

PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

14.02.2023
Warszawa

**Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej
Senat RP**

Pl. Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

T: +48 22 745 01 00
M: biuro@pzfd.pl

dotyczy: ustawa o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych („ustawa deregulacyjna”)

**Szanowny Panie Przewodniczący,
Szanowna Komisjo,**

w imieniu organizacji pracodawców i przedsiębiorców – Bussines Centre Club, Federacji Przedsiębiorców Polskich, Konfederacji Lewiatan, Polskiej Rady Biznesu, Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Pracodawców RP, które wspólnie dbają o tworzenie odpowiednich warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej i przyczyniają się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce, pragniemy zaapelować o uchwalenie, w naszej ocenie niezbędnych, poprawek do ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, która będzie rozpatrywana przez Szanowną Komisję w dniu 17 lutego br.

I. Wstęp

Specustawa mieszkaniowa weszła w życie ponad 5 lat temu. Jej celem było wprowadzenie nieznanego dotąd, elastycznego instrumentu planowania w postaci uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Miał on stanowić przeciwwagę dla długoletniej procedury uchwalania planów miejscowych. Dostrzeżenie tego potencjału wymagało jednak czasu. Na szczęście, pomimo burzliwych początków, wspólne wysiłki samorządów i inwestorów przyczyniły się do rozpowszechnienia stosowania ustawy, a z roku na rok wydawanych jest coraz więcej zgód na inwestycje w tym trybie.

Z szeregu korzyści, które oferuje gminom ten instrument, wyróżnić należy możliwość partycypacji inwestora w infrastrukturze społecznej. Już dziś, dzięki ustawie, z prywatnych pieniędzy budowniczych, obok osiedli powstają nowe szkoły, przedszkola, czy parki, które służą lokalnej społeczności. Takiej szansy nie dają standardowe procedury planistyczne.

Dzięki Nadzwyczajnej Komisji ds. Deregulacji pod przewodnictwem Poła Bartłomieja Wróblewskiego, zakres działania ustawy ma zostać dodatkowo rozszerzony. Projekt ustawy deregulacyjnej otwiera możliwość rewitalizacji przestrzeni po starych centrach handlowych i biurowcach, które straciły na znaczeniu m.in. przez wybuch pandemii Covid. W miejscu rozległych hipermarketów i otaczających je parkingów, powstać mogą nowoczesne osiedla mieszkaniowe i projekty wielofunkcyjne. Zmiany te są niezwykle potrzebne, szczególnie w obliczu kryzysu związanego ze spadkiem dostępności mieszkań.

Niestety, na skutek szczegółowej analizy okazało się, że w ustawie deregulacyjnej – oczywiście wbrew intencjom Komisji – zamieszczono regulacje parkingowe, które niefortunnie uderzają nie tylko w cel samej nowelizacji, ale i cały dotychczasowy dorobek specustawy. Skutkiem ich przyjęcia będzie niemal całkowite wstrzymanie inwestycji



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

14.02.2023
Warszawa

mieszkaniowych realizowanych w tym trybie, na czym ucierpią Kowalscy marzący o własnym M i lokalne społeczności, które mogłyby skorzystać z infrastruktury budowanej przez inwestorów.

II. Dlaczego projektowane przepisy mogą wstrzymać nowe inwestycje - miejsca parkingowe

Tak silna, centralna regulacja dla całej Polski odbiera możliwość swobodnego kształtowania polityki parkingowej samorządom. A to właśnie władze lokalne są w stanie najlepiej diagnozować potrzeby społeczności, które przecież diametralnie różnią się w wielkich metropoliach i gminach wiejskich. Nie ma zatem potrzeby wprowadzać odgórnej regulacji w tym zakresie.

Równie istotną kwestią jest aspekt ekonomiczny. Zmuszenie inwestorów do budowy ogromnych parkingów odbędzie się kosztem liczby mieszkań. Oznacza to, że będą one dużo droższe i mniej dostępne dla Polaków, gdyż zwiększy się udział kosztu zakupu gruntu w koszcie budowy 1m². Budowa ogromnego parkingu, szczególnie tam gdzie nie ma niego zapotrzebowania, wywindowałaby ceny tak mocno, że budownicy mieszkań po prostu wstrzymają się z inwestycjami.

Reasumując, pomimo dobrych intencji projektodawcy, wprowadzenie odgórnych współczynników parkingowych zatrzyma ogromną część projektów mieszkaniowych, w praktyce niwecząc zarówno projektowane, pozytywne zmiany jak i dotychczasowy dorobek specustawy.

