



WPL. 44. 2020. DL

Warszawa, dnia 24 stycznia 2020 r.

Pani
Jadwiga Emilewicz
Minister Rozwoju
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowna Pani Minister

działając na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 10 oraz 11 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców¹, uprzejmie informuję o możliwości istnienia istotnych barier i utrudnień w wykonywaniu działalności gospodarczej, na które wskazują przedsiębiorcy z branży deweloperskiej, a wynikających z przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących².

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 7 ust. 9 specustawy mieszkaniowej, w przypadku gdy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji, o którym mowa w ust. 1, nie spełnia wymogów z ust. 7 i 8, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych, wskazując termin na ich usunięcie, nie dłuższy niż 14 dni, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Jednak w przepisach brak jest możliwości wniesienia odwołania od jednostronnego rozstrzygnięcia wójta (burmistrza, prezydenta) o pozostawieniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, o którym mowa w art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej, bez rozpoznania, na skutek niespełnienia wymogów z ust. 7 i 8 tego przepisu.

¹ Dz.U. z 2018 r. poz. 648.

² Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, dalej: „specustawa mieszkaniowa”.



Specustawa mieszkaniowa nie przewiduje żadnego trybu odwoławczego od rozstrzygnięć o pozostawieniu sprawy bez rozpatrzenia. Co więcej, z uwagi na jej art. 14, ds. dotyczących przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego³. Oznacza to, że wnioskodawcy nie przysługują instytucje przewidziane w kpa, np. ponaglenie organu, czy w konsekwencji skarga na bezczynność i przewlekłość organu w trybie ustawy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁴.

Brak odpowiedniego trybu odwoławczego może utrudniać wszczęcie postępowania w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a przecież celem miało być ułatwienie jej prowadzenia.

Drugim problemem, jaki podnoszą przedsiębiorcy z branży deweloperskiej, jest wymóg wykazania we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w myśl z art. 7 ust. 7 pkt 12 specustawy mieszkaniowej. Zgodność ta jest określana niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W tym miejscu należy uwypuklić, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁵ nie uzależnia wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu, dla którego nie uchwalono miejscowego planu, od zgodności zamierzonej inwestycji z ustaleniami studium.

W opinii przedsiębiorców, jeżeli *lex specialis*, która zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy ma przyspieszać proces budowlany, zakłada wymóg zgodności inwestycji mieszkaniowej ze studium, a ustawa upzp, będąca w stosunku do niej niejako *lex generalis*, takiego wymogu wobec warunków zabudowy nie przewiduje, to ustalenie lokalizacji w trybie specustawy, jest obwarowane większymi wymaganiami niż w trybie podstawowym (*sic!*).

Kolejną kwestią jest wymóg uzgadniania przedmiotowego wniosku z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ewentualnie Miejskim Konserwatorem Zabytków – jeżeli takowy funkcjonuje) – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony

³ T.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096, dalej: „kpa”.

⁴ T.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2325; zob. postanowienie WSA w Warszawie z dnia 15 maja 2019 r., II SAB/Wr 13/19, LEX

⁵ T.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, dalej: „upzp”.



konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁶ oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw⁷.

Przedsiębiorcy z branży deweloperskiej postulują, aby przynajmniej w miastach wojewódzkich, w których w latach 70-tych. wydano wiele decyzji administracyjnych o wpisaniu całych dzielnic do obszarów cennych pod względem zabytkowym, zrezygnować z tego warunku, ponieważ stanowi on barierę inwestycyjną. Realizacja inwestycji mieszkaniowej na obszarze chronionym nie ma szans uzyskać uzgodnienia konserwatora, chociaż potencjalnie może stanowić rewitalizację zaniedbanej tkanki miejskiej.

Mając na uwadze powyżej opisane postulaty przedsiębiorców z branży deweloperskiej i wskazane przez nich bariery oraz utrudnienia w zakresie wykonywania działalności gospodarczej, zwracam się z uprzejmą prośbą do Pani Minister o ustosunkowanie się do przedmiotowej problematyki oraz rozważenie konieczności ewentualnych zmian legislacyjnych w tym zakresie.

z poużycaniem

Z up. Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców

RADCA RZECZNIKA

Wydział Prawno-Legislacyjny

Marek Woch

Dr n. pr. Marek Woch

⁶ T.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2067.

⁷ Dz.U. z 2010 r. Nr 75, poz. 474.