

SŁAWOMIR PAWŁOWSKI

Lex deweloper – analiza porównawcza projektu pierwotnego specustawy mieszkaniowej z ostatecznie uchwaloną ustawą

Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest analiza porównawcza pierwotnego projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z marca 2018 r. z tekstem ostatecznie uchwalonym 5 lipca 2018 r. Dokonanie takiej analizy jest uzasadnione znaczącymi zmianami, jakie zaszły w pierwotnej koncepcji ustawy mającej skłonić prywatnych inwestorów do istotnego przyspieszenia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Procedowana ustawa, na podobieństwo specustaw inwestycyjnych, organem właściwym do podjęcia ostatecznego rozstrzygnięcia w pierwszej instancji początkowo ustanowiła wojewodę. Nadto decyzja ta miała przybrać postać decyzji zintegrowanej, w której nie tylko wydawano by zezwolenie na lokalizację inwestycji mieszkaniowej, ale m.in. także w trybie uproszczonym uzyskiwano by zgodę na wycinkę drzew w miastach. Te i inne rozwiązania zostały poddane krytyce podczas konsultacji społecznych, który to głos został uwzględniony. W opracowaniu prezentowana jest teza, że pierwotny kształt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących godziłby w nieuzasadniony sposób we władztwo planistyczne gminy, której pozycja zostałaby zmarginalizowana. Nadto przedmiotem rozważań jest charakter prawny rozstrzygnięcia lokalizacyjnego, które w podjętej ustawie przybrało postać uchwały rady gminy. W tej części opracowania w pierwszej kolejności dokonana zostaje analiza charakteru prawnych uchwał rad gmin w ogólności, w tym kwestia, czy zawsze przybierają one postać aktów generalnych i abstrakcyjnych. Stanowi to punkt wyjścia dla oceny, czy uchwała ta stanowi generalny akt stosowania prawa, czyli generalny akt administracyjny.

Słowa kluczowe: specustawa mieszkaniowa – lex deweloper – generalny akt administracyjny – wojewódzki konserwator zabytków