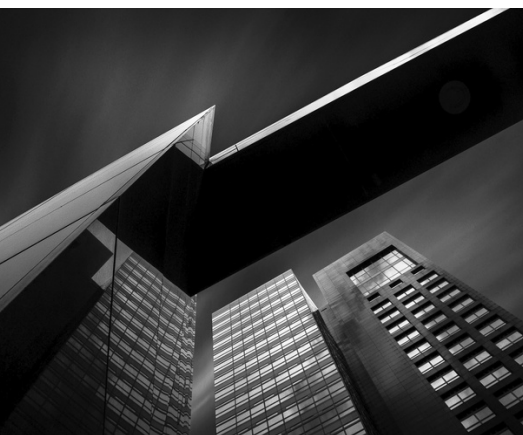




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

120



28.02.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw** - na etapie uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych
2. **Mieszkaniowy zasób gmin w 2024 roku - wyniki wstępne** - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego
3. **Komunikat w sprawie ceny 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za czwarty kwartał 2024 r.** - Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego
4. **Ciekawe interpretacje GUNB** – prace, które dotyczą ściany działowej a pozwolenie na budowę
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** – zasada wzajemnego uznawania dla udostępnianych na rynku wyrobów budowlanych





28.02.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw - na etapie uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych

Na stronie RCL pojawił się w dn. 25 lutego projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw (UD117).

Tym razem ustawodawca nakłada na zakładającego lotnisko, zarządzającego lotniskiem albo jednostkę organizacyjną zarządzającą lotniskiem wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych albo wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego, obowiązek przekazywania mapy w skali 1:25 000 z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi przeszkody, punktem odniesienia lotniska, progiem i końcem drogi startowej, osią drogi startowej oraz systemów świateł podejścia także do organu aab właściwego miejscowo dla terenu, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, w celu uwzględnienia przy wydawaniu pozwolenia na budowę oraz wójta, burmistrza albo prezydenta miasta właściwego miejscowo dla terenu, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, w celu uwzględnienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nowelizacja zakłada, że także przy opracowaniu i uchwalaniu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, dla inwestycji określonej we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym przed dniem 1 stycznia 2026 r., uwzględnia się ograniczenia wynikające z planu generalnego w zakresie określonym w art. 55b ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 1.

Projekt skierowano do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12395004/katalog/13113446#13113446>





28.02.2025

2

Mieszkaniowy zasób gmin w 2024 roku - wyniki wstępne - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego

Jak podaje GUS, Według wstępnych danych na koniec 2024 r. liczba obowiązujących umów na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy spadła o 1,3% w porównaniu z 2023 r. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które stanowią własność gminy. Liczba lokali mieszkalnych, na które na koniec 2024 r. obowiązywały umowy na najem z mieszkaniowego zasobu gminy (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń), wyniosła 595,4 tys. W porównaniu z 2023 r. ich liczba zmniejszyła się o 1,3%, przy czym w miastach odnotowano spadek o 1,5%, a na obszarach wiejskich wzrost o 1,0%. Powierzchnia użytkowa wynajmowanych lokali w Polsce wyniosła 30 010,2 tys. m² i była większa w porównaniu z 2023 r. o 3 174,0 tys. m², tj. o 11,8%.

Na koniec 2024 r. powierzchnia użytkowa wynajmowanych lokali mieszkalnych w miastach wyniosła 27 672,2 tys. m², a na obszarach wiejskich 2 338,0 tys. m². W porównaniu do roku poprzedniego powierzchnia użytkowa wynajmowanych lokali mieszkalnych wzrosła w miastach o 13,1%, natomiast na obszarach wiejskich spadła o 1,4%. Liczba zawartych umów spadła o 2,1% w porównaniu z 2023 r. i wyniosła 40 321. W miastach zanotowano spadek o 2,8%, natomiast na obszarach wiejskich wzrost o 3,4%. Liczba umów na najem socjalny lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy na koniec 2024 r. wyniosła 63,3 tys., o łącznej powierzchni użytkowej lokali 2 760,3 tys. m². W porównaniu z 2023 r. liczba obowiązujących umów o najem socjalny spadła o 0,8%, a powierzchnia użytkowa wzrosła o 24,3%. Liczba obowiązujących umów na najem socjalny lokalu mieszkalnego w porównaniu z 2023 r. w miastach zmniejszyła się o 0,4 tys., tj. o 0,6%, a na obszarach wiejskich o 0,1 tys., tj. o 1,9%. Według stanu na koniec 2024 r. na najem lokali mieszkalnych w Polsce oczekiwało 119,3 tys. gospodarstw domowych. Większość z nich dotyczyło miast - 102,5 tys., tj. 85,8% ogółu oczekujących. W porównaniu z 2023 r. liczba oczekujących gospodarstw zmniejszyła się w miastach o 3,5%, natomiast na obszarach wiejskich o 4,1%.

