

## O d redakcji

### 2 | Słowo wstępne

## G ospodarka nieruchomościami

### 3 | DR JULIUSZ SAWARZYŃSKI Prawne aspekty nabycia nieruchomości pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego

## R ynek nieruchomości

### 9 | STUDENT KAROL KOZUBA, STUDENT ZBIGNIEW STALMACH Najem krótkoterminowy – usługi hotelarskie XXI wieku, a może szczególna forma najmu lokali? Obowiązujące regulacje, wyzwania oraz proponowane zmiany de lege ferenda (cz. 1)

### 14 | MGR AGNIESZKA LICHOTA Zmiany w odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego posiadającego wady w świetle nowej ustawy deweloperskiej

## I–II | Polskie Normy z zakresu budownictwa

## III–IV | Angielski w praktyce

## P rawo energetyczne

### 20 | DR INŻ. MACIEJ ROBAKIEWICZ Nowe regulacje prawne dotyczące wykorzystania energii w budynkach

### 23 | DR INŻ. MACIEJ ROBAKIEWICZ New legal regulations in the use of energy in buildings (wersja angielska)

## K osztorysowanie

### 26 | MGR INŻ. LIDIA WIĘCŁAW-BATOR Stawki robocizny kosztorysowej i wskaźniki kosztów narzutów dla robót elektroenergetycznych

## O dnawialne źródła ciepła

### 30 | DR INŻ. BOGDAN NOGA Pompa ciepła jako urządzenie pośredniczące w transferze energii z ośrodka o niższej temperaturze do ośrodka o temperaturze wyższej

## G ospodarka/plan ogólny gminy

### 39 | MGR SZYMON KUJDA Jakie zmiany czekają gminy w planowaniu przestrzennym (cz. 1)

## P rzegląd prawny

### 42 | REDAKCJA INFOR Omówienie wybranych zmian aktów prawnych

KONFERENCJE ..... 8, 43

REKLAMA WŁASNA ..... 2, 41

## Lista recenzentów kwartalnika „Budownictwo i Prawo”

mgr inż. Lidia Więclaw-Bator, dr inż. Jerzy Dylewski, inż. Frank Frössel – Niemcy, dr inż. Zbigniew Kacprzyk, prof. dr hab. inż. Józef Kriš – Słowacja, mgr Katarzyna Krępa, prof. dr inż. Miroslav Kyncl – Czechy, prof. Andrzej Nowak – USA, dr inż. Paweł Nowak, dr inż. Artur Piekarczyk dr inż. Andrzej Pogorzelski, dr inż. Stefan Pyrak, dr inż. Maciej Robakiewicz, [prof dr hab. inż. Leonard Runkiewicz], dr Juliusz Sawarzyński, mgr inż. Jan Sieczkowski, dr hab. Joanna Smarż, dr inż. Jarosław Szulc, dr inż. Andrzej Tomana, dr inż. Arkadiusz Węglarz, inż. Janusz Wróblewski, dr Hubert Wysoczański, dr inż. Kazimierz Zarski

## UWAGA!!! UWAGA!!! UWAGA!!! UWAGA!!! UWAGA!!!

Całkowita wartość punktowa dla artykułów naukowych zamieszczonych w czasopiśmie **Budownictwo i Prawo** wynosi 20 pkt. – zgodnie z listą zamieszczoną w Komunikacie MEIN z dnia 17 lipca 2023 r. w sprawie wykazu czasopism naukowych i recenzowanych materiałów z konferencji międzynarodowych. Zapraszamy do publikowania na łamach „Budownictwa i Prawa” artykułów naukowych, informacyjnych i wypowiedzi dyskusyjnych oraz prenumerowania „Budownictwa i Prawa”.

Czasopismo jest indeksowane w bazach: **BazTech** i **Index Copernicus**

## RADA NAUKOWO-PROGRAMOWA

dr hab. Joanna Smarż

– przewodnicząca

dr inż. Stefan Pyrak

– z-ca przewodniczącego

prof. dr hab. inż. Jozef Kriš – Słowacja

prof. dr inż. Miroslav Kyncl – Czechy

inż. Frank Frössel – Niemcy

dr inż. Jarosław Szulc

dr hab. inż. Arkadiusz Węglarz

prof. Andrzej S. Nowak – USA

## PREZES I REDAKTOR NACZELNY

Ryszard Sobolewski

prezes@polcen.com.pl

## REDAKTOR PROWADZĄCY

Janusz Wróblewski

redakcja@informacjainstal.com.pl

## REDAKTOR JĘZYKOWY

– TŁUMACZ JĘZYKA ANGIELSKIEGO

Jacek Sobolewski

info@polcen.com.pl

## REDAKTOR JĘZYKOWY

Anna Bogdańska

redakcja@polcen.com.pl

## REDAKTOR STATYSTYCZNY

dr hab. inż. Anna Głowacka

## SEKRETARZ REDAKCJI

Aneta Radziszewska

wydawnictwo@polcen.com.pl

## OPRACOWANIE GRAFICZNE

ARTKOM Tomasz Drążek

## ADRES REDAKCJI

POLCEN Sp. z o.o.

00-511 Warszawa, ul. Nowogrodzka 31

tel. 601 885 039

e-mail: wydawnictwo@polcen.com.pl

[www.polcen.com.pl](http://www.polcen.com.pl)

(księgarnia internetowa)

## WYDAWCY:

• Oficyna Wydawnicza POLCEN Sp. z o.o.

• Ośrodek Informacji „Technika instalacyjna w budownictwie”

Redakcja nie ponosi odpowiedzialności merytorycznej za treść artykułów i reklam.

Wszystkie materiały objęte są prawem autorskim.

Zdjęcie na okładce Tomasz Drążek

Nakład: 3700 egz.

