



Pani

**Maria Koc**

**Przewodnicząca Komisji Gospodarki**

**Narodowej i Innowacyjności**

**Senat RP**

**Dotyczy:** ustawa o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, druk senacki nr 906 („ustawa deregulacyjna”)

**Szanowna Pani Przewodnicząca,  
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 7 lutego br.

## **I. Wprowadzenie**

Celem ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, uchwalonej w dniu 26 stycznia przez Sejm, jest przekrojowa deregulacja i wprowadzenie stosownych usprawnień w różnych obszarach społecznych i prawnych naszego życia. Jednym ze zmienianych przez nią aktów prawnych – w art. 15 - jest ustawa o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących, zwana również „specustawą mieszkaniową”.

Wspomniana specustawa, weszła do polskiego porządku prawnego niemal 5 lat temu. Jej celem, było wprowadzenie nieznanego dotąd, elastycznego instrumentu planowania w postaci uchwał o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Uchwały, z założenia miały stanowić przeciwwagę dla długoletniej procedury uchwalania nowych oraz modyfikacji istniejących planów miejscowych.

Pomimo wcześniejszych wątpliwości urzędników, specustawa zyskuje ich uznanie, a z roku na rok, dzięki wspólnym staraniom władzy i inwestorów, wydawanych jest coraz więcej pozytywnych uchwał, które pozwolą zrealizować cenne inwestycje mieszkaniowe. Specustawa niesie ze sobą również inną wartość dodaną, gdyż umożliwia inwestorom partycypowanie w infrastrukturze społecznej. Oznacza to, że oprócz osiedla, budownicy mieszkań tworzą nieopodal inwestycji nowe szkoły, przedszkola, czy parki, co nie jest możliwe przy okazji standardowych procedur planistycznych.

Co więcej, gminy zachowały pełną uznaniowość w wydawaniu uchwał, mogą zatem zaakceptować wyłącznie takie inwestycje, które pozostają w zgodzie z ich wizją i odpowiednio wpiszą się w istniejącą już tkankę miejską.

## **II. Projektowane zmiany w specustawie mieszkaniowej**

Ustawa deregulacyjna wprowadza bardzo pożądane i wyczekiwane przez branżę rozszerzenie specustawy mieszkaniowej. Polega ono na umożliwieniu realizacji inwestycji mieszkaniowych – wbrew postanowieniom lokalnego studium - również na zdegradowanych terenach, na których dziś znajdują się wiekowe galerie handlowe, czy podupadające biurowce.

Rozwiązanie to pomoże zwiększyć podaż nowych inwestycji, która z uwagi na kryzys ekonomiczny, w minionym roku spadła o kilkadziesiąt procent. Szacuję się, że w 2023 roku wybudowanych zostanie o ponad połowę, tj. 70 tysięcy mniej mieszkań niż miało to miejsce dwa lata wcześniej.

**Niestety, obok rewelacyjnych założeń i pomimo bardzo słuszných intencji projektodawcy, w ustawie znalazły się postanowienia dotyczące miejsc postojowych, których wejście w życie zniweczy dotychczasowe, wspólne starania inwestorów i władz miejskich i uniemożliwi realizację większości planowanych inwestycji.**

### ➤ **Wskaźnik miejsc postojowych**

**Newralgicznym, niepożądanym przepisem wprowadzonym w ustawie deregulacyjnej jest odgórny wymóg projektowania minimum 1,5 miejsca postojowego dla każdego mieszkania.**

Dotychczas, decyzja odnośnie współczynników parkingowych należała do rady gminy, która ustalała odpowiednie minima lub maksima w lokalnym studium. Jest to rozwiązanie słuszne, albowiem to miejscy urzędnicy, znający przecież doskonale lokalne uwarunkowania, są w stanie określić odpowiednie zapotrzebowanie na miejsca postojowe, uzależnione przede wszystkim od lokalizacji inwestycji. Jasnym jest, że więcej miejsc postojowych potrzebnych będzie na peryferiach, które nie oferują alternatywy w postaci komunikacji publicznej, niż w ścisłym, zurbanizowanym centrum metropolii.