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/mieszkaniowy-zasob-gmin-w-2024-roku-wyniki-wstepne,15,3.html>





28.02.2025

3

Komunikat w sprawie ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za czwarty kwartał 2024 r. - Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

Jak wynika z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2024 r.:

"Na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1774) ogłasza się, że cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2024 r. wyniosła **7162 zł.**".

Źródło:

<https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-ceny-1m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-za-czwarty-kwartał-2024-r-,265,45.html>





28.02.2025

4

Ciekawe interpretacje GUNB – prace, które dotyczą ściany działowej a pozwolenie na budowę

W 60. odcinku cyklu GUNB "Ciekawe interpretacje", Urząd przedstawia analizę, która odpowiada na pytanie, czy prace, które dotyczą ściany działowej wymagają uzyskania pozwolenia na budowę? Jak podaje GUNB, "wybudowanie, wyburzenie lub zmiana układu ścian działowych w obrębie wydzielonego lokalu mieszkalnego, który znajduje się w budynku oddanym do użytkowania, nie tylko nie stanowi przebudowy, ale nie stanowi w ogóle robót budowlanych, w tym remontu. Przedmiotem zainteresowania ustawy – Prawo budowlane jest obiekt budowlany, a nie wydzielony w nim lokal. (...) Ustawa odnosi się do lokalu mieszkalnego i prowadzonych w nim prac tylko w takim zakresie, w jakim prace te będą miały wpływ na parametry i konstrukcję budynku, nie samego lokalu. Podkreślić należy, że przepisy ustawy – Prawo budowlane nie obejmują swym zakresem prac związanych z aranżacją wnętrza. Są to czynności związane z użytkowaniem obiektu lub lokalu. Dlatego też brak jest podstaw prawnych do wymagania uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę albo dokonania zgłoszenia przed rozpoczęciem ww. prac". W dodatkowych wyjaśnieniach przeczytamy, że "omawiana powyżej interpretacja dotyczy ściany, która nie jest ścianą konstrukcyjną. Mowa tu o ścianie, która znajduje się wewnątrz wydzielonego lokalu mieszkalnego, a jej postawienie lub likwidacja nie stanowi ingerencji w lokal sąsiedni ani część wspólną nieruchomości, nie powoduje też wydzielenia lub połączenia lokali. W takim wypadku ściana działowa nie wpływa na parametry użytkowe i techniczne obiektu budowlanego jako całości. Taka interpretacja wynika z tego, że przedmiotem regulacji ustawy - Prawo budowlane jest obiekt budowlany jako całość, ewentualnie jego części. Ściana działowa znajduje się wewnątrz samodzielnego lokalu i jest tego rodzaju elementem składowym obiektu, że ingerencja w nią co do zasady nie podlega regulacji ustawy. Jeżeli prace, które dotyczą ścian działowych wewnątrz lokalu nie powodują zmiany parametrów technicznych i użytkowych obiektu jako całości nie powinny być traktowane jako roboty budowlane. Należy podkreślić, że przedstawiona interpretacja nie wyklucza, że w niektórych przypadkach wykonanie ścian działowych może prowadzić do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. (...)".

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-prace-ktore-dotycza-sciany-dzialowej-pozwolenie-na-budowe>





28.02.2025

5

Ciekawe interpretacje GUNB – zasada wzajemnego uznawania dla udostępnianych na rynku wyrobów budowlanych

W 61. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd odpowiada na pytanie: czym jest wzajemne uznawanie dla udostępnianych na rynku wyrobów budowlanych i wyjaśnia również jak stosować tę zasadę do wyrobów budowlanych udostępnianych na rynku polskim. Jak podaje GUNB: "zasada wzajemnego uznawania zapewnia dostęp do wspólnego rynku towarom, które nie podlegają lub podlegają jedynie częściowo unijnemu prawodawstwu harmonizacyjnemu. Zasada wynika z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej. Według niej państwa członkowskie nie mogą zakazać sprzedaży na swoich terytoriach towarów, które zgodnie z prawem wprowadzono do obrotu w innym państwie członkowskim. Wyjątkiem jest sytuacja, w której państwa członkowskie mają uzasadnione względy interesu publicznego w ograniczeniu dostępu do rynku lub odmówieniu takiego dostępu, a ograniczenie to jest uzasadnione i proporcjonalne. Celem zasady wzajemnego uznawania jest zapewnienie, że każdy towar sprzedany zgodnie z prawem w jednym kraju członkowskim może zostać sprzedany w innym kraju. Nawet w przypadku gdy towar ten został wyprodukowany zgodnie z odmiennymi przepisami technicznymi i nie jest w pełni zgodny z przepisami technicznymi, które obowiązują w tym innym kraju. Wyjątki, jakie mogą tutaj występować, odnoszą się do bezpieczeństwa publicznego, zdrowia lub środowiska".

Pełna treść interpretacji GUNB dostępna jest w linku poniżej. Zachęcam do lektury!

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-zasada-wzajemnego-uznawania-dla-udostepnianych-na-ryнку>