## Szanowni Państwo!

Odnawialne źródła energii będą odgrywały coraz większą rolę w miksie energetycznym Polski i w związku z tym pojawiają się i będą pojawiać się coraz częściej akty prawne regulujące ten sektor. W sierpniu tego roku ukazały się zmiany do dwóch ustaw istotnych z punktu widzenia rozwoju odnawialnych źródeł energii:

- USTAWA z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (opublikowana w Dzienniku Ustaw dnia 23 sierpnia 2023 r. pod pozycją 1681),
- USTAWA z dnia 17 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (opublikowana w Dzienniku Ustaw dnia 31 sierpnia 2023 r. pod pozycją 1762).

Pierwsza z nich wprowadza rozwiązania ułatwiające wykorzystanie i dystrybucję energii elektrycznej uzyskanej z OZE. Natomiast w drugiej uporządkowano definicje dotyczące OZE oraz, między innymi, powołano w Ministerstwie Klimatu i Środowiska teleinformatyczny Krajowy punkt kontaktowy do spraw odnawialnych źródeł energii, który będzie udzielał wsparcia w zakresie procedur administracyjnych dotyczących rozstrzygnięć umożliwiających przyłączenie instalacji odnawialnego źródła energii do sieci oraz wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii. W ustawie tej wprowadzono też zmianę do ustawy Prawo budowlane (Art. 29 ust. 4) – nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW (poprzednio było 50 kW) z zastrzeżeniem, że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Zachęcamy do szczegółowego zapoznania się z zapisami ww Ustaw, natomiast na łamach tego numeru Budownictwo i Prawo dr inż. Maciej Robakiewicz w artykule „Nowe regulacje prawne dotyczące wykorzystania energii w budynkach” w oparciu o te Ustawy omówił nowe możliwości działania dla prosumentów posiadających instalację fotowoltaiczną. Dr inż. Bogdan Noga w artykule pt. „Pompa ciepła jako urządzenie pośredniczące w transferze energii z ośrodka o niższej temperaturze do ośrodka o temperaturze wyższej” przybliżył podstawy budowy i funkcjonowania różnych typów tych, jednych z bardziej efektywnych energetycznie i nie zanieczyszczających środowiska (w przypadku korzystania z energii elektrycznej do ich napędu wytworzonej z paneli PV) urządzeń.

Ponadto znajdziecie Państwo szereg innych interesujących artykułów, jak na przykład:

- mgr. Agnieszki Lichota pt. „Zmiany w odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego posiadającego wady w świetle nowej ustawy deweloperskiej”, w którym dokonano analizy prawnej przepisów dotyczących odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego posiadającego wady stwierdzone w trakcie odbioru, ale przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę,
- dr. Juliusza Sawarżyńskiego pt. „Prawne aspekty nabycia nieruchomości pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego” – artykuł dotyczy procesu nabycia nieruchomości od momentu zainteresowania się inwestora konkretną nieruchomością aż do jej skutecznego nabycia i czynności administracyjnoprawnych dokonywanych bezpośrednio po przejściu własności,
- mgr. inż. Lidii Węclaw-Bator pt. „Stawki robocizny kosztorysowej i wskaźniki kosztów narzutów dla robót elektroenergetycznych”, w którym dokonano porównania składników cenotwórczych wskazanych w ofertach wykonawców ubiegających się w II kwartale 2023 r. o udzielenie zamówienia publicznego na roboty elektroenergetyczne w Polsce, ze średnimi krajowymi stawkami robocizny kosztorysowej oraz wskaźnikami kosztów narzutów robót inżynierskich, opublikowanymi w powszechnie dostępnych publikacjach.

*Życzymy miłej i pożytecznej lektury - Redakcja BiP*



## Nowość Oficyny Wydawniczej POLCEN

### JAK ŁATWO ZBUDOWAĆ DOM

### Procedury administracyjne i prawne od nabycia działki do zakończenia budowy

Autor: dr Juliusz Sawarżyński

Wyd. 2023 r., format B5, str. 286

Stan prawny na dzień: 31 sierpnia 2023 r.

Celem tej publikacji jest przedstawienie kwestii związanych z prawnymi i administracyjnymi aspektami budowy domu. Autor wyznaje zasadę, że łatwo jest mówić w sposób skomplikowany o rzeczach skomplikowanych, zatem podjął wyzwanie przystępnego wyjaśnienia złożonego tematu. Z tego względu użyty język jest możliwie prosty, a przywoływanie treści przepisów prawnych ograniczone zostało do niezbędnego minimum. Odstępiono także od przeprowadzania dogłębnej wykładni obowiązujących norm prawnych, prezentując od razu jej rezultaty.

Autor pozwala sobie na liczne praktyczne uwagi i unika zbytecznych prawniczych rozważań. Niestety, proces od zakupu nieruchomości do wzniesienia wymarzonego obiektu jest długotrwały i niekiedy frustrujący. Złożone akty prawne ograniczające swobodne korzystanie z nieruchomości, a niekiedy nawet rozporządzenie nią, sprawiają, że nie zawsze udaje się zupełnie odejść od przybliżenia poglądów doktryny i judykatury na dane zagadnienie. Proces budowy domu podzielono na etapy i kolejno (z prawnego punktu widzenia) je omówiono.

Mamy więc:

1. Wybór nieruchomości;
2. Badanie stanu prawnego nieruchomości przed jej nabyciem;
3. Rozpoczęcie robót budowlanych;
4. Etap właściwy robót budowlanych;
5. Zakończenie robót budowlanych.

Wszystkim, którzy noszą się z zamiarem budowy domu, książka ta będzie niesłychanie przydatna.

# Prawne aspekty nabycia nieruchomości pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego

W artykule przedstawiono przede wszystkim prawne aspekty nabycia nieruchomości z zamiarem realizacji na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na własne potrzeby. Tekst dotyczy procesu nabycia nieruchomości – od zainteresowania się inwestora konkretną nieruchomością aż do jej skutecznego nabycia i czynności administracyjnoprawnych dokonywanych bezpośrednio po przejęciu własności.