**Niestety, projekt ustawy odbiera wspomniane uprawnienia gminom, nakazując bezwiednie projektować każdorazowo minimum 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie (dodatkowo wprowadza się współczynnik 1:1 w obszarze zabudowy śródmiejskiej). Co więcej, ustawa zabrania również modyfikować współczynniki parkingowe – tak jak miało to miejsce dotychczas – przy użyciu lokalnych standardów urbanistycznych. Po jej wejściu w życie, możliwe będzie wyłącznie ich zaostrzenie, co przeczy wiodącym trendom urbanistycznym i koncepcji miasta 15-minutowego i ogranicza władztwo planistyczne gmin. Zatem, w ustawie mającej z założenia usprawniać i liberalizować pewne procesy, wprowadzona zostaje odgórna centralizacja polityki parkingowej.**

Tak wyśrubowane odgórnie normatywy parkingowe przyczynią się do gwałtownego spadku nowych inwestycji, wzrostu cen mieszkań i obniżenia ich dostępności dla Polaków. Zwiększenie liczby miejsc postojowych zmusza bowiem inwestorów do rezygnacji z części mieszkań, kosztem konieczności zlokalizowania na działce większego parkingu. Szczególnie dotkliwy wzrost widoczny będzie w miejscach dobrze zurbanizowanych, gdzie koszt gruntu znacząco odstaje od średniej.

Alternatywą jest budowa – obok klasycznego parkingu podziemnego – niezwykle kosztownej, z uwagi na konieczność oddzielenia od lustra wody czy odwodnienia, dodatkowej kondygnacji podziemnej (-2). Ponadto, z uwagi na lokalne uwarunkowania gruntowe, nie wszędzie będzie to możliwe.

Dodatkowo nadmienić należy, że ustawa wprowadza chaos legislacyjny. Przypomnijmy bowiem, że specustawa nakazuje projektować inwestycje zgodnie z treścią lokalnego studium, w którym gmina ustaliła wcześniej określone wskaźniki miejsc postojowych. Jeżeli zatem ustawa deregulacyjna wprowadzi odgórny wymóg 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie, a w studium parametr ten kształtuje się inaczej (np. max 1 miejsce) – nie będzie możliwości wydania uchwały jednocześnie zgodnej z oboma aktami. W konsekwencji, planowana inwestycja po prostu nie powstanie.

**Powyższe czynniki w praktyce oznaczają wzrost ceny pojedynczego mieszkania o dobre kilkadziesiąt tysięcy złotych. Ponadto, z uwagi na nowe, rygorystyczne normy, ogromna liczba planowanych inwestycji w ogóle nie powstanie, przez brak fizycznej możliwości jednoczesnego usytuowania na działce budynku oraz parkingu o wymaganej powierzchni. Wszystkie wymienione aspekty, znacząco obniżą – i tak najniższą od lat - podaż mieszkań w kraju i przyczynią się do dalszych, gwałtownych wzrostów cen.**

### **III. Wnioski**

**Rozszerzenie specustawy mieszkaniowej o powierzchnie handlowe i biurowce to wielka szansa dla pogrążonego kryzysem rynku mieszkaniowego. Aby jednak możliwe było wykorzystanie pełnego potencjału projektowanej ustawy, za absolutnie konieczne uważamy:**

- a) wykreślenie z projektowanych zmian w specustawie nowych przepisów: art. 17 ust. 4a pkt 2 oraz art. 17 ust. 4d pkt 2 (minima parkingowe)**
- b) odstąpienie od projektowanej zmiany w art. 19 ust 3 (zakaz modyfikacji polityki parkingowej przez gminę)**
- c) wprowadzenie odpowiedniego – minimum 6-miesięcznego - okresu przejściowego**

**Dodatkowo, apelujemy o wprowadzenie okresu przejściowego, pozwalającego uwzględnić złożoność procesu inwestycyjnego, który od momentu zakupu gruntu do ukończenia budowy trwa średnio około 4-5 lat.**

**Tak gwałtowna zmiana przepisów uderzy bowiem w prawa nabyte inwestorów, którzy od dłuższego czasu przygotowują się do złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Niestety, rozwiązania projektowe we wspomnianych wnioskach, oparte są najczęściej o niższe wymogi w zakresie parkingów niż przewiduje to ustawa deregulacyjna, a zatem istnieje ryzyko, że inwestycje te nigdy nie powstaną – co odbędzie się ze szkodą nie tylko dla inwestorów, ale przede wszystkim Polaków marzących o posiadaniu własnego M.**