

The logo for PINK (Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych) features the word "PINK" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is stylized with vertical lines, and the letter "K" has a unique, multi-lined design. A small purple dot is positioned above the letter "I".

PINK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

październik 2022 - wrzesień 2023

Przegląd zmian w prawie istotnych dla branży Nieruchomości

Spis treści

01	OBOWIĄZEK DOSTARCZENIA ŚWIADECTW CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ	3
02	PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ	5
03	ZMIANY W PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	7
04	REGULACJA STANU PRAWNEGO NIEKTÓRYCH DRÓG OGÓLNODOSTĘPNYCH	10
05	ZMIANA ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO	12
06	POTENCJALNA NOWELIZACJA USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH	13
07	WYROK NACZELNEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO Z DNIA 8 GRUDNIA 2022 ROKU, II OSK 3865/19	14

01

OBOWIĄZEK DOSTARCZENIA ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Od 28 kwietnia 2023 roku, właściciel jest zobowiązany do okazania świadectwa charakterystyki energetycznej podmiotom nabywającym lub wynajmującym budynek przy dokonywaniu czynności notarialnej umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz najemcy przy zawieraniu umowy najmu nieruchomości, lokalu lub ich części. Zobowiązanie to nie ma zastosowania do podnajmu.

Świadectwo charakterystyki energetycznej określa potrzeby energetyczne związane ze zużyciem energii w budynku jak np.: ogrzewanie i wentylacja, ogrzewanie wody, chłodzenie, a w przypadku budynków niemieszkalnych także oświetlenie. Na podstawie danych zawartych w takim świadectwie właściciel, najemca lub użytkownik budynku może oszacować roczne zużycie energii i związane z nim koszty eksploatacyjne. Świadectwo wydaje się na okres 10 lat od dnia wydania.

Przepisy przewidują również katalog obiektów budowlanych, co do których nie ma obowiązku uzyskania świadectw charakterystyki energetycznej, to jest przy budowie następujących obiektów budowlanych:

- a) wolnostojących o użytkowej powierzchni nieprzekraczającej 50 m²;
- b) mieszkalnych, przeznaczonych do zamieszkania przez okres nie dłuższy niż 4 miesiące w roku;
- c) objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- d) służących do celów kultu i wykonywania działalności religijnej;
- e) przemysłowych oraz gospodarczych, w których nie ma instalacji zużywających energię, z wyjątkiem instalacji oświetlenia wbudowanego;
- f) gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nieprzekraczającym 50 kWh/(m² przez rok).

Obowiązek okazania świadectwa charakterystyki energetycznej powinien być spełniony przez właściciela, wynajmującego przy okazji dokonywania czynności prawnych polegających na zawarciu umowy sprzedaży (innej umowy przenoszącej własność nieruchomości) lub zawarciu umowy najmu

nieruchomości, lokalu lub ich części. Przy zawarciu umowy podnajmu, najemca nie ma obowiązku okazania świadectwa podnajemcy.

Jeżeli cały budynek stanowi przedmiot czynności prawnej przenoszącej własność lub ustanawiającej stosunek najmu, konieczne jest okazanie świadectwa charakterystyki energetycznej dla całej nieruchomości. Natomiast jeśli czynność prawna dotyczy tylko lokalu, świadectwo powinno dotyczyć wyłącznie tej części nieruchomości, która jest przedmiotem zamierzonej transakcji. Ustawa nie określa czy obowiązek dotyczy również szczególnych przypadków jak wynajem miejsc parkingowych w garażu w budynku biurowym. Niemniej, naszym zdaniem taki obowiązek byłby zbyt daleko idący i w praktyce sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczącego wybranego miejsca parkingowego byłoby bardzo utrudnione.

Zgodnie z ustawą o charakterystyce energetycznej budynków, to na zbywcy albo wynajmującym nieruchomość ciąży obowiązek dostarczenia nabywcy lub najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej przy okazji zawierania umów sprzedaży lub najmu. Przepis ten obowiązuje od 2015 roku, wcześniej analogiczny obowiązek wynikał z ustawy prawo budowlane. Obecnie, jeżeli zbywca lub wynajmujący nie dopełni tego obowiązku, a nabywca lub najemca nie zażąda jego spełnienia, to możliwe jest odroczenie wykonania tego obowiązku i dostarczenie świadectwa przy zawieraniu następnej umowy sprzedaży lub najmu.

Obowiązek okazania świadectwa charakterystyki energetycznej obowiązuje już od 2015 roku, przy czym od 28 kwietnia 2023 roku wprowadzono sankcję pieniężną za zaniechanie dostarczenia świadectwa charakterystyki energetycznej w postaci grzywny do 5,000.00 PLN.

