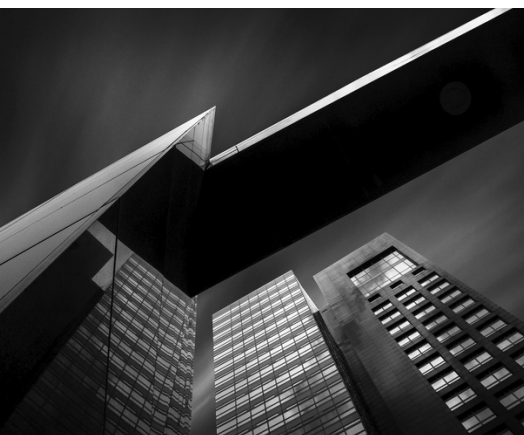




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

137



27.06.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - zmiany w prawie dotyczące ZPI na etapie opiniowania
2. **Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2025 r.** - raport Głównego Urzędu Statystycznego
3. **Dynamika produkcji budowlano-montażowej w maju 2025 r.** - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego
4. **Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w maju 2025 r. oraz ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych w kwietniu 2025 r.** - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – rozbudowa sieci elektroenergetycznej czy budowa przyłącza elektroenergetycznego





27.06.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zmiany w prawie dotyczące ZPI na etapie opiniowania

W dniu 23 czerwca 2025 r. na stronie RCL opublikowano najnowszą nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UDER61). Zmiany dotyczą tzw. Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych.

Jak dowiadujemy się z uzasadnienia nowelizacji, "projekt ustawy ma na celu zwiększyć transparentność procedury ZPI i skrócić czas jej realizacji. W trakcie sporządzania ZPI gmina negocjuje z inwestorem treść umowy urbanistycznej, w której strony zobowiązują się do wykonania czynności m.in. z zakresu realizacji inwestycji uzupełniającej. Aby zapewnić pełną transparentność tego procesu, istotne jest umożliwienie gminie określenia, w drodze aktu prawa miejscowego, ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych. Ponadto, w procedurze sporządzania ZPI zidentyfikowano element, który można uprościć, aby narzędzie to było szerzej wykorzystywane przez inwestorów i gminy. Należy zrezygnować z wydłużającej procedurę konieczności uzyskania zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI. Rada gminy nadal będzie informowana o wpływie wniosku o uchwalenie ZPI, a jej przedstawiciel będzie uczestniczyć w negocjacjach z inwestorem. Ponadto do rady gminy będzie należało, po przeprowadzeniu procedury, podjęcie finalnej uchwały w sprawie przyjęcia ZPI".

Projekt skierowano do opiniowania.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12399154/katalog/13138066#13138066>





27.06.2025

2

Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2025 r. - raport Głównego Urzędu Statystycznego

Jak podaje GUS, "W okresie styczeń-maj 2025 r. oddano do użytkowania o 3,2% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ub. roku. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 14,2%) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 6,2%).

Według wstępnych danych w okresie styczeń-maj 2025 r. oddano do użytkowania 76,7 tys. mieszkań, tj. o 3,2% mniej niż w analogicznym okresie 2024 r. Deweloperzy[1] przekazali do eksploatacji 46,9 tys. mieszkań – o 2,7% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni 27,9 tys. mieszkań, tj. o 4,5% mniej. W ramach tych dwóch form budownictwa oddano 97,5% ogółu nowych mieszkań. W pozostałych formach przekazano do użytkowania łącznie 1,9 tys. mieszkań.

Powierzchnia użytkowa nowo wybudowanych mieszkań wyniosła 6,9 mln m², czyli o 4,0% mniej niż przed rokiem. Przeciętna wielkość dla 1 mieszkania osiągnęła poziom 90,3 m²".

Pełny raport jest dostępny w linku poniżej.

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-maj-2025-r-,5,164.html>





27.06.2025

3

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w maju 2025 r. - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego

Według danych wstępnych GUS w maju 2025 r. spadek produkcji budowlano-montażowej w skali roku odnotowano w przypadku przedsiębiorstw zajmujących się budową budynków oraz wznoszeniem obiektów inżynierii lądowej i wodnej - odpowiednio o 9,0% oraz o 1,4%, natomiast wzrost produkcji wystąpił w jednostkach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne o 2,6%. W okresie styczeń-maj br. produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 12,1%). Spadek zaobserwowano w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków (o 6,2%) oraz budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 1,3%). W porównaniu z miesiącem poprzednim, w maju 2025 r. produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się we wszystkich działach budownictwa. W jednostkach budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej – o 17,4%, w przedsiębiorstwach wznoszących budynki – o 5,0% oraz realizujących roboty budowlane specjalistyczne – o 0,6%. Biorąc pod uwagę charakter robót budowlanych (prace inwestycyjne i remontowe), W maju 2025 r. produkcja budowlano-montażowa: w skali roku spadła o 15,7% dla prac remontowych, natomiast wzrosła o 4,2% w przypadku prac inwestycyjnych (wobec spadku prac remontowych przed rokiem o 7,0% oraz inwestycyjnych o 6,2%); w porównaniu z kwietniem br. wzrosła dla prac inwestycyjnych (o 7,3%) oraz remontowych (o 11,5%).

