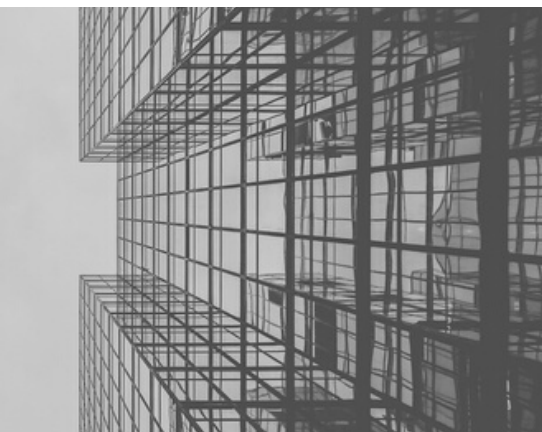
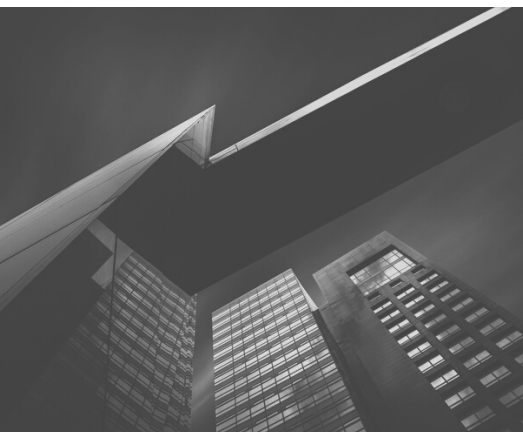
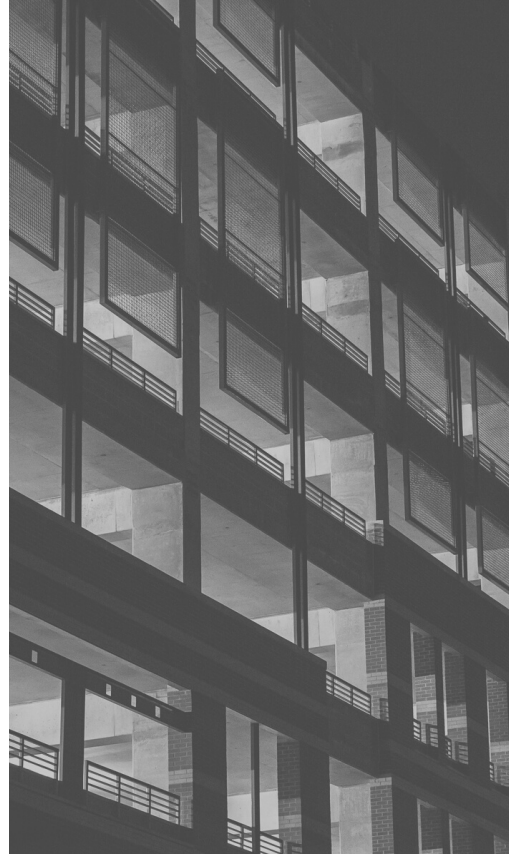


