więcej, do czasu podjęcia uchwały inwestor został uprawniony do modyfikacji wniosku, mając w szczególności na względzie zgłoszone uwagi. Trudno się zatem zgodzić, że konsultacje społeczne w tej ustawie są pozorne – podkreśla mec. Sebzda-Załuska.

Przypomina, że choć aktualnie na etapie uchwalania miejscowych planów przewidziano szczegółową procedurę zgłaszania uwag i ich rozpatrywania, to nie mają one bezpośredniego wpływu na treść podejmowanej uchwały.

– Nierzadko się zdarza, że miejscowy plan jest uchwalany w brzmieniu nieuwzględniającym żadnej uwagi – zaznacza ekspertka.

Prawnicy nie nie obawiają się również tego, że deweloperzy będą samowolnie zajmować nie swoje tereny pod infrastrukturę towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej. Mimo że art. 35 ustawy mówi o takich sytuacjach. W odpowiedziach przesłanych „Rz” wskazują, że to żadna nowość.

– Przepisy specustawy przewidują analogiczne rozstrzygnięcie do tego z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy dodatkowo pamiętać, że ten tryb będzie mógł zostać użyty jedynie w razie przeprowadzenia przez inwestora bezskutecznych rokowań z właścicielami

takich nieruchomości, a specustawa przewiduje obowiązek wypłaty odpowiednich odszkodowań przez inwestorów na rzecz właścicieli – podkreśla adwokat Bartosz Łaski, Partner w kancelarii Kucharski & Partners.

Uważa on również, iż słusznie będzie mógł zwrócić się z wnioskiem o lokalizację inwestycji.

– Inwestor musi móc zweryfikować, jakie są możliwości zabudowy danej nieruchomości przed jej nabyciem. Nie można oczekiwać od inwestorów, że będą przeznaczać znaczne – często wielomilionowe kwoty na zakup gruntów, co do których nieznany jest sposób ich zagospodarowania – mówi. ☺

– Anna Krzyżanowska