**Słowa kluczowe:** nieruchomość budowlana, dom wolnostojący, nabycie nieruchomości.

*Legal aspects of purchasing real estate for the construction of a single-family residential building. The article presents, first of all, the legal aspects of the purchase of real estate with the intention of constructing a single-family residential building for one's own needs. The text concerns the process of real estate acquisition – from the investor's interest in a specific real estate to its effective acquisition and administrative and legal activities carried out immediately after taking over the ownership.*

**Keywords:** building permit, detached house, sale of real estate.

dr Juliusz Sawarzyński\*

Rozważania związane z zamiarem budowy domu jednorodzinnego często zaczyna się od wyboru jego projektu. Jest to jednak działanie utrudniające wybór nieruchomości. Dlatego należy zasugerować postępowanie odwrotne. W rzeczywistości bowiem, z puli gruntów do wykorzystania na ten cel wyłączyć należy te, które z różnych przyczyn nie są przedmiotem obrotu, oraz te, które w ogóle nie mogą być zabudowane na cele mieszkaniowe

Osoba zamierzająca nabyć nieruchomość i następnie wznieść na niej swój dom po lekturze niniejszego artykułu powinna uzyskać podstawową wiedzę w zakresie wymienionej problematyki\*\*.

## Pojęcie nieruchomości

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku *kodeks cywilny* (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1360; dalej jako k.c.) w przepisie art. 46 § 1 definiuje nieruchomości jako części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grun-

ty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się zatem nieruchomości gruntowe (grunty), budynkowe (budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności) oraz lokalowe (lokale stanowiące odrębne nieruchomości). Z perspektywy prowadzonych rozważań skupić należy się na nieruchomościach gruntowych. Pod pojęciem tym kryją się wszelkie grunty rozumiane jako części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Bez znaczenia jest zatem położenie, a także powierzchnia i charakter tych gruntów co do możliwości ich używania. Dalej jednak, w przepisie art. 46<sup>1</sup> k.c. zdefiniowana została nieruchomość rolna. Niestety, kodeks nie definiuje pojęcia nieruchomości budowlanej. Nie określa także relacji między nieruchomością gruntową a działką gruntu czy gruntem. Co więcej, ustawodawca na gruncie różnych ustaw każe w odmienny sposób rozumieć budowlany charakter nieruchomości<sup>2</sup>.

## Pojęcie działki budowlanej

Na gruncie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2023 r., poz. 344, dalej jako u.g.n.) działka budowlana to działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce (art. 4 ust. 3a u.g.n.). Jako działkę gruntu rozumie się niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (art. 4 ust. 1 i 3 u.g.n.)<sup>3</sup>.

W treści ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2023 r., poz. 977, dalej jako u.p.z.p.) wskazano, że jako działkę budowlaną należy przyjąć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urzą-

\*UAM Poznań, RIN Poznań

\*\*W sposób szczegółowy zagadnienia te, a przede wszystkim dalsze etapy działania związanego z legalną zabudową nieruchomości, zostaną przedstawione w publikacji zatytułowanej „Jak łatwo zbudować dom. Procedury administracyjno-budowlane”, która ukaże się nakładem oficyny wydawniczej POLCEN. Niniejszy artykuł obejmuje wczesne etapy przedsięwzięcia: od wyboru nieruchomości budowlanej do momentu jej skutecznego nabycia.

<sup>1</sup> Balwicka-Szczyrba M. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, (red.) A. Sylwestrzak, LEX/el. 2023, art. 46.

<sup>2</sup> Kuźma G., Dumin Ł., Kornecka A., Kornecki J., Sielicki K., Pawlik K., *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*. Wyd. 21, Warszawa 2023, art. 2, Legalis; Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 8, Warszawa 2023, art. 4, Legalis; Pawlak W. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*. Tom I. Część ogólna, cz. 1 (art. 1–55(4)), (red.) Gudowski J., Warszawa 2021, art. 46.4.

<sup>3</sup> Szerzej: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin M., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 8, Warszawa 2023, art. 4, Legalis.

# Najem krótkoterminowy – usługi hotelarskie XXI wieku, a może szczególna forma najmu lokali?

## Obowiązujące regulacje, wyzwania oraz proponowane zmiany de lege ferenda (cz. 1)

Zjawisko najmu krótkoterminowego, w realiach XXI wieku stało się materią na tyle doniosłą, że zwraca uwagę ustawodawców wielu państw europejskich, którzy podejmują w ostatnich latach działania dążące do jak najpełniejszego uregulowania wszystkich kwestii rządzących tą formą najmu. Polska jest państwem, w którym w dalszym ciągu nie uchwalono stosownych przepisów szczegółowych odnoszących się do wynajmu krótkoterminowego, tak więc zastosowanie znajdują ogólne przepisy polskiego kodeksu cywilnego oraz innych ustaw czy dyrektyw, które stanowią regulacje zbyt ogólne, aby system krótkoterminowego najmu w Polsce działał sprawnie. Powyższy stan rzeczy nieustannie prowadzi do mnożenia się konfliktów i nieporozumień związanych z bardzo dynamicznie rozwijającym się rynkiem nieruchomości, które są przeznaczone pod wynajem na krótki okres.