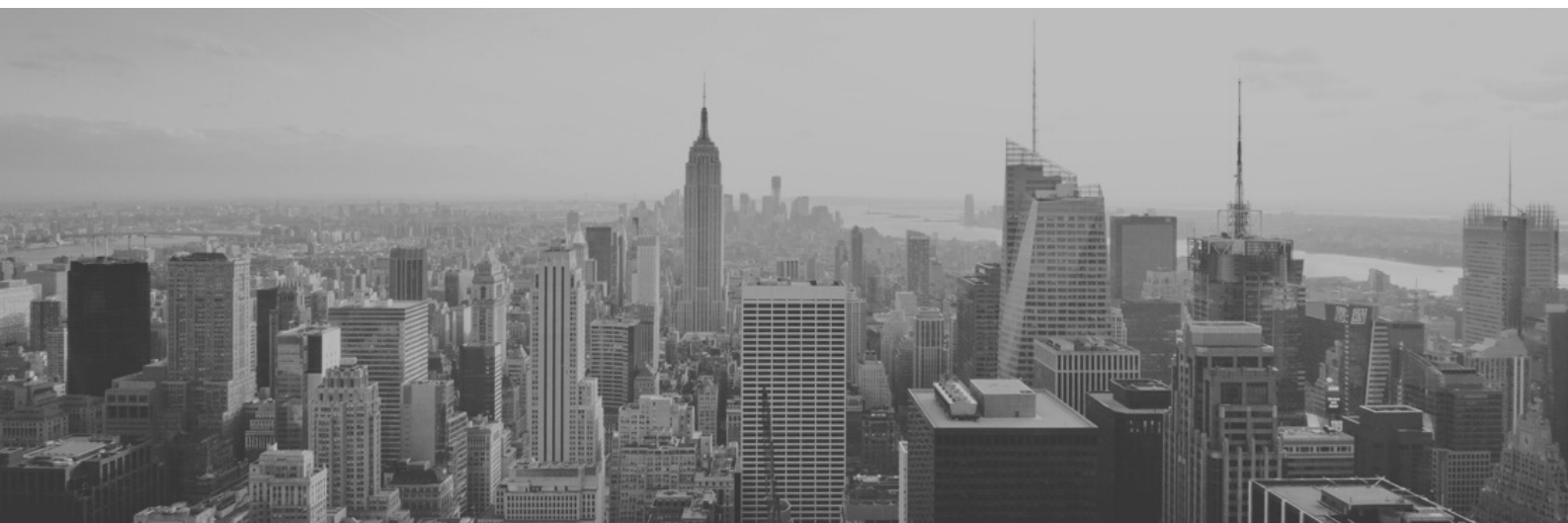
BUDOWLANE PIĄTKI

Joanna Maj



09.12.2022

1. **Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami**
– na etapie uzgodnień
2. **Cykl „Ciekawe interpretacje GUNB”** - wprowadzenie zmian nieistotnych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym przed rozpoczęciem robót budowlanych i sporządzeniem projektu technicznego
3. **Nowa ustawa o cmentarzach w czerwcu 2023** – jakie zmiany w przepisach budowlanych
4. **Nowelizacja ustawy Prawo budowlane (kolejny etap)**
– odniesienie się MRiT do uwag resortów
5. **Ciekawe orzeczenia sądów – II SA/Op 195/22** – doręczenie decyzji w trybie specustawy drogowej





09.12.2022

1

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami – na etapie uzgodnień

W dniu 5 grudnia 2022 r. na stronie RCL pojawił się projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (UD 257), który stanowi kontynuację procesu gruntownej reformy użytkowania wieczystego. Zasadą będzie uwłaszczenie na wniosek, a nie z mocy prawa.

Organy administracji publicznej nie będą mogły odmówić sprzedaży gruntu na rzecz przedsiębiorcy, który złoży stosowny wniosek.

Cena gruntu Skarbu Państwa to 20-krotność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w przypadku płatności jednorazowej (25-krotność przy płatności ratach), nie więcej jednak niż 60% gruntu.

W przypadku gruntu JST - cena wykupu to co najmniej 20-krotność opłaty rocznej, jednak nie więcej niż wartość gruntu.

Dodatkowo, pojawią się preferencje w przypadku płatności jednorazowej przyznawane przez samorządy, jeśli grunt ma zostać przeznaczony na cele mieszkaniowe.

Projekt wprowadza 10-letnią cezurę trwania umowy użytkowania wieczystego, podyktowaną potrzebą zapewnienia stabilności stosunków prawnorzeczowych

Źródło: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12366955>





09.12.2022

2

Cykl „Ciekawe interpretacje GUNB” - wprowadzenie zmian nieistotnych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym przed rozpoczęciem robót budowlanych i sporządzeniem projektu technicznego

W ocenie GUNB odstępiania, o których mowa w art. 36a ustawy – Prawo budowlane, to różnice pomiędzy tym, jak zostaną wykonane roboty, w odniesieniu do tego, jak zostały zaplanowane w projekcie. Odstępiania to nie zmiany w projekcie, a zrealizowanie obiektu w sposób inny niż przewidziano w projekcie.

Na podstawie art. 36a ust. 6 projektant formalnie nie dokonuje żadnych zmian w projekcie, a kwalifikuje planowane do zrealizowania roboty jako istotnie albo nieistotnie odbiegające od projektu. Przepis ten nic nie mówi na temat zmieniania samego projektu (projektant dołącza do dokumentacji budowy odpowiednie informacje: rysunek i opis dotyczące tego odstępiania). Gdyby projektant nanosił zmiany na projekt, wówczas nie musiałby dołączać dodatkowego dokumentu do dokumentacji budowy, bo sam projekt stanowi dokumentację budowy. Należy zatem uznać, że zmiany są opisane na tym dodatkowym dokumencie, a nie na samym projekcie. Czynność polegająca na dokonywaniu zmian w projekcie ma miejsce w przypadku odstępiania od projektu technicznego (art. 36b ust. 2).

