



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Pl. Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

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

**Pan
Jan Hamerski
Przewodniczący Komisji
Infrastruktury**

**Komisja Infrastruktury
Senat RP**
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa
kontakt@senat.gov.pl

Dotyczy: ustawa o zasadach udzielania przez Skarb Państwa gwarancji za zobowiązania Narodowej Agencji Bezpieczeństwa Energetycznego (druk nr 1084).

Szanowny Panie Przewodniczący,
Szanowna Komisjo,

I. Wstęp

działając w imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, największej organizacji branżowej w Polsce, zrzeszającej przeszło 300 firm deweloperskich z całego kraju, niniejszym zwracamy się z prośbą o poparcie przez Komisję oraz Senat projektu ustawy o zasadach udzielania przez Skarb Państwa gwarancji za zobowiązania Narodowej Agencji Bezpieczeństwa Energetycznego, która wprowadza niezwykle istotne dla rynku mieszkaniowego rozwiązania, znacznie usprawniające proces inwestycyjny.

Wejście w życie przepisów ma szczególne znaczenia właśnie teraz, w czasie gdy ogromne zainteresowanie klientów związane z wejściem w życie programu Bezpieczny Kredyt 2% zderza się z niedostateczną podażą mieszkań. Z uwagi na brak gruntów i długotrwałość procesu inwestycyjnego, deweloperzy nie są w stanie dostarczyć liczby mieszkań, która odpowiadałaby na zapotrzebowanie Polek i Polaków.

Współwystępowanie wysokiego popytu i niskiej podaży doprowadziło do radykalnych wzrostów cen w całej Polsce. Przykładem jest choćby Kraków, w którym cena ofertowa na przestrzeni roku wzrosła niemal o 20%. W innych miastach wzrosty cen wyniosły kilkanaście procent. To drastycznie obniża dostępność mieszkań w Polsce, co będzie dotkliwie szczególnie w dłuższej perspektywie, gdy Polacy nie będą mogli posilkować się już rządowym programem BK2%.

Mając to na uwadze, apelujemy o przyjęcie procedowanej ustawy przez Komisję oraz na dalszym etapie Senat, co stanowiłoby milowy krok w stronę poprawy sytuacji mieszkaniowej Polaków. Wnosimy również o rozszerzenie projektu



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

polegające na czasowym – do momentu uchwalenia planu ogólnego gminy - umożliwieniu określenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w uchwale lokalizacyjnej.

II. Szczegółowe postanowienia ustawy, postulat w zakresie zabudowy śródmiejskiej

a) parkingi oraz powierzchnia usług i handlu

Projekt przewiduje zmianę przepisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej potocznie „Lex Deweloper”. Wspomniana nowelizacja przepisów została zawarta w art. 23 oraz 29 ustawy o NABE, która będzie przedmiotem prac Komisji.

Korekta Lex Deweloper zakłada przywrócenie gminom pełnej autonomii w zakresie kształtowania lokalnej polityki parkingowej oraz zniesienie nadmiarowego obowiązku projektowania dodatkowej powierzchni usługowej i handlowej w sytuacjach, gdy np. przyszłe osiedle sąsiaduje z parkiem handlowym. Dzięki zniesieniu sztywnych regulacji parkingowych, budownicy mieszkań ponownie skorzystają z mechanizmów zawartych w ustawie Lex Deweloper. Z szacunków PZFD wynika, że ten ruch pozwoli wybudować w oparciu o ustawę nawet kilkadziesiąt tysięcy mieszkań, które nie powstałyby bez dokonania zmiany przepisów.