III. Omówienie pozostałych zmian

Obok zdecydowanie najważniejszej kwestii parkingowej, zaproponowaliśmy pomniejsze korekty redakcyjne, które zwiększają swobodę gmin i czynią specustawę bardziej elastycznym instrumentem planistycznym. Krótkie podsumowanie:

- 1) **doprecyzowanie, że uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (oraz towarzyszącej) mogą wskazywać, że inwestycja znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej** – co zwiększy elastyczność i wzmocni władztwo planistyczne gmin w tym zakresie. Jeśli możliwość wyznaczenia takiej strefy istniała również w innych aktach planistycznych, jasnym jest, że analogiczne rozwiązanie powinno objąć specustawę mieszkaniową;
- 2) **uelastycznienie projektowania powierzchni handlowych oraz usługowych (5-20% → 2,5-40%)** – nowelizacja wprowadza minimalny pułap powierzchni usługowej i handlowej wynoszący 5%. Uważamy, że może być on nieosiągalny w mniejszych, słabiej zlokalizowanych inwestycjach, co zablokuje możliwość projektowania w nich bardzo potrzebnych, aczkolwiek realizowanych na mniejszych powierzchniach usług - takich jak piekarnie czy sklepiki osiedlowe. Z drugiej strony, podniesienie maksymalnego progu do 40%, da szansę na realizację nowoczesnych wielofunkcyjnych projektów, oferujących swoim mieszkańcom dostęp do najpotrzebniejszych punktów i skupiających lokalne społeczności;
- 3) **zmiana redakcyjna** - potwierdzająca możliwość zapewnienia mieszkańcom dostępu do terenów rekreacji:
 - a) poprzez ich usytuowanie w najbliższym sąsiedztwie inwestycji – zgodnie z dotychczasowymi zasadami lub

- b) poprzez – wprowadzony przez nowelizację – obowiązek urządzenia nieogrodzonego, ogólnodostępnego terenu rekreacji na obszarze naszej inwestycji.
- 4) **wprowadzenie przepisu przejściowego** – konieczność wprowadzenia adekwatnego vacatio legis wynika ze skali projektowanych zmian. Proces inwestycyjny trwa latami i pochłania ogromne nakłady finansowe. Z uwagi na powyższe, uważamy, że 6-miesięczny okres przejściowy pozwoliłby budowniczym właściwie przygotować się do nadchodzącej ewolucji przepisów oraz dokończyć przygotowania projektów w toku.

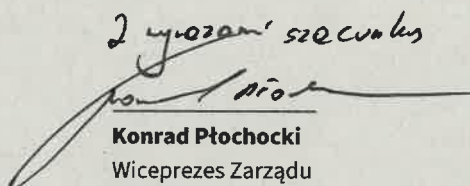
IV. Podsumowanie

Przyjęcie przepisów w zakresie parkingów – pomimo bardzo dobrych intencji Komisji – nie tylko nie pozwoli uruchomić inwestycji na terenach po centrach handlowych i biurowcach, ale przyczyni się do całkowitego zatrzymania projektów opartych o specustawę mieszkaniową, co może zniweczyć wspólne wysiłki samorządów i inwestorów podejmowane w ostatnich latach.

Z kolei, wprowadzając do noweli niewielkie korekty, w tym przede wszystkim zwiększające decyzyjność samorządów, ugruntujemy pozycję specustawy jako niezwykle ważnego narzędzia planistycznego, pozwalającego ratować zdegradowane przestrzenie. Należy również pamiętać, że w specustawie mieszkaniowej, każdorazowo finalną decyzję o wyrażeniu zgody na inwestycję musi wyrazić gmina, co gwarantuje, że na jej podstawie powstaną wyłącznie te inwestycje, które zdaniem radnych odpowiednio wpiszą się w lokalną tkankę. Co więcej, specustawa służy przede wszystkim lokalnym społecznościom, które skorzystają z wybudowanych na ich rzecz przez inwestorów dróg, szkół, czy parków. Zatrzymanie inwestycji, będzie stanowiło kolejny cios dla polskiego mieszkalnictwa, borykającego się dziś z najniższą od lat podażą mieszkań i gwałtownym spadkiem ich dostępności.

Mając to na uwadze, niniejszym przedkładamy Szanownej Komisji wykaz poprawek, które mogą uratować specustawę mieszkaniową i przyczynić się do wzrostu liczby nowych inwestycji. Jednocześnie, wraz ze wskazanymi wyżej organizacjami, apelujemy o zgłoszenie oraz poparcie przekazanych poprawek w toku prac Komisji, jako że mają one ogromne znaczenie dla kwestii mieszkalnictwa w Polsce.

W zakresie postulatów dotyczących miejsc parkingowych zgodni są niemal wszyscy, zarówno samorządowcy, organizacje branżowe, jak i Izba Architektów RP oraz Stowarzyszenie Architektów RP. **Wierzymy, że zgłoszenie poniższych poprawek, nie tylko uratuje samą specustawę, ale przede wszystkim realnie przyczyni się do zatrzymania negatywnych zjawisk obserwowanych na rynku mieszkaniowym, dzięki czemu spotkają się one z późniejszą akceptacją Sejmu.**



Konrad Płochocki
Wiceprezes Zarządu
Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 26 stycznia 2023 r. ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, postanawia wprowadzić do jej tekstu następujące poprawki:

1. w art. 15:

- 1) w pkt 1, w art. 2 pkt 8 po wyrazie "określonej" dodaje się wyrazy „w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej lub”;
- 2) w pkt 2, w art. 3 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„- pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową nie będzie mniejsza niż 2,5% i nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej mieszkań”;

3) w pkt 6, w art. 17:

a) ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4”;

b) w ust. 4b dodaje się punkt 4 w brzmieniu:

„4) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie spełniającym wymogi, o których mowa w ust. 4”;

c) w ust. 4c wyraz „zapewnia” zastępuje się wyrazem „stanowi”;

d) ust. 4d otrzymuje brzmienie:

„4d. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.”;

4) skreśla się pkt 7.

2. w art. 24 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3. art. 15, który wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.”.