



BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

158



21.11.2025

1. **Projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** - na etapie uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych
2. **Projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw** - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
3. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw** - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
4. **Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2024 r.** - raport Głównego Urzędu Statystycznego
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** - prawidłowe przywołanie normy zharmonizowanej w deklaracji własności użytkowych





21.11.2025

1

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - na etapie uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych

Na stronie RCL opublikowano projekt nowelizacji rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (RD239). Projektowana zmiana dotyczy zniesienia obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku z modernizacją farm wiatrowych zlokalizowanych poza formami ochrony przyrody, której celem jest zwiększenie łącznej mocy nominalnej elektrowni o nie więcej niż 30 %. Działania te nie będą mogły prowadzić do zwiększenia liczby zrealizowanych instalacji wchodzących w skład elektrowni, ani zmiany ich lokalizacji. Jak czytamy w OSR: "repowering nie może doprowadzić do osiągnięcia łącznej mocy 100 MW, bowiem jest to próg determinujący o kwalifikacji farm wiatrowych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które nie zostaną objęte projektowanym usprawnieniem procesu inwestycyjnego. Projektowana zmiana nie będzie miała wpływu na obowiązujące przepisy dotyczące odległości elektrowni wiatrowych - od budynków mieszkalnych (700 m), sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz od parków narodowych i rezerwatów przyrody - wymaganych ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 poz. 317). Dotrzymanie tych odległości nadal będzie wymagane. Weryfikacja wymagań odległościowych - w sytuacji spełnienia kryteriów przesądzających o możliwości zastosowania odstępstwa od obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - będzie wymagana na etapie wydawania zezwoleń budowlanych na dotychczasowych zasadach". **Nowelizacja została skierowana do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych.**

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12404404/katalog/13170729#13170729>





21.11.2025

2

Projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych RM opublikowano projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD335). W pierwszej kolejności ustawa obejmie zagadnienie uregulowania praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, między innymi w zakresie:

- przyznania spółdzielniom mieszkaniowym roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków,
- odejścia od umownego trybu ustanawiania użytkowania wieczystego na rzecz trybu administracyjnego.

Projekt przepisów obejmie także regulacje dotyczące wykorzystania użytkowania wieczystego na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego, w tym

- zniesienie generalnego zakazu ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe,
- wprowadzenie preferencyjnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego oraz na realizację przedsięwzięć służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: I kwartał 2026.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-uregulowaniu-praw-do-gruntow-zabudowanych-przez-spoldzielnie-mieszkaniowe-o-zmianie-ustawy-o-gospodarce-nieruchomosciami-oraz-niektorych-innych-ustaw>





21.11.2025

3

Projekt ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów opublikowano właśnie zapowiedź nowelizacji ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (UD332).

Projekt ma na celu zwiększenie udziału źródeł odnawialnych w krajowym zużyciu energii brutto, a także szeroko pojęty rozwój sektora energii, zgodny z ambicjami redukcji emisyjności gospodarki i spełniania zobowiązań międzynarodowych.

Ważnym celem jest także rozwój rynku biogazu, biogazu rolniczego i biometanu przez wprowadzenie aukcyjnego systemu wsparcia dla instalacji wytwarzających biometan o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1 MW oraz wprowadzenie ułatwień dla gazociągu bezpośredniego, za pomocą którego będzie dostarczany biogaz, biogaz rolniczy lub biometan.

Zmiany obejmą także ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - usprawnienie procesu inwestycyjnego tzw. LEW, czyli lądowych elektrowni wiatrowych nastąpi między innymi poprzez:

- uregulowanie możliwości zlokalizowania elektrowni wiatrowej na podstawie szczególnego rodzaju miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI);
- ujednoczenie zasad konsultacji w procesie planistycznym dedykowanym inwestycjom wiatrakowym z ogólnymi zasadami konsultacyjnymi znajdującymi się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- rozszerzenie mechanizmu gratyfikacji społeczności lokalnych oraz jego doprecyzowanie.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: IV kwartał 2025 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-odnawialnych-zrodlach-energii-oraz-niektorych-innych-ustaw15>





21.11.2025

4

Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2024 r. - raport Głównego Urzędu Statystycznego

W dniu 17 listopada 2025 r. opublikowano raport GUS dotyczący gospodarki mieszkaniowej i infrastruktury komunalnej w 2024 roku.