Tym samym, skoro art. 36a nie przewiduje wprowadzania zmian nieistotnych na projekcie, to nie sposób nałożyć na osoby składające oświadczenie o sporządzeniu projektu technicznego obowiązku zamieszczania w oświadczeniu zastrzeżenia, że wykonały go zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu, do którego wprowadzono zmiany, skoro tak naprawdę żadne zmiany nie zostały do projektu zagospodarowania działki lub terenu wprowadzone.

Źródło: <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/cykl-ciekawe-interpretacje-gunb-5>





09.12.2022

3

Nowa ustawa o cmentarzach w czerwcu 2023 – jakie zmiany w przepisach budowlanych

Prace legislacyjne nad nowym prawem pogrzebowym nabierają tempa. Po kilkumiesięcznej stagnacji, jak wynika z informacji prasowych po konferencji Polskiej Izby Branży Pogrzebowej (w dn. 3-04.12.2022 r.), nowa ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych ma zastąpić ustawę z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1947). Ustawa ma wprowadzić m.in. definicję cmentarza, elektroniczne księgi cmentarne, a także uregulować działalność krematoriów pod kątem ich funkcjonowania (doprecyzowanie zgodności norm emisji pyłów, rtęci i CO₂ do atmosfery).

W przypadku przepisów budowlanych, w pierwotnej wersji projektu wskazano, aby dozwolone było stawianie budynków nawet w odległości 35 m od murów cmentarnych. Dom musiałby być jednak podłączony do sieci wodociągowej, a bezpośrednio za murem cmentarnym powinno znajdować się kolumbarium. Obecnie odległość zmniejszono do 26 m.

Źródła: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12351755>

<https://www.prawo.pl/samorzad/koronerzy-prawo-do-grobu-zaklady-pogrzebowe-ustawa-o-cmentarzach,518632.html>





09.12.2022

4

Nowelizacja ustawy Prawo budowlane (kolejny etap) – odniesienie się MRiT do uwag resortów

Kolejny tydzień przyniósł nowe informacje na temat ostatniej nowelizacji Prawa budowlanego. Prace nad projektem nie ustają i tym razem możemy zapoznać się ze stanowiskiem MRiT na temat uwag zgłoszonych na etapie KRMC (07.12.2022 r.).

Większość uwag znajdowała się "poza zakresem właściwości KRMC", albo nie została uwzględniona, jak np. postulat MI o wykreśleniu projektowanego art. 35 ust. 1a (dotyczącego wyłączenia prowadzenia przez organy administracji architektoniczno-budowlanej kontroli zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami techniczno-budowlanymi).

Uwzględniono uwagi resortów m.in. dotyczące zmiany terminu vacatio legis nowelizacji (odstąpiono od wejścia w życie przepisów z dniem 1 i 27 stycznia 2023 r.).

Źródło: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12364751/katalog/12916012#12916012>





09.12.2022

5

Ciekawe orzeczenia sądów

wyrok WSA w Opolu z dnia 24.10.2022 r. sygn. akt: II SA/Op 195/22: doręczenie decyzji w trybie specustawy drogowej

Teza: Okoliczności doręczenia korespondencji zgodnie z procedurą wynikającą ze specustawy drogowej oraz braku wiedzy czy świadomości strony o fakcie doręczenia i takiej formie doręczenia korespondencji nie można kwalifikować jako zdarzeń mających uprawdopodobnić brak winy w uchybieniu terminu do wniesienia odwołania od decyzji wprowadzonej do obrotu prawnego na zasadzie publicznego obwieszczenia.

W art. 11f ust. 3 specustawy drogowej ustawodawca rozróżnia "dwie kategorie stron postępowania w sprawie realizacji inwestycji drogowej: wnioskodawcę oraz pozostałe strony, i w odniesieniu do każdej z tych kategorii stron postępowania przyjmuje odmienny sposób realizacji doręczenia decyzji. W przypadku kategorii pierwszej, specustawa drogowa zakłada (nakazuje) doręczenie decyzji w formie właściwej. Formą doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji przyjętą w art. 11f ust. 3 zdanie pierwsze specustawy drogowej w odniesieniu do kategorii określonej przez ustawodawcę mianem "pozostałe strony postępowania" jest obwieszczenie, a więc forma publicznego ogłoszenia, o którym mowa w art. 49 K.p.a. (...) Skutek prawnoprocesowy w postaci przyjęcia wynikającego z art. 49 k.p.a. domniemania, że po upływie terminu czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia nastąpiło doręczenie decyzji stronom, którym decyzja nie została doręczona na piśmie, znajduje zastosowanie względem wszystkich stron, z wyjątkiem wnioskodawcy, a zatem również względem dotychczasowych właścicieli i użytkowników wieczystych. Orzeczenie nieprawomocne.

Źródło: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/FD17183CDB>