Dodatkowo właściciel ma obowiązek podawania w ogłoszeniu lub reklamie podstawowych danych ze świadectwa charakterystyki energetycznej. Jeśli świadectwo to zostało sporządzone w ogłoszeniu (reklamie) o sprzedaży lub wynajmie, należy podać wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową. Należy wskazywać również:

- a) wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową, nieodnawialną energię pierwotną;
- b) procentowy udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową; oraz
- c) jednostkową wielkość emisji CO₂.

Za nienależyte wykonanie jak i niewykonanie wskazanego powyżej obowiązku w postaci zamieszczania odpowiednich informacji w ogłoszeniu i reklamie nieruchomości nie wprowadzono do tej pory sankcji.

02

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ

W dniu 31 sierpnia 2023 roku weszła w życie ustawa z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw. Ustawa znowelizowała między innymi ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym użytkowania wieczystego.

Roszczenie o nabycie przekształcenie użytkowania wieczystego we własność

Zgodnie z nowelizacją, użytkownicy wieczystości mają prawo do żądania sprzedaży własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na rzecz użytkownika wieczystego (przekształcenie użytkowania wieczystego we własność) pod warunkiem zgłoszenia roszczenia przez uprawnionego do 31 sierpnia 2024 roku. Prawo nie przysługuje użytkownikom wieczystym w przypadku, gdy:

- a) nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 roku; lub
- b) użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste; lub
- c) nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste położone są na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich; lub
- d) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych;
- e) nieruchomość jest niezabudowana; lub
- f) toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się:

- a) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako **dwudziestokrotność** kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;

- b) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako **dwudziestopięciokrotność** kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W odniesieniu natomiast do nieruchomości stanowiących **własność jednostek samorządu terytorialnego** cenę nieruchomości ustala się w wysokości **nie niższej niż dwudziestokrotność** kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy nie przewidują wprost możliwości rozłożenia na raty ceny za przekształcenie w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Przepisy nie przewidują możliwości przeniesienia obowiązku ponoszenia opłat z tytułu przekształcenia w ratach na nabywcę nieruchomości, co może znacząco utrudnić korzystanie z tego prawa mają na uwadze ewentualne zbycie takiej nieruchomości w przyszłości. Dodatkowo, w zależności od katalogu opłat eksploatacyjnych w umowach najmu zawartych przez użytkownika wieczystego najemcy będą mogli być obciążani obowiązkiem partycypowania w opłacie za przekształcenie w ramach rozliczenia opłat eksploatacyjnych.

Dobrowolne przekształcenie użytkowania wieczystego we własność

Nowe przepisy wprowadzają możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność niezależnie od trybu opisanego powyżej za uprzednią zgodą właściciela (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) wyrażoną we właściwej formie.

Użytkownik wieczysty może nabyć nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste po upływie 10 lat od dnia zawarcia umowy o jej oddaniu w użytkowanie wieczyste. Dodatkowo, właściwe organy (wojewoda, rada gminy, sejmik) posiadają kompetencje do ustalania zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym oraz szczegółowych kryteriów dotyczących tej sprzedaży.

W przypadku przekształcenia użytkowania wieczystego w tym trybie, cena za przekształcenie jest uzależniona od tego czy nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Jeżeli nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej to cena będzie

03

ZMIANY W PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

wynosić dwudziestokrotność opłaty rocznej a w przypadku wykorzystywania do prowadzenia działalności gospodarczej, w wysokości nie niższej dwudziestokrotność opłaty rocznej i nie wyższej niż wartość nieruchomości.

W dniu 24 sierpnia 2023 roku została ogłoszona ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość zmian wejdzie w życie już 24 września 2023 roku. Celem nowelizacji jest uproszczenie procesu inwestycyjnego i zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego. Jednym z postulatów ustawodawcy było także zapewnienie inwestorom stabilności warunków inwestowania. Realizację tych założeń mają zapewnić nowe rozwiązania, między innymi:

- a) wprowadzenie definicji terminów wykorzystywanych w dokumentach planistycznych i budzących wątpliwości interpretacyjne terminów takich jak, np. wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, powierzchnia kondygnacji, udział powierzchni zabudowy itp.;
- b) zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy;
- c) wprowadzenie nowej formy planu miejscowego – zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- d) określenie terminu ważności decyzji o warunkach zabudowy;
- e) wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego, jako systemu teleinformatycznego.

