



PFR Nieruchomości

Grupa PFR

Bariery rozwoju mieszkalnictwa



~ Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego



STAN OBECNY

W Polsce plany miejscowe obejmują jedynie 1/3 powierzchni.

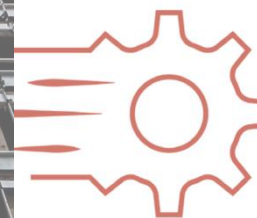
Tam, gdzie występuje MPZP, przygotowanie inwestycji trwa **ok. 1 roku**. W przypadku braku MPZP może wynieść **nawet 5 lat**.



Wprowadzenie **obowiązku** uchwalenia przez wszystkie gminy MPZP w określonym terminie.



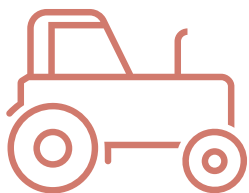
Jak najwięcej terenów powinno mieć przeznaczenie mieszkaniowe



Przekształcenie (w już obowiązujących MPZP) gruntów usługowych i przemysłowych w tereny pod zabudowę mieszkaniową.



Grunty rolne



STAN OBECNY

Osoba, która nie jest rolnikiem może kupić tylko 1 ha ziemi rolnej.



Zwiększenie limitu do 5 ha dla osób niebędących rolnikami indywidualnymi i likwidacja obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę.

Celem jest ułatwienie budownictwa jednorodzinnego oraz zasiedlania i renowacji pustostanów na terenach wiejskich.

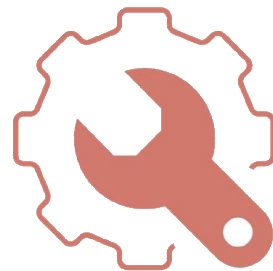
Grunty samorządowe i spółek Skarbu Państwa

STAN OBECNY

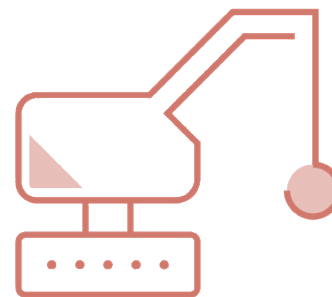
Długa lista formalności, które zajmują nawet do kilku lat np. uzyskiwanie PnB, co znacznie wydłuża proces inwestycyjny.



Uproszczona procedura zgłoszenia (tam, gdzie obecnie nie ma MPZP, tylko zgłoszenie zamiast PnB) dla wszystkich instytucji państwowych, samorządowych oraz PP, realizujących **budownictwo społeczne**.



Uproszczona procedura i ulgi podatkowe dla firm, które wybudują mieszkania zakładowe (nawet kontenerowe, ale według wystandaryzowanego projektu) o **regulowanym czynszu**.



Uproszczona procedura (np. zwolnienie z opinii komunikacyjnej i decyzji środowiskowej) dla deweloperów, którzy co najmniej **15% lokali** w inwestycji przeznaczą na mieszkania o **regulowanym czynszu**.

Pozostałe przeszkody

Oczekiwania ZDM

Konieczna do uzyskania pozwolenia na budowę jest opinia komunikacyjna, której zdobycie wymaga wielomiesięcznych badań, po czym ZDM może wymagać np. przebudowy okolicznych skrzyżowań



Zbyt duże uprawnienia konserwatora zabytków

Konieczna do uzyskania pozwolenia na budowę jest opinia komunikacyjna, której zdobycie wymaga wielomiesięcznych badań, po czym ZDM może wymagać np. przebudowy okolicznych skrzyżowań



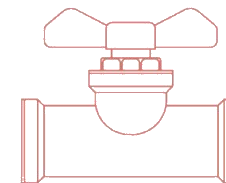
Brak finansowania nowej infrastruktury poprzez samorządy

Skutkiem jest niewykorzystanie gruntów podmiejskich pod budowę mieszkań.



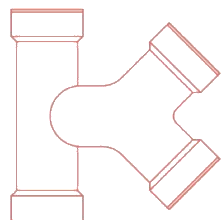
Niezinwentaryzowana infrastruktura podziemna

Brak właściciela, co uniemożliwia dokonanie zmian/przebudowy.



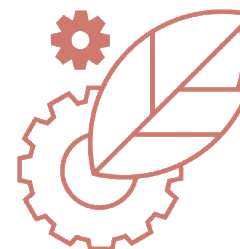
Wielomiesięczne uzgodnienia dot. przyłączy prądu i gazu

Skutkiem jest niewykorzystanie gruntów podmiejskich pod budowę mieszkań.



Wieloletnie oczekiwanie na decyzję środowiskową

Konieczne ograniczenie czasu oczekiwania na decyzję.



