



Ministerstwo Rozwoju,  
Pracy i Technologii

# Monitoring ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

## Departament Planowania Przestrzennego



[www.gov.pl/mrpit](http://www.gov.pl/mrpit)





# Plan prezentacji

## 1. Cele ustawy

## 2. Skutki wprowadzenia przepisów ustawy

- lokalizacja inwestycji mieszkaniowej
- standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

## 3. Reakcja na ustawę

## 4. Podsumowanie





# 1. Cele ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących





Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących weszła w życie 22 sierpnia 2018 r.

**Cel podstawowy - ograniczenie barier administracyjno-prawnych w zakresie:**

- budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach
- redukcję deficytu
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na poziomie przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej

**Problem polskiego mieszkalnictwa:**

- statystyczny niedobór mieszkań - różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych,
- statystyczny deficyt mieszkaniowy - różnica pomiędzy liczbą mieszkań i liczbą gospodarstw domowych.





# Główne założenia

Wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

## Fenomen specustaw:

- podobne regulacje istnieją w innych gałęziach gospodarki
- zamieszczenie w osobnym akcie prawnym kompletnych regulacji poświęconych wyłącznie przygotowaniu oraz realizacji określonego rodzaju inwestycji wpłynęło pozytywnie na przyspieszenie procesów inwestycyjnych





## Rozstrzygnięcia przyjęte w ustawie:

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizowanie inwestycji towarzyszących niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- zachowanie zgodności z kierunkami zagospodarowania wynikającymi ze Studium oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego
- zgodność ze studium nie obowiązuje na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane niezależnie od ustaleń studium





## 2. Skutki wprowadzenia przepisów ustawy

### Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej





# Badanie GUS

## Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Skutki wprowadzenia przepisów ustawy zostały po raz pierwszy wprowadzone do badania statystycznego prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa PZP 1 - lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Dane za rok 2019

Wyniki badania działu 6.3 „ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących” za rok 2019 r. zostały opublikowane na stronie

<https://www.gov.pl/web/rozwój-praca-technologia/badanie-statystyczne---lokalne-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne>







# Badanie GUS

## Wnioski o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących

### W 2019 r.:

- złożono 300 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych
- łączna powierzchnia 249 ha
- złożono 71 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących
- łączna powierzchnia 37 ha
- złożono 79 wniosków natomiast wniosków o ustalenie inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- łączna powierzchnia 80 ha





# Badanie GUS

## Uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących

### Na podstawie złożonych wniosków:

- uchwalono 173 uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych
- łączna powierzchnia 121 ha
- uchwalono 28 uchwał w sprawie ustalenia inwestycji towarzyszących
- łączna powierzchnia 10 ha
- uchwalono 64 uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących
- łączna powierzchnia 54 ha





## Badanie GUS

# Odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących

### Odmowy:

- uchwalono 57 uchwał w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych
- uchwalono 1 uchwałę o odmowie ustalenia inwestycji towarzyszących
- uchwalono 8 uchwał w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących





Ministerstwo Rozwoju,  
Pracy i Technologii

# Badanie GUS

## Przyszłe badanie

Dane za rok 2020 r. będą zbierane do końca kwietnia tego roku. Zestawienie danych powinno zostać przekazane do czerwca 2021 r.

Ze względu na niewielką liczbę złożonych wniosków nie wykształciły się jeszcze dobre praktyki związane z przygotowaniem oraz oceną lokalizowanych inwestycji



[www.gov.pl/mrpit](http://www.gov.pl/mrpit)





## 2. Skutki wprowadzenia przepisów ustawy

### Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych





## Standardy obowiązujące w specustawie mieszkaniowej - wskazania art. 17 i 19

### Standardy określone w ustawie, możliwe do modyfikacji w ramach lokalnych standardów urbanistycznych:

- odległość zabudowy od przystanku komunikacyjnego
- odległość zabudowy od szkoły podstawowej (przedszkola)
- dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
- liczba kondygnacji w ramach zaplanowanych budynków

### Standardy możliwe do określenia w ramach lokalnych standardów urbanistycznych:

- liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej
- obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej

Do końca 2020 roku lokalne standardy urbanistyczne przyjęło 68 gmin, w tym 18 miast powyżej 100 000 mieszkańców





# Standardy obowiązujące w specustawie mieszkaniowej – lokalne standardy urbanistyczne

## Wprowadzane w ramach lokalnych standardów urbanistycznych zmiany:

- zaostrzenie standardów krajowych w zakresie odległości zabudowy od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej (przedszkola), urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, odległości, w której maksymalną liczbę kondygnacji może wyznaczać wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – zmniejszenie o 50%
- zwiększenie liczby dzieci (jako % planowanej liczby mieszkańców), które musi przyjąć szkoła podstawowa (przedszkole) – zróżnicowane wskaźniki
- zaostrzenie standardów krajowych w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w ramach zaplanowanych budynków – zmniejszenie o 50%
- wprowadzenie liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, a także miejsc do parkowania rowerów – zróżnicowane wskaźniki
- ustalenie obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej





# Standardy obowiązujące w specustawie mieszkaniowej – lokalne standardy urbanistyczne

Rodzaj standardów	odległość zabudowy od przystanku komunikacyjnego [m]		odległość zabudowy od szkoły podstawowej / przedszkola [m]				dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu [m]		liczba kondygnacji w ramach zaplanowanych budynków		odległość, w której maksymalną liczbę kondygnacji może wyznaczać wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie [m]
	gminy i miasta do 100 000 mieszkańców	miasta powyżej 100 000 mieszkańców	gminy i miasta do 100 000 mieszkańców	miasta powyżej 100 000 mieszkańców	liczba dzieci, którą musi przyjąć szkoła podstawowa jako % planowanej liczby mieszkańców	liczba dzieci, którą musi przyjąć przedszkole jako % planowanej liczby mieszkańców	gminy i miasta do 100 000 mieszkańców	miasta powyżej 100 000 mieszkańców	gminy i miasta do 100 000 mieszkańców	miasta powyżej 100 000 mieszkańców	
standardy krajowe	1000	500	3000	1500	7	3,5	3000	1500	4	14	500
dominujące standardy lokalne	500	250	1500	750	10	5	1500	750	2	7	250





# Standardy obowiązujące w specustawie mieszkaniowej – lokalne standardy urbanistyczne

## Wnioskowane kierunki zmian określania lokalnych standardów urbanistycznych:

- modyfikacja (zwiększenie) wskaźnika w zakresie powierzchni urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynoszącego 4 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca
- zmniejszenie maksymalnej wysokości planowanych budynków także w przypadku nawiązania do wysokości budynków sąsiednich (do połowy liczby kondygnacji nadziemnych najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie)
- konieczność precyzyjnego odnoszenia się do liczby kondygnacji nadziemnych przy określaniu maksymalnej wysokości budynków
- wyznaczanie liczby miejsc parkingowych nie tylko dla inwestycji mieszkaniowej, ale również dla inwestycji towarzyszących
- wskazywanie wymogu lokalizacji miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa





## 3. Reakcja na ustawę





## Standardy obowiązujące w specustawie mieszkaniowej - wskazania art. 17 i 19

### Ustawa jest negatywnie odbierana przez społeczeństwo i samorządy:

- ułatwienia dla realizacji inwestycji mieszkaniowych przez firmy deweloperskie przy braku kontroli ze strony społeczeństwa

### Stanowisko samorządów: przepisy ustawy naruszają ich władztwo planistyczne.

#### Przykład:

- odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Warszawie ze względu na naruszenie ustaleń obowiązującego studium została uchylona przez sąd administracyjny
- cytat orzeczenia: *treść studium, aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny. Studium nie jest normą prawa, która winna być ściśle recypowana do uchwały lokalizacyjnej*





## 4. Podsumowanie





## Standardy obowiązujące w specustawie mieszkaniowej - wskazania art. 17 i 19

- Ustawa objęta jest badaniem statystycznym
- Do tej pory przedstawiono jedno badanie
- Posiadane materiały nie pozwalają sprawdzić, czy cele uchwały zostały zrealizowane
- Krótki czas obowiązywania ustawy nie pozwala na pełną ocenę funkcjonowania przepisów





Ministerstwo Rozwoju,  
Pracy i Technologii

## Kontakt

### Agnieszka Pakulska

Zastępca dyrektora

e-mail: [Agnieszka.Pakulska@mrpit.gov.pl](mailto:Agnieszka.Pakulska@mrpit.gov.pl)

tel.: (22) 522 56 01

### Łukasz Marciniak

Zastępca dyrektora

e-mail: [Lukasz.Marciniak@mrpit.gov.pl](mailto:Lukasz.Marciniak@mrpit.gov.pl)

tel.: (22) 522 56 17

---

 [www.gov.pl/rozwoj-praca-technologie](http://www.gov.pl/rozwoj-praca-technologie)

 [www.twitter.com/mrpit\\_gov\\_pl](https://www.twitter.com/mrpit_gov_pl)

 [www.facebook.com/MRPITGOVPL](https://www.facebook.com/MRPITGOVPL)

 [www.youtube.com/MRPIT\\_GOV\\_PL](https://www.youtube.com/MRPIT_GOV_PL)

 [www.linkedin.com/company/mrpit\\_gov\\_pl](https://www.linkedin.com/company/mrpit_gov_pl)

 [www.instagram.com/ministerstworozwoju](https://www.instagram.com/ministerstworozwoju)