Plan Ogólny Gminy

Plan ogólny gminy zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w przeciwieństwie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, będzie stanowił akt prawa miejscowego. Oznacza to, że badana będzie z nim zgodność nie tylko planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach

zabudowy. Plan ogólny ma mieć zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń umożliwiającą ich standaryzację i porównywanie treści do analogicznych aktów w innych gminach. Podobnie jak studium, będzie on zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto będzie obejmował informacje o obszarach, dla których można wydać decyzję o warunkach zabudowy podczas gdy w odniesieniu do pozostałych obszarów (dla których nie przewidziano możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy), wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie niedopuszczalne.

Plan ogólny sporządzany będzie obowiązkowo dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych. Plan ogólny powinien zostać uchwalony do 1 stycznia 2026 roku. W przypadku braku uchwalenia w tym terminie nie będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy ani uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez wzgląd na brak możliwości zbadania zgodności z planem ogólnym.

Proces uchwalania lub zmiany planu ogólnego może się toczyć jednocześnie ze zmianą lub uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Nowym narzędziem planistycznym jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI). Zintegrowany plan inwestycyjny stanowić będzie szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalanego na wniosek inwestora. Inwestorowi nie będzie jednak przysługiwać roszczenie o uchwalenie ZPI.

Procedura sporządzania ZPI jest w większości zgodna z ogólnymi zasadami procedury sporządzania planu miejscowego, ale zawiera modyfikacje przepisów gwarantujące sprawne jej przeprowadzenie. Gmina może uchwalić ZPI na wniosek inwestora, wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

Ustalenie warunków pomiędzy inwestorem a gminą będzie miało miejsce w toku negocjacji, które zakończy podpisanie umowy urbanistycznej. Należy zwrócić uwagę, że rozpoczęcie negocjacji nie jest dla gminy wiążące, ponieważ do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji. Przez umowę urbanistyczną inwestor

zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej, ponadto może zobowiązać się do: przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej, pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych. Przepisy nie regulują, podobnie jak w przypadku inwestycji o celu mieszkaniowym, maksymalnej wartości inwestycji właściciela na cele publiczne w związku z ZPI. Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej. Co istotne, stronami umowy urbanistycznej może być kilku inwestorów, którzy złożyli jeden wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Decyzje o Warunkach Zabudowy

Ustawodawca zdecydował się na ograniczenie możliwości realizacji obiektów w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Po pierwsze decyzje o warunkach zabudowy (po uchwaleniu planu ogólnego) będą mogły zostać wydawane wyłącznie w odniesieniu do ograniczonych obszarów wskazanych w planach ogólnych. Ponadto, od 1 stycznia 2026 roku decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane na określony czas wynoszący 5 lat od dnia, kiedy decyzja stała się prawomocna.

Oprócz wprowadzenia okresu obowiązywania inną istotną zmianą w zakresie decyzji o warunkach zabudowy jest odejście od obowiązku kontynuacji funkcji występującej w otoczeniu. Ma to związek, z tym że funkcja zabudowy wynikać ma z ustaleń planu ogólnego, nie będzie przedmiotem analizy urbanistycznej. Zmiana ta powoduje, że dopuszczone mają zostać inwestycje niewystępujące na obszarze analizowanym, o ile będą zgodne z profilem funkcjonalnym określonej na danym terenie strefy planistycznej. Analizie urbanistycznej w dalszym ciągu poddawane będą parametry związane z zabudową, tak by zachować ład przestrzenny rozumiany jako ciągłość zabudowy o zbliżonych gabarytach i usytuowaniu na działce.

Na mocy nowelizacji zaktualizowany został katalog przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie możliwość wydania takiej decyzji uwarunkowana jest położeniem terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Od tego dość rygorystycznego warunku

wprowadzono jednak katalog wyjątków m.in.: realizacja innej zmiany zagospodarowania terenu niż budowa obiektu budowlanego, odbudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów, realizacja inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w starych planach miejscowych, które utraciły moc, a także lokalizacja inwestycji OZE, z zastrzeżeniem, że duże instalacje OZE mogą być lokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Nowelizacja precyzuje także wytyczne dotyczące ustalania obszaru analizowanego. Aby ograniczyć manipulowanie wielkością, obszar analizowany wyznacza się obecnie w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, jednak nie większej niż 200 m.

