

Ułatwienia w zmianie sposobu użytkowania budynku. Rząd proponuje ustawę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 17, czerwiec 2022 13:33

Przemysław Matysiak

Odsłony: 1003

Ministerstwo Rozwoju i Technologii rozpoczęło prace nad ustawą wprowadzającą ułatwienia w zakresie zmiany sposobu użytkowania budynku biurowego na mieszkalny związanej z koniecznością jego przebudowy.

Wskazane rozwiązania mają mieć charakter doraźny – docelowo do 2 lat od dnia wejścia w życie ustawy.

Pandemia COVID-19, wojna na Ukrainie, wzrost znaczenia e-handlu i popularyzacja pracy zdalnej spowodowały, że wiele budynków biurowych i handlowych pustoszeje, a ich właściciele ponoszą wymierne straty z tego tytułu. Planowane przepisy mają na celu zniwelowanie ww. skutków poprzez ułatwienie przekształcenia takich budynków na budynki mieszkalne. Zdaniem resortu, przekształcenie budynków biurowych na mieszkalne z jednej strony pomoże przedsiębiorcom dotkniętym skutkami pandemii, a z drugiej zwiększy zasoby mieszkaniowe w kraju.

MRiT proponuje ułatwienia polegające na tym, aby każda przebudowa służąca regulowanej zmianie sposobu użytkowania (w tym przebudowa ścian zewnętrznych) nie wymagała zarówno pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych budynku, jako kluczowych dla bezpieczeństwa użytkowników.

W projekcie przewidziano również zmiany w specustawie mieszkaniowej (ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

W zakresie planowania przestrzennego ułatwieniem dla zmiany sposobu użytkowania budynków biurowych na mieszkalne, ale także dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach po niewykorzystywanych budynkach biurowych i wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, będzie umożliwienie realizacji ww. inwestycji z wykorzystaniem narzędzi wprowadzonych specustawą mieszkaniową.

Zmiany w specustawie mieszkaniowej przewidują również umożliwienie przekształcenia terenów, na których obecnie są zlokalizowane budynki biurowe lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na inwestycje mieszkaniowe. Resort argumentuje, że „tereny te są zazwyczaj wskazane jako usługowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zmiana tych dokumentów jest procedurą czasochłonną i wymaga ze strony gminy znacznych nakładów finansowych”.

MRiT proponuje dodanie nowego przepisu do specustawy mieszkaniowej, który regulował będzie obowiązek zawiadomienia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o zmianie sposobu użytkowania budynku w trybie tej ustawy. Jest to niezbędne, aby zrealizowana inwestycja mieszkaniowa została w przyszłości uwzględniona przy sporządzaniu dla tego terenu planu miejscowego lub jego zmiany.

Planowany termin przyjęcia projektu ustawy przez Radę Ministrów to III kwartał 2022 r.

Projekt ustawy o zmianie sposobu użytkowania niektórych budynków niemieszkalnych na budynki mieszkalne (numer projektu UD401)

Źródło: www.gov.pl