**Słowa kluczowe:** najem krótkoterminowy, wynajmujący, nieruchomość, Kodeks cywilny.

*Short-term rental – hotel services of the 21st century, or maybe a special form of renting premises? Existing regulations, challenges and proposed changes de lege ferenda (part 1). The phenomenon of short-term rental has become a matter of such importance in the 21st century that it has drawn the attention of legislators in many European countries, who in recent years have been taking actions aimed at the comprehensive regulation of all aspects governing this form of rental. Poland is a country where specific regulations regarding short-term rentals have not yet been enacted, so the general provisions of the Polish Civil Code and other laws or directives are in place, which are too broad to ensure the efficient operation of the short-term rental system in Poland. This situation continually leads to the proliferation of conflicts and misunderstandings related to the rapidly growing real estate market, which is intended for short-term rental.*

**Keywords:** short-term rental, landlord, property, civil code.

student Karol Kozuba, student Zbigniew Stalmach\*

### Uwagi wstępne

Najem krótkoterminowy, zwany również wynajmem krótkoterminowym lub wynajmem na krótki okres, stał się istotnym zjawiskiem w dzisiejszym społeczeństwie. Zyskał popularność dzięki rozwojowi platform internetowych, takich jak Airbnb, HomeAway czy Booking.com, które umożliwiają właścicielom nieruchomości wynajmowanie ich na krótki czas turystom i podróżnym. To bardzo dynamicznie rozwijający się rynek i z tego względu jest przedmiotem zainteresowania prawników, a w szczególności legislatorów, którzy starają się poddać tę formę najmu pewnym szczegółowym unormowaniom.

Celem niniejszej pracy jest analiza problematyki najmu krótkoterminowego zarówno na gruncie prawa polskiego, jak i regulacji unijnych. Autorzy artykułu omówią obowiązujące przepisy prawa oraz zbadają, w jaki sposób wpływają one na rynek najmu i prawa zarówno wynajmujących, jak i najemców.

Dalej w tekście przeanalizowane zostaną wyzwania związane z najmem krótkoterminowym w Polsce w nowych realiach społeczno-gospodarczych. Analiza będzie skoncentrowana wokół kwestii związanych z ochroną praw najemców, ochroną konsumentów oraz wpływem najmu krótkoterminowego na lokalne społeczności i rynek nieruchomości. Wskazane zostaną także ewentualne luki w obecnych regulacjach i problemy, jakie mogą wynikać z braku jasnych ram prawnych dla najmu krótkoterminowego.

### Regulacje prawa polskiego w zakresie najmu krótkoterminowego

Na wstępie podkreślenia wymaga fakt, iż polski ustawodawca nie wprowadził definicji „najmu krótkoterminowego”. Z tej przyczyny należy przyjrzeć się poszczególnym regulacjom w polskim porządku prawnym, które dotyczą problematyki najmu. Dzięki temu możliwym stanie się zdekodowanie pojęcia najmu krótkoterminowego w świetle

prawa polskiego.

Na potrzeby niniejszej pracy przyjmuje się, że najem krótkoterminowy to rodzaj najmu nieruchomości, mieszkania, lokalu czy też ich części na krótki okres – najczęściej doby, lecz również kilka dni do kilku tygodni – przeznaczony szczególnie dla turystów czy też pracowników odbywających podróże służbowe.

W pierwszej kolejności, przy opisie polskich unormowań odnoszących się do najmu krótkoterminowego, koniecznym jest zwrócenie uwagi na art. 680–692 *Kodeksu cywilnego*<sup>1</sup> (dalej również jako: „k.c.”), które to przepisy odnoszą się do najmu lokali. Przytoczone artykuły wprowadzają absolutnie podstawowe zasady rządzące stosunkiem najmu lokali w prawie polskim takie jak definicja najmu lokalu, wymóg formy pisemnej przy zawarciu umowy najmu, czy określenie *essentialia negotii* samego stosunku prawnego. Przepisy *Kodeksu cywilnego* dotyczące najmu lokali mogą bez wątpienia niejednokrot-

\*Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa, Instytut Prawa

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 ze zmianami.

# Zmiany w odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego posiadającego wady w świetle nowej ustawy deweloperskiej

Przedmiotem artykułu jest analiza prawna przepisów dotyczących wad stwierdzonych w trakcie odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ale przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę, wprowadzonych na mocy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177). W artykule uwzględniono najnowszą literaturę przedmiotu, a rozważania dopełniają dotychczasowe poglądy doktryny i orzecznictwo.

**Słowa kluczowe:** ustawa deweloperska, odbiór lokalu mieszkalnego, odbiór domu jednorodzinnego, wady, nowe obowiązki dewelopera.

*Changes in the acceptance of residential premises or a single-family house with defects in the light of the new development act. The subject of the article is a legal analysis of the provisions regarding defects found during the acceptance of a residential premises or a single-family house, but before the transfer of ownership to the buyer, introduced under the Act of May 20, 2021 on the protection of the rights of the buyer of a residential premises or a single-family house and the Developer Guarantee Fund. (consolidated text: Journal of Laws of 2021, item 1177). The article takes into account the latest literature on the subject, and the considerations are complemented by current views of the doctrine and case law.*

**Keywords:** Developer's Act, handover of a flat, handover of a single-family house, defect, the developer's new obligations.

mgr Agnieszka Lichota\*

Uszczegółowiona procedura odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także wprowadzenie przez ustawodawcę nowych uprawnień dla nabywców lokali i dodatkowych obowiązków deweloperów, budzi wiele wątpliwości i emocji na rynku nieruchomości. Zmienione przepisy weszły w życie na mocy ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*<sup>1</sup> (zwaną w dalszej części „**Nową Ustawą Deweloperską**” lub „**n.u.o.p.n.**”) i zastąpiły dotychczas obowiązującą ustawę z dnia 16 września 2011 roku o *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*<sup>2</sup> (zwaną w dalszej części „**Dotychczasową Ustawą**”). Wprowadzone zmiany mają nie tylko wagę rynkową, lecz także wagę społeczną ze względu na oddziaływanie przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej na nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. Nabywcami takich lokali lub domów jednorodzinnych są osoby fizyczne, często niemające

odpowiedniego doświadczenia i znajomości rynku nieruchomości, lecz chcące zapewnić sobie podstawowe potrzeby mieszkaniowe.