Przypominamy również, że poprawki o tożsamej treści zostały przyjęte przez senacką Komisję Ustawodawczą już w lutym, w toku prac nad ustawą o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych. Niestety, ich wprowadzenie zostało wstrzymane z uwagi na późniejszy wniosek plenum o odrzucenie ustawy w całości.

b) zabudowa śródmiejska

Projektowany art. 29 pozwala, aby Rada Gminy określiła w uchwale o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, czy inwestycja może zostać zrealizowana zgodnie z zasadami przewidzianymi dla obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Pomimo pełnej decyzyjności gminy w tym zakresie, koniecznym warunkiem do wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w uchwale jest wcześniejsze wskazanie go w lokalnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niestety, w toku procesu legislacyjnego otrzymaliśmy sygnały, że istnieje wiele gmin, takich jak Wrocław, Gliwice, czy Zabrze, które w swoich studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaniechały wyznaczania zabudowy śródmiejskiej, gdyż w momencie ich uchwalenia nie było to celowe – bowiem obowiązująca w momencie uchwalania tych studiów definicja zabudowy śródmiejskiej nie odnosiła bezpośrednio do aktów planowania przestrzennego.



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Pl. Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

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

Jednocześnie rosnąca liczba gmin dostrzega potrzebę realizacji inwestycji w duchu miasta zwarteo i niskoemisyjnego czemu sprzyja realizacja zabudowy śródmiejskiej. Pozostawiając przepis art. 29 w obecnym brzmieniu, wskazane wyżej gminy – nawet gdyby miały taką intencję – z uwagi na przeszkody prawne nie będą w stanie zezwolić na realizację inwestycji w oparciu o przepisy przeznaczone dla zabudowy śródmiejskiej.

Gwoli wyjaśnienia, sytuacja ta nie będzie mogła zostać rozwiązana poprzez późniejszą nowelizację przestarzałych studium, gdyż wchodząca niedługo w życie reforma planistyczna kategorycznie zabrania nowelizowania studium, obligując gminy do pracy nad nowym instrumentem planistycznym jakim jest plan ogólny.

W związku z powyższym, w duchu zmian zwiększających decyzyjność gmin, postulujemy o rozszerzenie autonomii samorządów poprzez umożliwienie – w sytuacji gdy studium nie zawiera bezpośredniego wskazania obszarów zabudowy śródmiejskiej – bezpośredniego wskazania w uchwale lokalizacyjnej, że inwestycja jest położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

W konsekwencji, postulujemy o następującą – polegającą na dodaniu ust. 3 i usunięciu z ust. 2 wzmianki o zgodności ze studium - zmianę art. 29:

art. 63 (...)

2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, ilekroć w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, mowa jest o zabudowie śródmiejskiej, należy przez to rozumieć również zabudowę śródmiejską określoną 34 w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej albo uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45., ~~na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.~~

3. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może określać obszar zabudowy śródmiejskiej również w przypadku, w którym studium nie zawiera ustalenia w zakresie określenia tego obszaru.

Zmiana ma charakter czasowy i obowiązywałaby wyłącznie do czasu uchwalenia w gminie planu ogólnego, który ma w niedalekiej przyszłości zastąpić studia uwarunkowań. Ma ona podwójnie pozytywny wymiar. Z jednej strony pozostawia pełną decyzyjność po stronie gmin, które mogą zdecydować o charakterze przyszłej zabudowy. Z drugiej zaś, potencjalnie odblokowuje realizację dziesiątek inwestycji, które nie zostałyby zrealizowane z uwagi na przestarzałe studia uwarunkowań, obowiązujących w wielu polskich miastach, które całkowicie pomijają zagadnienie zabudowy śródmiejskiej.



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Pl. Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

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

05.09.2023
Warszawa

III. Podsumowanie

Reasumując, w związku z fatalną sytuacją w zakresie podaży na polskim rynku mieszkaniowym, wnosimy o przyjęcie procedowanej przez Komisję ustawy oraz uwzględnienie przedstawionej poprawki, która umożliwia określenia w uchwałach lokalizacyjnych obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Z całym przekonaniem stwierdzamy, że wprowadzanie regulacji wzmacniających podaż jest najlepszym sposobem na budowę większej liczby mieszkań, wzmacnianie konkurencji na rynku deweloperskim oraz – co najistotniejsze – stabilizację cen mieszkań.

Patryk Kozierkiewicz
Aplikant radcowski
Polski Związek Firm Deweloperskich

Konrad Płochocki
Wiceprezes
Polski Związek Firm Deweloperskich