Rejestr Urbanistyczny

Od 1 stycznia 2026 roku wprowadzony zostanie Rejestr Urbanistyczny, w którym gromadzone będą informacje i dane z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Celem ustawodawcy było stworzenie wiarygodnego źródła danych i informacji, które ma podnieść efektywność zarządzania przestrzenią, ułatwić partycypację społeczną, zapewnić transparentność procedur planistycznych, a także, przynajmniej w teorii, przyspieszyć proces inwestycyjny. Dane z Rejestru mają być udostępniane bezpłatnie, jawnie (za wyłączeniem danych osobowych) i za pomocą usług sieciowych. W katalogu udostępnianych dokumentów znalazły się m.in. decyzje o warunkach zabudowy (z wyjątkiem tych wydanych dla inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej). Dokumenty będą udostępniane rejestrze niezwłocznie po ich sporządzeniu.

04

REGULACJA STANU PRAWNEGO NIEKTÓRYCH DRÓG OGÓLNODOSTĘPNYCH

Dnia 2 sierpnia 2023 roku, Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej podpisał ustawę o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych. Celem ustawy jest umożliwienie gminom przejmowania własnościowych praw do nieruchomości, które znajdowały się pod ich zarządem przez co najmniej 20 lat w dniu wejścia w życie ustawy i co

istotne, były wykorzystywane jako drogi, nieposiadające statusu dróg publicznych, lecz ogólnodostępne (o nawierzchni utwardzonej) – po których odbywał się zwykły ruch pojazdów i pieszych, stanowiące element sieci dróg zaspokajających lokalne potrzeby. Droga ogólnodostępna, o której mowa w ustawie, ma podobną funkcję do dróg publicznych i łączy się z nimi.

Zgodnie z ustawą, aby nabyć nieruchomość wykorzystywaną jako drogi, konieczne będzie uzyskanie decyzji o nabyciu nieruchomości, wydawaną przez starostę właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, sprawującego zadania administracji rządowej. Wniosek o wydanie takiej decyzji składa się do starosty na żądanie wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Termin składania wniosku upływa z dniem 31 grudnia 2035 roku.

Zgodnie z nowym prawem właściciel nieruchomości (lub co najmniej 2/3 właścicieli nieruchomości, które zapewniają dojazd do nie mniej niż 10 nieruchomości zabudowanych) może zwrócić się do wójta właściwego ze względu na położenie nieruchomości o wydanie decyzji o przeniesieniu własności nieruchomości na gminę w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez właścicieli nieruchomości.

Nieruchomości zajmowane przez drogę ogólnodostępną, przechodząc na własność gminy, stają się drogą publiczną w kategorii dróg gminnych. Dla gminy oznacza to nie tylko wzrost własności (majątku), lecz także powstanie zobowiązań jako zarządcy drogi.

Dodatkowo, w związku z przejściem drogi, gmina będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowania. Wysokość odszkodowania za nieruchomości, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, które przeszły na własność gminy, ustala się w drodze pisemnego porozumienia między gminą a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą uprawnioną z ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości. W razie braku porozumienia co do odszkodowania w ciągu dwóch miesięcy od dnia, kiedy decyzja o nabywaniu nieruchomości zyskała moc prawomocną, starosta wydaje decyzję ustalającą odszkodowanie w ciągu 30 dni od dnia rozpoczęcia postępowania.

Naszym zdaniem nowe prawo potencjalnie może doprowadzić do uregulowania stanu prawnego wielu dróg dojazdowych do terenów inwestycyjnych i potencjalnie umożliwić inwestycje na terenach, które były niedostępne ze względu na nieuregulowany status prawny dróg dojazdowych.

05

ZMIANA ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 roku wprowadza zmiany do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wejdą w życie z dniem 13 września 2023 roku. Celem nowelizacji jest ograniczenie konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji w postaci zabudowy systemami fotowoltaicznymi oraz parkingów i garaży. Dotychczasowe przepisy były zbyt rygorystyczne, co wiązało się z koniecznością uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach również dla przedsięwzięć, które ze względu na ich skalę i cechy nie powodują znaczącego wpływu na środowisko. Obecne progi kwalifikacji przedsięwzięcia są porównywalne z tymi, jakie znalazły się w prawodawstwie Niemiec, Włoch, Czech oraz Słowacji.