Przedmiotem niniejszego artykułu będzie analiza prawna przepisów obowiązujących od dnia 1 lipca 2022 roku dotyczących odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego mającego wady stwierdzone w trakcie odbioru, ale przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę. Artykuł stanowi próbę rozwinięcia kierunku badań dotyczących nowych regulacji w zakresie odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jednocześnie, w artykule została uwzględniona najnowsza literatura z zakresu Nowej Ustawy Deweloperskiej i dotychczasowa literatura oraz orzecznictwo z zakresu Dotychczasowej Ustawy. Rozważania dopełniają analizy i poglądy doktryny.

## Przepisy przejściowe Nowej Ustawy Deweloperskiej

Nowe regulacje dotyczące odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jedno-

rodzinnego weszły w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Jednak ustawodawca, ze względu na dużą złożoność i czasochłonność przedsięwzięć deweloperskich, zdecydował się na określenie przepisów intertemporalnych przewidujących w określonych przypadkach konieczność dalszego stosowania przepisów Dotychczasowej Ustawy. W takiej sytuacji pojawia się pytanie – przepisy której ustawy należy stosować do przedsięwzięć deweloperskich będących w toku w dniu wejścia w życie Nowej Ustawy Deweloperskiej?

Przed omówieniem przepisów przejściowych, należy zwrócić uwagę jakie czynności składają się na przedsięwzięcie deweloperskie. Chodzi o przybliżenie złożoności tego procesu.

Ponadto, niezbędne jest rozróżnienie przedsięwzięcia deweloperskiego od zadania inwestycyjnego, ponieważ mają zastosowanie do nich inne terminy stosowania Dotychczasowej Ustawy. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 5 ust. 7 n.u.o.p.n.), deweloper zobowiązany jest do prze-

\* Associate w Greenberg Traurig Nowakowska-Zimoch Wysokiński sp.k., uczestniczka Prawniczego Seminarium Doktorskiego w Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie

<sup>1</sup> t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177.

<sup>2</sup> t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445.

# Polskie Normy z zakresu budownictwa opublikowane od lipca do września 2023 r.

Anna Tańska\*

Lp.	Numer referencyjny i tytuł normy	Numer referencyjny normy zastępowanej *	Data publikacji	KT**
1	<b>PN-EN 1999-1-1:2011/Ap2:2023-08</b> wersja polska Eurokod 9 – Projektowanie konstrukcji aluminiowych – Część 1-1: Reguły ogólne	–	01.08.2023	128
2	<b>PN-EN 13126-3:2023-07</b> wersja angielska Okucia budowlane - Okucia do okien i drzwi balkonowych – Wymagania i metody badań – Część 3: Klameczki, głównie do okuć rozwierano-uchylnych, uchylno-rozwieranych i tylko rozwieranych	PN-EN 13126-3:2012	25.07.2023	169
3	<b>PN-EN 13501-2:2023-09</b> wersja angielska Klasyfikacja ogniowa wyrobów budowlanych i elementów budynków – Część 2: Klasyfikacja na podstawie wyników badań odporności ogniowej i/lub dymoszczelności, z wyłączeniem instalacji wentylacyjnej	PN-EN 13501-2:2016-07	14.09.2023	180
4	<b>PN-EN 15725:2023-08</b> wersja angielska Raporty dotyczące rozszerzonego zakresu zastosowania wyrobów budowlanych i elementów budynku z uwagi na ich właściwości ogniowe: Zasady dotyczące norm i raportów EXAPU	PN-EN 15725:2010	29.08.2023	180
5	<b>PN-EN 17020-5:2023-08</b> wersja angielska Rozszerzone zastosowanie wyników badań dotyczących trwałości samoczynnego zamykania przeciwpożarowych i/lub dymoszczelnych drzwi i otwieralnych okien – Część 5: Trwałość samoczynnego zamykania drzwi drewnianych rozwieranych	–	30.08.2023	180
6	<b>PN-EN 197-6:2023-09</b> wersja angielska Cement – Część 6: Cement z materiałów budowlanych pochodzących z recyklingu	–	19.09.2023	196
7	<b>PN-EN ISO 10545-10:2021-12</b> wersja polska Płytki i płyty ceramiczne – Część 10: Oznaczenie rozszerzalności wodnej	PN-EN ISO 10545-10:1999	18.08.2023	197
8	<b>PN-EN ISO 10545-13:2017-01</b> wersja polska Płytki i płyty ceramiczne – Część 13: Oznaczenie odporności chemicznej	PN-EN ISO 10545-13:1999	14.09.2023	197
9	<b>PN-EN ISO 10545-4:2019-04</b> wersja polska Płytki i płyty ceramiczne – Część 4: Oznaczenie wytrzymałości na zginanie i siły łamiące	PN-EN ISO 10545-4:2014-09	25.09.2023	197
10	<b>PN-EN 1279-2:2018-08</b> wersja polska Szkło w budownictwie – Izolacyjne szyby zespolone – Część 2: Długotrwała metoda badania i wymagania dotyczące przenikania wilgoci	PN-EN 1279-2:2004	11.09.2023	198
11	<b>PN-EN 1279-3:2018-08/Ap1:2023-07</b> wersja angielska Szkło w budownictwie – Izolacyjne szyby zespolone – Część 3: Długotrwała metoda badania i wymagania dotyczące szybkości utraty gazu i tolerancji stężenia gazu	–	24.07.2023	198
12	<b>PN-EN ISO 4803:2023-09</b> wersja angielska Szkło laboratoryjne – Rurki ze szkła borokrzemianowego	–	11.09.2023	198
13	<b>PN-EN 12697-43:2023-09</b> wersja angielska Mieszanki mineralno-asfaltowe – Metody badań – Część 43: Odporność na paliwo	PN-EN 12697-43:2014-07	25.09.2023	212
14	<b>PN-EN 12697-4:2023-09</b> wersja angielska Mieszanki mineralno-asfaltowe – Metody badań – Część 4: Odzysk asfaltu: Kolumna do destylacji frakcyjnej	PN-EN 12697-4:2015-07	25.09.2023	212
15	<b>PN-EN ISO 11819-1:2023-09</b> wersja angielska Akustyka – Pomiary wpływu nawierzchni dróg na hałas drogowy – Część 1: Metoda statystyczna pomiaru podczas przejazdu	PN-EN ISO 11819-1:2004	05.09.2023	212
16	<b>PN-EN ISO 19650-1:2019-02</b> wersja polska Organizacja i digitalizacja informacji o budynkach i budowlach, w tym modelowanie informacji o obiekcie budowlanym (BIM) – Zarządzanie informacjami za pomocą modelowania informacji o obiekcie budowlanym – Część 1: Koncepcje i zasady	–	07.07.2023	232

\* Kierownik sektora Wydział Prac Normalizacyjnych – Sektor Budownictwa i Konstrukcji Budowlanych.