W okresie styczeń-maj 2025 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła w stosunku do analogicznego okresu ub. roku o 6,4% w przypadku robót o charakterze inwestycyjnym, a obniżyła się o 10,1% dla prac remontowych (przed rokiem notowano spadki odpowiednio o 5,5% i o 14,5%).

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/dynamika-produkcji-budowlano-montazowej-w-maju-2025-r-,14,78.html>





27.06.2025

4

Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w maju 2025 r. oraz ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych w kwietniu 2025 r. – najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego

Według wstępnych danych GUS w maju 2025 r. ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły zarówno w porównaniu z kwietniem br. (o 0,3%), jak i z majem 2024 r. (o 3,3%). W maju 2025 r. w stosunku do poprzedniego miesiąca odnotowano wzrost cen budowy budynków oraz robót budowlanych specjalistycznych (po 0,3%), a także obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 0,2%). W porównaniu z majem 2024 r. podniesiono ceny budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz budowy budynków (po 3,3%), a także robót budowlanych specjalistycznych (o 3,1%).

Ceny produkcji budowlano-montażowej były wyższe niż w poprzednim miesiącu. Zanotowano wzrost cen we wszystkich rodzajach działalności. Ceny większości robót budowlano-montażowych były wyższe niż w marcu br. Najbardziej wzrosły ceny wykonania lekkiej metalowej obudowy ścian, dachów, hal, budynków i budowli. Wzrosły również m.in. ceny ułożenia przewodów izolowanych, urządzeń rozdzielczych i aparatów elektrycznych niskiego napięcia. Większość cen obserwowanych obiektów budowlanych była wyższa w porównaniu z poprzednim miesiącem. Wzrosły m.in. ceny wykonania budynków: mieszkalno- usługowego XIV-kondygnacyjnego, zbiorowego zamieszkania, administracyjno-biurowego, szkoły podstawowej, hal: produkcyjnej, składowej ogólnego zastosowania, sportowej, zewnętrznej sieci wodociągowej z rur PEHD o średnicy 160 mm, boiska na terenie przyszkolnym. Zanotowano wzrost cen wszystkich obserwowanych obiektów drogowych w porównaniu z poprzednim miesiącem.

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-produkcji-budowlano-montazowej-w-maju-2025-r-,15,78.html>

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/ceny/ceny-robot-budowlano-montazowych-i-obiektow-budowlanych-kwiecien-2025-r-,5,159.html>



27.06.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – rozbudowa sieci elektroenergetycznej czy budowa przyłącza elektroenergetycznego

W 78. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd opisuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, który dotyczy klasyfikacji odcinka linii napowietrznej, która ma doprowadzić zasilanie do stacji transformatorowej, jako rozbudowy sieci, a nie przyłącza. PKP Energetyka S.A. zgłosiła zamiar wykonania robót budowlanych określonych jako budowa przyłącza elektroenergetycznego w postaci odcinka linii SN, odcinka linii nn, słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV i zestawu złączowo-pomiarowego dla potrzeb do zasilania przystanku osobowego. Funkcją objętego zgłoszeniem odcinka linii napowietrznej o długości 5 m jest przesyłanie energii elektrycznej o napięciu 15 kV pomiędzy słupem linii 15 kV, który już funkcjonuje a projektowaną słupową stacją transformatorową 15/0,4 kV. Wojewoda wniósł sprzeciw od zgłoszenia, który został utrzymany w mocy przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zdaniem GINB zakres zgłoszonych robót wykracza poza pojęcie budowy przyłącza elektroenergetycznego, a na inwestycję wymagane jest pozwolenie na budowę. **Wyrokiem z 5 października 2023 r., VII SA/Wa 731/23, WSA oddalił skargę na decyzję GINB, a NSA wyrokiem z 13 marca 2025 r., II OSK 427/24, oddalił skargę kasacyjną.** Sąd rozróżnił, kiedy odcinek elektroenergetyczny jest przyłączem, a kiedy mamy już odczynienia z przebudową sieci elektroenergetycznej.

Wskazał, że przyłącze to odcinek lub element sieci, który służy do połączenia odbiorcy energii elektrycznej. W sytuacji, gdy funkcją zgłoszonego odcinka linii napowietrznej nie jest połączenie instalacji odbiorcy z siecią instalacji przedsiębiorstwa energetycznego lecz doprowadzenie linii SN do stacji transformatorowej, wtedy mamy do czynienia z rozbudową sieci elektroenergetycznej. Jak wskazał GUNB, powyższa kwestia była istotna, ponieważ napięcie znamionowe przy inwestycji wynosiło 15kV, a przepisy które ówczesznie obowiązywały dla sieci elektroenergetycznych wymagały zgłoszenia przy napięciu znamionowym nie wyższym niż 1kV. Powyżej tego progu wymagane było dla sieci pozwolenie na budowę.

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-rozbudowa-sieci-elektroenergetycznej-czy-budowa-przylacza>

