

Rząd skierował do konsultacji społecznych opracowany przez departament polityki przestrzennej i gospodarki nieruchomościami Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju projekt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. To specustawa, która ma ułatwić budownictwo mieszkaniowe dla "grup społecznych o umiarkowanych dochodach" ograniczając bariery administracyjno-prawne i wprowadzając szczególne zasady lokalizacji inwestycji.

Inwestycje mieszkaniowe mają priorytet, więc są możliwe wbrew planowi miejscowemu i tam gdzie planu nie ma

Zlokalizowanie, a w konsekwencji i budowa, inwestycji mieszkaniowej w reżimie obecnie obowiązujących przepisów musi odbywać się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Autorzy projektu uznali, iż mechanizm ten, a zwłaszcza długotrwałość uchwalania planów miejscowych, nie służy przyspieszeniu i ułatwieniu budowy nowych mieszkań. Ze względu na to, że inwestycje mieszkaniowe nie mogą zostać zaliczone do inwestycji celu publicznego, uznali, że konieczne jest wprowadzenie mechanizmu umożliwiającego nadanie im szczególnego charakteru, który pozwoli „przełamać ewentualnie istniejące ograniczenia lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na danym terenie”, jak zapisano w uzasadnieniu.

Zdecydowano się na rozwiązanie, które w opinii autorów ma pozwolić z jednej strony na zachowanie podstawowej wartości planowania przestrzennego, jaką jest samodzielność gminy, a z drugiej strony ma umożliwić osiągnięcie zakładanego ustawą celu. Punktem wyjścia dla autorów projektu jest uznanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko muszą brać pod uwagę radni, podejmując uchwałę o dopuszczeniu zlokalizowania inwestycji. Autorzy projektu uznali, że skoro to rada gminy przyjmuje uchwałę w przedmiocie planu miejscowego, to ta sama rada może „odstąpić” od stosowania przyjętego planu w stosunku do specyficznego rodzaju inwestycji, jakim są obiekty mieszkaniowe, jeśli radni uznają, że taka inwestycja jest gminie potrzebna.

Żeby wyeliminować ewentualne zastrzeżenia co do takiego „specyficznego” nadawania ważności wybranemu rodzajowi inwestycji, w ustawie przewidziano procedurę zbliżoną do tej w przepisach *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Gdy inwestor złoży wniosek, wójt upubliczni go, pozwalając wszystkim zainteresowanym zapoznać się z jego treścią, i określi termin, w jakim każdy może zgłosić swoje uwagi (ale w czasie o siedem dni krótszym niż to jest przyjęte w procedurze planistycznej). Następnie wójt zorganizuje konsultacje i uzgodnienia, tak, by rada w terminie 60 dni mogła podjąć uchwałę udzielającą zgodę na realizację inwestycji, która w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo w ogóle nie mogłaby dojść do skutku. Przy czym autorzy projektu podkreślają, że rada gminy nie byłaby związana wnioskiem inwestora i mogłaby dokonać własnej oceny potrzeby lokalizowania na jej terenie takiej inwestycji.

Taka sama procedura miałaby obowiązywać na terenie nieobjętym planem miejscowym. Z tą różnicą, że wówczas to wójt w trybie ustalenia warunków zabudowy decydowałby o losach inwestycji.

To tylko jedna z zasad przewidzianych w projekcie specustawy mieszkaniowej. Zachęcamy do lektury całego projektu. Jest on dostępny [tutaj](#). Na konsultacje jest czas do końca marca.