|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Czy bez sąsiada osiedle powstanie? | Data:  23.11.2017 | Grupa Geo |

Czy bez sąsiada osiedle powstanie?

Rząd pracuje nad zmianami, które znacząco wpłyną na wydawanie pozwolenia na budowę. Nowelizacja dotknie zarówno inwestorów indywidualnych, jak i deweloperów. Na czym polegają zaproponowane zmiany i jakie mogą mieć efekty, jeżeli zostaną uchwalone?

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa chce znowelizować ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe przepisy będą dotyczyć tzw. wuzetek, czyli decyzji o warunkach zabudowy. Będą one wydawane tylko w przypadku, gdy teren, na którym ma powstać nieruchomość, graniczy bezpośrednio jednym bokiem o długości nie mniejszej niż 4 metry z co najmniej jedną działką już zabudowaną.

Zmiany są potrzebne, ale...

Ustawa ma na celu zwiększyć dbałość o ład przestrzenny, natomiast niektóre zapisy budzą wątpliwość. Zdaniem Ministerstwa wuzetki od początku miały być wydawane tylko dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z działkami zabudowanymi. Orzecznictwo sądów jest jednak bardzo liberalne i pozwolenia wydają w przypadku, gdy zabudowane są dalsze, sąsiadujące działki.

Aktualnie warunki zabudowy wystawia się, gdy „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji”.

- *Jedynie 30% terytoriów w naszym kraju posiada Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, reszta to tzw. wuzetki, i to stąd wynika potrzeba zmian* - zauważa Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Natomiast jeżeli wprowadzone zostaną planowane restrykcje, oznacza to, że jeżeli przynajmniej jeden bok terenu o długości nie mniejszej niż 4 m nie sąsiaduje z terenem bezpośrednio z zabudowaną już działką, nie będzie można budować* - dodaje.

Nowelizacja, która ma na celu ułatwić proces inwestycyjno-budowlany może znacznie wpłynąć na działania deweloperów. Wydane do tej pory wuzetki będą obowiązywały tylko przez następne dwa lata, a później wygasną. W takiej sytuacji wielu inwestorów zacznie budowę znacznie wcześniej niż planowano, a to z kolei będzie miało swoje konsekwencje.

Rynkowi grozi destabilizacja

Deweloperzy, którzy posiadają pokaźny bank ziemi, będą musieli spieszyć się z decyzją o rozpoczęciu inwestycji. Kiedy wuzetka wygaśnie, każdy będzie uzależniony od sąsiada, którego działka graniczy z zagospodarowanym terenem.

- *Niektóre inwestycje planuje się z wyprzedzeniem nawet 10-letnim* - podkreśla ekspert Grupy Deweloperskiej Geo. - *W głównej mierze decyzje zależą od sposobów pozyskania finansowania. Dopełnienie formalności także zajmuje wiele czasu. Jeżeli nowelizacja wejdzie w życie, przedsiębiorcy będą mieli nie lada problem. Z jednej strony wszyscy zaczną budować, z drugiej wielu straci możliwość na nowe inwestycje* - podsumowuje.

W sytuacji, gdy wszyscy rozpoczną inwestycje jednocześnie, wzrosną nie tylko ceny produkcji i materiałów budowlanych, ale także w konsekwencji same mieszkania, co znacząco zmniejszy popyt. Na rynku za kilka lat może on zmaleć do tego stopnia, że wielu przedsiębiorców nie będzie mogło znaleźć nabywców.

Z jednej strony ministerstwo powinno dbać o tereny i wyznaczanie granic, z drugiej sugerowane zmiany mogą negatywnie wpłynąć na rynek nieruchomości w Polsce, który aktualnie jest bardzo stabilny. Utrzymująca się wysoka podaż odpowiada dużemu popytowi, a jeżeli zmiany zostaną wprowadzone w takiej formie, w jakiej są proponowane, jedynie rozchwieją sytuację na rynku.

Jak informuje jednak Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, jest ono otwarte na wszelkie sugestie i już teraz zapowiada, że projekt z pewnością podlegać będzie modyfikacjom.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87