# New legal regulations in the use of energy in buildings

*In August and September 2023, two acts introducing major changes to the Energy Law and the Renewable Energy Sources Act were published. The article discusses the most important new regulations introduced in these acts concerning the use of energy in buildings and the resulting new opportunities for prosumers with photovoltaic installations.*

**Keywords:** energy law, renewable energy, photovoltaics, prosumer.

dr inż. Maciej Robakiewicz\*

In recent years, there has been an extremely rapid development in the use of photovoltaics in Poland. In 2015, there were approximately 4,000 installations in Poland, and in July 2023 there were already 1,300,000. This rapid development requires adapting the law to changing needs and opportunities. The existing regulations on the relationship between the energy supplier and the recipient are adapted to the situation where a large part of the recipients are prosumers of renewable energy, as well as to take into account the problems of different types of prosumers and their cooperation.

Two new energy acts [1,2], in addition to many new and amended regulations regarding the entire energy system, also contain a number of new legal solutions regarding the use of energy in buildings, and especially the use of photovoltaic installations. At the same time, the Act [1] introduces into national regulations the requirements of European Union Directive 2019/944 (the so-called Market Directive), which in the field of energy establishes new rules focused on consumer needs

The most important new solutions are:

## Change energy supplier within 24 hours

Energy consumers (end consumers) have been able to choose and change

their energy supplier for a long time. Many recipients take advantage of this opportunity.

Currently, the Act on Amendments to the Energy Law [1] introduces further facilities for consumers in this respect.

The Act [1] introduces the rule (Article 4j, sections 6a and 6b) that changing energy suppliers cannot last longer than 24 hours. In particular, the technical procedure for changing the electricity supplier, which involves registering a new electricity seller for the energy consumption point in the central energy market information system, is carried out by the energy market information operator within 24 hours.

These regulations will enter into force on July 1, 2025;

## The right to contract with dynamic electricity prices

The Act [1] introduces the possibility of concluding a new type of contract (Article 5 point 4f) – an electricity sales contract concluded between an electricity seller and an end user, reflecting price fluctuations on electricity markets. Such an agreement allows you to settle electricity according to current energy market rates set on the Polish Power Exchange with a settlement frequency, e.g. every 1 hour. or 15 min. This solution is particularly interesting for prosumers, i.e. people with photovoltaic or wind installations and energy storage.

The electricity seller is obliged to inform end users about the costs, benefits and risks related to a contract with a dynamic electricity price and about the need to install a remote reading meter in order to take advantage of the possibility of concluding such a contract.

## Offer comparator

The Act [1] introduced (Article 31 point g) an information system on changing energy sales prices, which will be used by customers changing suppliers, as well as customers using contracts with dynamic prices.

Household electricity consumers and micro-entrepreneurs with expected annual consumption below 100,000 kWh are to have access to a tool for comparing energy sales offers, called the “offer comparator”.

The offer comparator will contain information on all electricity sales offers (including contract offers with dynamic energy prices) available on the electricity market and compares them;

Thanks to this, consumers will be able to compare all electricity sales offers available on the market in one place, online, free of charge, and analyze their advantages and disadvantages.

The offer comparison will be conducted by the President of the Energy Regulatory Office on a website designated for this purpose. This provision will enter into force on August 23, 2024.

\* Expert in the field of energy efficiency of buildings, thermal modernization and energy auditing, author of several textbooks and guides in this field, activist of the Energy Conservation Foundation and the Association of Energy Auditors, energy auditor.

# Stawki robocizny kosztorysowej i wskaźniki kosztów narzutów dla robót elektroenergetycznych

W artykule dokonano porównania składników cenotwórczych wskazanych w ofertach wykonawców ubiegających się w II kwartale 2023 r. o udzielenie zamówienia publicznego na roboty elektroenergetyczne w Polsce, ze średnimi krajowymi stawkami robocizny kosztorysowej oraz wskaźnikami kosztów narzutów robót inżynierskich, opublikowanymi w powszechnie dostępnych publikacjach.

**Słowa kluczowe:** roboty elektroenergetyczne, stawki robocizny, wskaźniki narzutu, ryzyko kontraktowe, kosztorysowanie robót budowlanych.

**Estimated labor rates and overhead cost ratios for electro-energetic works.** The article compares the price components indicated in the offers of contractors applying in the second quarter of 2023 for the award of a public contract for electro-energetic works in Poland, with the average national estimated labor rates and overhead cost indicators for engineering works, published in publicly available publications.

**Keywords:** electro-energetic works, labor rates, overhead rates, contract risk, cost estimation of construction works.

mgr inż. Lidia Więclaw-Bator\*

Część operatorów elektroenergetycznych systemów przesyłowych w Polsce przyjmuje w projektowanych postanowieniach umowy mieszany model wynagrodzenia: ryczałtowe rozliczanie robót budowlanych objętych ofertą oraz kosztorysowe rozliczanie robót dodatkowych i robót zamiennych, np. z wykorzystaniem metody kalkulacji szczegółowej ceny jednostkowej robót elektroenergetycznych opartej na stawkach robocizny kosztorysowej i wskaźnikach kosztów narzutów dla robót inżynierskich publikowanych w powszechnie dostępnych publikacjach.