Pozostałe przeszkody

„Samo przygotowanie inwestycji trwa średnio 3 lata, a czasem nawet 10 lat. Proces budowy to najczęściej ok. 2 lat.”

Konrad Płochocki,
Polski Związek Firm Deweloperskich



3 lata

Średni czas przygotowania inwestycji do budowy.

10 lat

Przygotowanie inwestycji do budowy w przypadku np. problemów z uzyskaniem decyzji środowiskowej.

2 lata

Średni czas realizacji budowy





okólna

Piotrkowska



Brama Miasta



Park Moniuszki



EC1



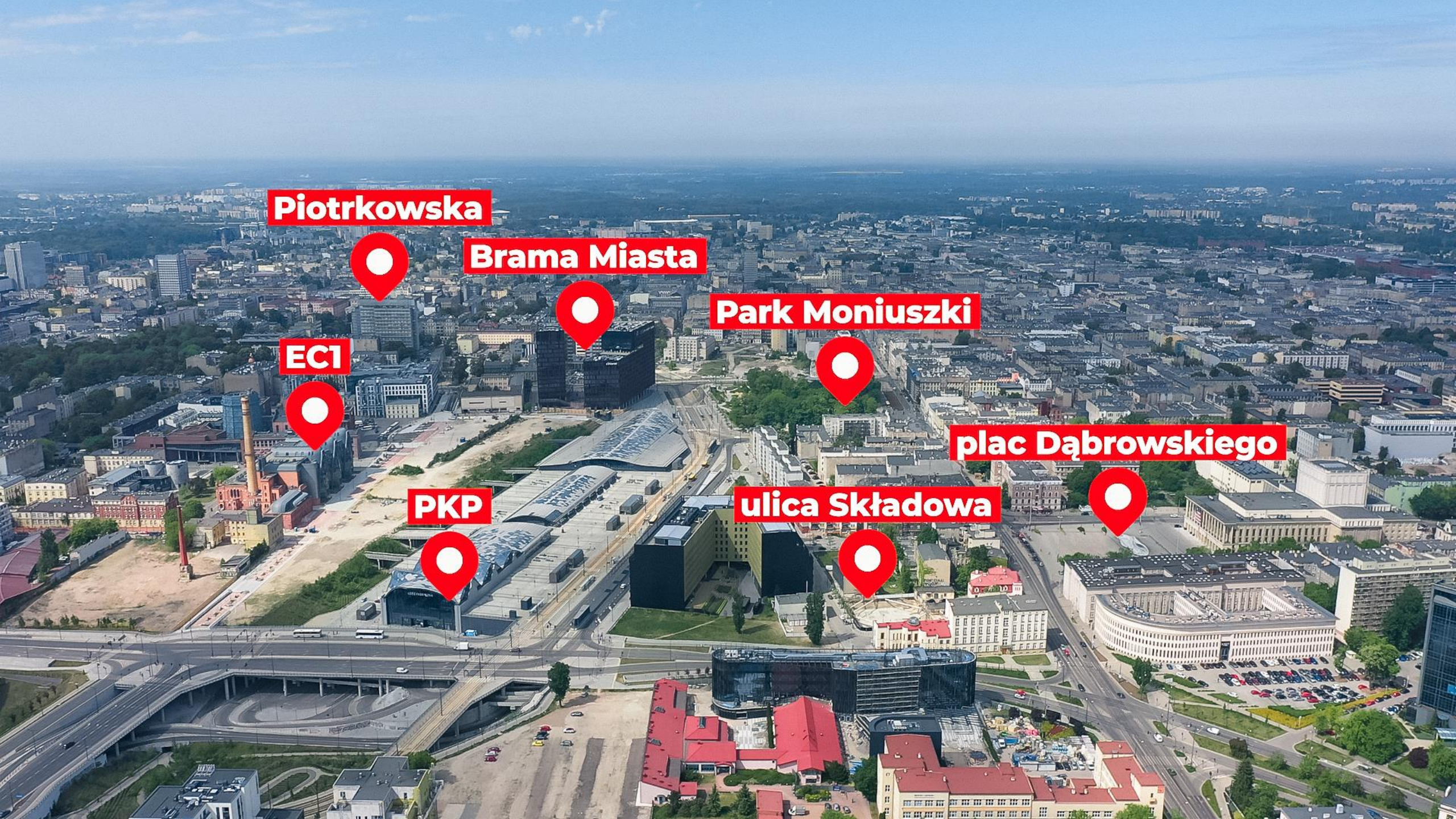
plac Dąbrowskiego



PKP



ulica Składowa





PFR Nieruchomości

Grupa PFR

Bariery rozwoju mieszkalnictwa