Jak podaje GUS: "na koniec 2024 roku, w Polsce zasoby mieszkaniowe obejmowały prawie 16,0 mln mieszkań. Pod względem liczby przeważały (z udziałem 67,9%) mieszkania na obszarach miejskich. W Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu, w których mieszkała więcej niż jedna piąta ludności miejskiej, skupionych było 24,4% mieszkaniowych zasobów w miastach. W 2024 r., w Polsce średnia powierzchnia mieszkania wynosiła 75,6 m², przy czym mieszkania na wsi były przeciętnie o 33,2 m² większe niż w miastach (...). W latach 2014-2024, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zwiększyła się o 2,2 m², a przypadająca na 1 osobę wzrosła o 5,5 m² (w miastach z 26,1 m² do 31,6 m², a na obszarach wiejskich z 27,6 m² do 33,0 m²). Na koniec 2024 r., w miastach najwięcej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę przypadło w województwie mazowieckim (33,8 m²), nieco mniej w wielkopolskim (32,8 m²), a najmniej w warmińsko-mazurskim (27,8 m²). Na obszarach wiejskich wysoką przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania na 1 jedną osobę odnotowano w województwach: podlaskim (37,8 m²), mazowieckim (35,7 m²) i dolnośląskim (35,2 m²), a stosunkowo niską (29,4 m²) w podkarpackim. (...) W 2024 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 628,7 ha gruntów, z których 81,7% było przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 58,5% stanowiły grunty w miastach. Najwięcej, aż 69,9% gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono pod budownictwo osób fizycznych, a 23,5% pod budownictwo spółek i innych jednostek. Pod budownictwo komunalne przekazano natomiast tylko 4,0% gruntów z zasobu gmin, pod budownictwo spółdzielcze 1,6%, a towarzystw budownictwa społecznego jedynie 1,0%".

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-i-infrastruktura-komunalna-w-2024-r-,13,19.html>





21.11.2025

5

Ciekawe interpretacje GUNB - prawidłowe przywołanie normy zharmonizowanej w deklaracji właściwości użytkowych

W 89. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" Urząd odpowiada na pytanie: czy w deklaracji właściwości użytkowych jako normę zharmonizowaną przywołać Polską Normę oznaczoną PN EN, czy normę europejską oznaczoną symbolami EN?

W ocenie GUNB w deklaracji właściwości użytkowych przywołać należy normę zharmonizowaną, czyli właściwą normę europejską, a nie polską normę, która stanowi krajowe wprowadzenie tej normy europejskiej.

Deklaracja właściwości użytkowych jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo w przypadku wyrobów budowlanych, które podlegają wymaganiom określonym przez rozporządzenie (UE) Nr 305/2011. Zatem, jeżeli wyrób budowlany objęty jest normą zharmonizowaną (w rozumieniu ww. rozporządzenia) lub jest zgodny z wydaną dla niego europejską oceną techniczną, producent sporządza deklarację właściwości użytkowych przy wprowadzeniu takiego wyrobu do obrotu.

Deklaracja właściwości użytkowych zawiera obowiązkowo m.in.: numer referencyjny i datę wydania normy zharmonizowanej (datowane odniesienie) lub europejskiej oceny technicznej, która została zastosowana do oceny każdej zasadniczej charakterystyki.

Podstawa prawna: Rozporządzenie (UE) Nr 305/2011: art. 2 pkt 11, art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 2 lit c, art. 17.

Pełna treść komunikatu urzędu jest dostępna w linku poniżej - zachęcam do lektury!

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--prawidlowe-przywolanie-normy-zharmonizowanej-w-deklaracji-wlasciowosci-uzytkowych>