W artykule dokonano porównania składników cenotwórczych wskazanych w ofertach wykonawców ubiegających się w II kwartale 2023 r. o udzielenie zamówienia publicznego na roboty elektroenergetyczne w Polsce, ze średnimi krajowymi stawkami robocizny kosztorysowej (netto) oraz wskaźnikami kosztów narzutu dla robót inżynierskich, opublikowanych w publikacjach SEKOCENBUD Sp. z o.o. (w IRS) [1], ORGBUD-SERWIS Sp. z o.o. (w BCB) [2] i Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. (BISTYP) [4].

## Stawka robocizny kosztorysowej i wskaźniki narzutów dla robót inżynierskich

### Stawki robocizny kosztorysowej

Według badań przeprowadzonych przez ośrodki ekonomiczno-prognostyczne w Polsce [1,2,4] w II kwartale 2023 r. średnia krajowa stawka robocizny kosztorysowej (netto) dla robót

inżynierskich wyniosła 27,08 zł/rg – 29,98 zł/rg (tab. 1), tj. zbliżona była do minimalnej krajowej stawki kalkulacyjnej wynagrodzenia w budownictwie oraz gospodarce nieruchomościami w I półroczu 2023 r. (29,35 zł/rg) rekomendowanej m.in. przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa oraz Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa [5].



**Tab. 1.** Ogólnokrajowe składki robocizny kosztorysowej i wskaźników narzutu dla robót inżynierskich\* w 2. kwartale 2023 r. (w PLN/rg)

Czynnik kosztotwórczy	SEKOCENBUD – IRC [1]			ORGBUD-SERWIS – BCB [2]**			BISTYP [3]
	minimalna	średnia	maksymalna	minimalna	średnia	maksymalna	
Ogólnokrajowe stawki robocizny kosztorysowej (netto) – rg	23,70	27,08	34,00	25,64 (15,20)	28,71	31,96	29,89
Wskaźnik narzutu kosztów zakupu $W_{Kz} = \frac{Kz}{M} \times 100\%$	1,0	8,8	16,0	5,2	9,2	18,4	7,2
Wskaźnik narzutu kosztów pośrednich $W_{Kp} = \frac{Kp}{R + S} \times 100\%$	40,0	66,5	80,0	55,2	67,3	85,1	68,3
Wskaźnik narzutu zysku $W_z = \frac{Z}{R + S + Kp} \times 100\%$	5,0	11,3	18,0	5,3	13,0	19,4	11,3

\* W IRS [1] wskazano, że: „Do robót inżynierskich zalicza się: roboty dodatkowe, kolejowe i mostowe, roboty sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, roboty sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych, roboty terenów zieleni, hydrotechniczne, wodno-melioracyjne i studniarskie”.

\*\* Dla wyliczenia wartości średnich odrzucono w materiale źródłowym stawki niższe niż wynikają z najniższej płacy z uwzględnieniem obowiązujących narzutów. W celu przekazania pełnej informacji wykaz stawek minimalnych uzupełniono o stosowane niższe stawki, ujmując je w nawiasach.

\*Wojskowa Akademia Techniczna w Warszawie

# Pompa ciepła jako urządzenie pośredniczące w transferze energii z ośrodka o niższej temperaturze do ośrodka o temperaturze wyższej

W artykule przedstawiono ogólną charakterystykę działania pompy ciepła. Przeanalizowano również poszczególne jej rozwiązania technologiczne tj. pompy ciepła typu powietrze – woda, woda – woda, solanka – woda oraz bezpośrednie parowanie – woda. Każdy z omówionych typów pomp ciepła wymaga dolnego źródła ciepła, którym może być powietrze, grunt lub woda.

**Słowa kluczowe:** geotermia niskotemperaturowa, pompa ciepła, typy pomp ciepła, dolne źródło ciepła, rynek pomp ciepła.

*Heat pump as an intermediary device for the transfer of energy from a lower temperature medium to a higher temperature medium. The article presents the general characteristics of a heat pump. The characteristics of its individual technological solutions, i.e. air-to-water, water-to-water, brine-to-water and direct evaporation-to-water heat pumps, are also presented. Each of the discussed heat pump types requires a heat source, which can be air, ground or water.*

**Keywords:** low-temperature geothermal, heat pump, types of heat pumps, bottom heat source, heat pump market.

dr inż. Bogdan Noga\*

Ostatnie lata to dążenie do ograniczania wykorzystania energii pochodzącej z procesu spalania paliw kopalnych energią pochodzącą z odnawialnych źródeł energii. Odnawialną może być energia pochodząca od słońca, powietrza, wiatru, gruntu czy wody. Aby jednak można było wykorzystać naturalną energię, konieczne jest zastosowanie urządzenia pośredniczącego – którym bez wątpienia może być pompa ciepła.

Wykorzystanie energii odnawialnej wcale nie jest osiągnięciem ostatnich lat. Ludzkość korzystała z energii odnawialnej jeszcze na długo, zanim pojawiły się urządzenia wykorzystujące energię pochodzącą ze spalania paliw kopalnych. Przykładowo energię wiatru wykorzystywano do przepychania po wodzie różnego rodzaju żaglowców. Wiatraki były wykorzystywane do napędzania żaren mielących ziarno na mąkę lub do napędzania pomp wodnych. Koło młyńskie było napędzane strumieniem wody, który następnie był wykorzystywany do napędzania kolejnych kół młyńskich. Rozwiązana te jed-

nak służyły głównie do wykonywania energii wiatru czy wody do napędzania urządzeń mechanicznych

Obecnie możliwe jest wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do celów energetycznych. Jednym z urządzeń umożliwiającym ten proces jest pompa ciepła, czyli urządzenie, które pośredniczy w odbieraniu ciepła od odnawialnego źródła energii i jego transferze np. do sieci ciepłowniczej lub bezpośrednio ogrzewania budynków i przygotowywania ciepłej wody. Na uwagę zasługuje fakt, że temperatura odnawialnego źródła energii jest niższa od temperatury ośrodka, do którego energia ma być transferowana.