Dotychczasowa regulacja umieszczała zabudowę systemami fotowoltaicznymi w jednej jednostce redakcyjnej wraz z zabudową przemysłową i magazynową. Obecnie zabudowa panelami fotowoltaicznymi została przeniesiona do odrębnego punktu i ustalono dla niej mniej rygorystyczne progi. Brak zmian parametrów względem poprzedniego stanu prawnego pozostaje wyłącznie wobec obszarów objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form przyrody. Jednakże, na pozostałych obszarach parametr kwalifikacji wzrósł dwukrotnie, tj. z 1 ha do 2 ha. Ponadto, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie jest już zaliczana zabudowa systemami fotowoltaicznymi lokalizowana na dachach i elewacjach obiektów budowlanych. Zdaniem Rady Ministrów, zmiana ta powinna przełożyć się na zwiększenie tempa rozwoju tego rodzaju OZE, co pozytywnie wpłynie na możliwości uzyskania odpowiedniego poziomu produkowanej energii z odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie energetycznym kraju.

Druga zmiana dwukrotnie zwiększa dotychczasowe progi dla garaży i parkingów. Przepis w poprzednim brzmieniu uznany został za zbyt rygorystyczny. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu rozporządzenia, w wielu sytuacjach realizacja różnego rodzaju zabudów, w tym np. osiedli mieszkaniowych, była objęta obowiązkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wyłącznie z uwagi na spełnienie progów kwalifikacyjnych określonych dla garaży i parkingów, a nie tych dedykowanych

06

POTENCJALNA NOWELIZACJA USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

danemu rodzajowi zabudowy. Oczekiwanym efektem nowelizacji jest ograniczenie nieuzasadnionych postępowań administracyjnych w celu skupienia się nad kontrolą i nadzorem procesu inwestycyjnego przedsięwzięć, które faktycznie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku Sejm przyjął nowelizację ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (**Specustawa Mieszkaniowa**).

Nowelizacja rozszerza parytet funkcji usługowej i handlowej – uchylono jego dolną granicę (5%). Oznacza to, że funkcje usługowe i handlowe będzie można realizować w ramach Specustawy Mieszkaniowej tylko pod warunkiem, że nie będą stanowiły więcej aniżeli 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Ponadto, nowelizacja znosi wymóg co najmniej 1.5-krotności miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań dla inwestycji mieszkaniowych (także dla inwestycji mieszkaniowej w obszarze zabudowy śródmiejskiej).

Równocześnie zmieniono brzmienie przepisu dotyczącego uprawnienia gmin do określania lokalnych standardach urbanistycznych. W nowym brzmieniu przepis stanowi, iż rada gminy może dowolnie określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Na marginesie można wskazać, iż nowelizacja modyfikuje przepisy, których brzmienie zostało zmienione relatywnie niedawno – weszły w życie 12 maja 2023 roku.

Nowelizowana ustawa została w dniu 18 sierpnia 2023 roku przekazana Marszałkowi Senatu i nie została jeszcze rozpatrzona przez Senat.

07

WYROK NACZELNEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO Z DNIA 8 GRUDNIA 2022 ROKU, II OSK 3865/19

Naczelny Sąd Administracyjny w przedmiotowym wyroku doprecyzował charakter prawny poszczególnych części planów ochrony parków krajobrazowych tworzonych na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (**Ustawa o ochronie przyrody**).

Wyrok został wydany w związku z odmową wydania pozwolenia na budowę, gdzie jako przeszkodę do wydania pozwolenia na budowę wskazano zapisy uchwały Sejmiku Wojewódzkiego ustanawiającego plan ochrony dla parku krajobrazowego.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku wskazał, iż plan ochrony parku krajobrazowego jest aktem prawa miejscowego, ale wyłącznie we fragmentach wskazanych w zamkniętym katalogu z art. 20 ust. 4a ustawy o ochronie przyrody. Nie konstytuują aktów prawa miejscowego zapisy planów ochrony parków krajobrazowych w zakresie ustaleń odnoszących się do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz do planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazane powyżej fragmenty planów ochrony wymagają implementacji do porządku prawnego. Dopiero później mogą wywoływać skutki prawne i być wiążące w sprawach o ustalenie warunków zabudowy i w sprawach o wydanie pozwolenia na budowę.

Omawiany wyrok należy oceniać pozytywnie – Naczelny Sąd Administracyjny stoi na stanowisku, iż organy administracji publicznej mogą wymagać od podmiotów starających się o ustalenie warunków zabudowy lub o pozwolenie na budowę wyłącznie spełnienia warunków precyzyjnie wskazanych w ustawach i powszechnie obowiązujących aktach prawa miejscowego, a nie w innych aktach administracyjnych.

Stan prawny na dzień 11 września 2023 roku.



opracowane przez:

ALLEN & OVERY

Zespół Nieruchomości i Budownictwa Allen & Overy, A. Pędzich sp.k.