Obecnie na rynku dostępnych jest kilka rodzajów pomp ciepła, które można podzielić w zależności od dolnego źródła ciepła, czyli środowiska, z którego pobierane jest ciepło na powietrzne, gruntowe oraz wodne. Aby jednak można było pozyskać energię ze źródła odnawialnego, konieczne jest dostarczenie dodatkowej energii pochodzącej z zewnątrz, energii do napędu pompy ciepła. Ze względu na zastosowany napęd można wyróżnić:

- pompy absorpcyjne, które są napędzane ciepłem, stosowane głównie w przemyśle;
  - pompy termoelektryczne z napędem elektrycznym;
  - pompy sprężarkowe z napędem mechanicznym, najpowszechniej stosowane w ogrzewnictwie do zasilania w ciepło domów mieszkalnych.
- Główny podział pomp ciepła zależy od wyboru dolnego źródła ciepła – źródła odnawialnego. Rozróżnić można cztery podstawowe typy gruntowych pomp ciepła:
- powietrze/woda;
  - woda/woda;
  - solanka/woda;
  - bezpośrednie parowanie/woda.

Pierwsza część nazwy typu pompy ciepła określa rodzaj dolnego źródła ciepła, druga część określa rodzaj czynnika roboczego w górnym źródle ciepła – np. sieć ciepłownicza.

Do prawidłowego działania pompy ciepła należy zapewnić odpowiedni strumień odnawialnego ciepła pochodzącego ze środowiska. Ciepło takie może być pobierane z gruntu, powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych lub bezpośrednio z wodociągu.

\*ORCID 0000-0002-6616-4935 Katedra Mechaniki Stosowanej i Mechatroniki, Wydział Mechaniczny, Uniwersytet Radomski

# Jakie zmiany czekają gminy w planowaniu przestrzennym (cz. 1)\*

Rząd uznał studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego za dokument zbyt rozbudowany i formalistyczny. Zastąpi go więc plan ogólny gminy, sporządzony najpóźniej do końca 2025 r. Gminy będą mogły nabywać własność żłobków i dróg dzięki inwestycjom uzupełniającym. W planowaniu przestrzennym ważną staje się partycypacja społeczna

**Słowa kluczowe:** gminy, planowanie przestrzenne.



*What changes await municipalities in spatial planning (part 1). The government considered the study of conditions and directions of spatial development to be too extensive and formalistic. It will therefore be replaced by the commune's general plan, prepared no later than the end of 2025. Communes will be able to acquire ownership of nurseries and roads thanks to complementary investments. Social participation becomes important in spatial planning.*

**Keywords:** communes, spatial planning.

mgr Szymon Kujda\*\*

**T**o w praktyce najważniejsze dla samorządów zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy – jednak nie dłużej niż do końca 2025 r. Do czasu utraty mocy przez studium w danej gminie zastosowanie będą miały dotychczasowe przepisy. Tak stanowi art. 65 ust. 1 nowelizacji, czyli ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane (art. 67 ust. 1 ustawy nowelizującej).

## Zmiany w definicjach ustawowych (art. 2 u.p.z.p.)

Nowelizacja usuwa z treści ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.) definicje:

- 1) obszaru przestrzeni publicznej,
- 2) parametrów i wskaźników urbanistycznych,
- 3) urządzeń innych niż wolnostojące.

Jednocześnie do słownika ustawowego wprowadza 15 nowych definicji ustawowych.

## Zagadnienia objęte nowymi definicjami ustawowymi

Pojęcie	Funkcja w ustawie
<b>Inwestycja uzupełniająca</b>	Definicja wiąże się z wprowadzeniem do przepisów ustawy nowego aktu planowania przestrzennego – zintegrowanego planu inwestycyjnego (o ZPI piszemy w drugiej części artykułu). Definicja jest wzorowana na definicji „inwestycji towarzyszącej” występującej w przepisach specustawy mieszkaniowej.
<b>Akt planowania przestrzennego</b>	W definicji wymieniono dokumenty sporządzane na podstawie u.p.z.p. – plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Definicja ma charakter porządkujący.
<b>Obszar zabudowy śródmiejskiej</b>	Nowelizacja wprowadziła pojęcie zabudowy śródmiejskiej znane gminom z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Intencją autorów ustawy jest, aby dla obszarów zabudowy śródmiejskiej stosowano łagodniejsze wymagania w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obniżone wymagania techniczne dla zabudowy mieszkaniowej, m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego.
<b>Nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym</b>	Definicja nawiązuje do tej z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
<b>Obszar zieleni publicznej</b>	Definicje ułatwiają gminom wprowadzenie przepisów określających standardy dostępności infrastruktury społecznej.
<b>Szkoła podstawowa</b>	
<b>Handel wielkopowierzchniowy</b>	Definicja upraszcza stosowanie pojęcia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.
<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	Definicja nawiązuje do przepisów prawa budowlanego. Ma ułatwić określanie „terenu biologicznie czynnego” w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
<b>Udział powierzchni biologicznie czynnej</b>	Definicja wyjaśnia wątpliwości dotyczące wartości wskaźnika obligatoryjnego do zastosowania w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy.
<b>Wysokość zabudowy</b>	W definicji punktem odniesienia do mierzenia wysokości w przypadku budynków jest średnia wysokość najwyższego i najniższego poziomu terenu na obwodzie ścian budynku. Ma to ograniczyć możliwości wpływania na wielkość parametru poprzez prace ziemne punktowo manipulujące poziomem terenu.

\* Jest to część 1. tego materiału, w następnym numerze zostanie przedstawiony: plan ogólny gminy; plan ogólny a plany miejscowe oraz zintegrowany plan inwestycyjny

\*\* adwokat, właściciel kancelarii adwokackiej