

# Kluczowe regulacje tzw. specustawy mieszkaniowej z punktu widzenia praktyki zawodowej architektów

---

advokat Piotr Konopka

# Specustawa mieszkaniowa – informacje ogólne

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz. U. z dnia 7 sierpnia 2018 r., poz. 1496
    - wejście w życie:
      - 7 sierpnia 2018 roku
        - art. 42 (zmiany ustawy Prawo o notariacie)
        - art. 48 (zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego)
      - 22 sierpnia 2018 roku – zasadnicza część ustawy
      - 7 września 2018 roku
        - art. 39 (przepis o braku zastosowaniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych do inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej realizowanej w granicach administracyjnych miast)
        - art. 50 (zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego)
        - art. 52 ustawy (zmiany ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości)
    - Utrata mocy obowiązującej – 31 grudnia 2028 r.
-

# Zasady ogólne realizacji inwestycji mieszkaniowych lub towarzyszących

- Zasada pierwszeństwa inwestycji enumeratywnie wyliczonych w art. 4 przed inwestycjami mieszkaniowymi lub towarzyszącymi (oświadczenie inwestora o braku kolizji stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji – art. 7 ust. 8 pkt 2)
    - oznacza niedopuszczalność podjęcia uchwały z art. 8 w sytuacji, gdy w obrocie prawnym istnieje ostateczna **lub** wykonalna decyzją o lokalizacji inwestycji wyliczonych art. 4
      - *gdy inwestycje lub inwestycje towarzyszące **mają być prowadzone** na tym samym obszarze co inwestycje ...*
  - Zasada utrzymania ochrony terenów przed lokalizacją lub zabudową (art. 5 ust. 1)
    - brak katalogu przepisów określających rodzaj i zakres ochrony wykluczający lokalizację inwestycji mieszkaniowych
  - Zasada niesprzeczności ze studium oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3)
    - Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów w przeszłości wykorzystywanych jako **tereny** kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, jeśli funkcje te nie są już realizowane (art. 5 ust. 4) – *w tym zakresie rozstrzygające kryterium faktycznego korzystania*
  - Brak zastosowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych do inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej w granicach administracyjnych miast (art. 39)
    - To oznacza brak obowiązku uzyskiwania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej (odrolnienie)
-

# Proces ustalania lokalizacji inwestycji



# Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

- Językowe ujęcie art. 6 ust. 1 wskazuje na to, że koncepcja traktowana jest przez ustawodawcę jako element przygotowawczy
  - Treść koncepcji ujęta w art. 6 w sposób niedookreślony – niesformalizowane minimum treściowe dopełniane w sposób autonomiczny przez autora koncepcji
    - Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu, układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej, przebieg głównych elementów sieci, dróg publicznych i wewnętrznych, etapowanie, powiązanie przestrzenne z otoczeniem (art. 6 ust. 2)
    - Załącznik w postaci wizualizacji sporządzonej w sposób zrozumiały dla niespecjalistów (art. 6 ust. 3)
  - Autorem koncepcji może być wyłącznie osoba spełniająca warunki z art. 5 u.p.z.p. lub członek samorządu zawodowego architektów posiadający uprawnienia budowlane do projektowania (projektowania i kierowania robotami budowlanymi) bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
-

# Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji

- W odróżnieniu do koncepcji ustawodawca zdecydował się na enumeratywne wyliczenie elementów treści wniosku zawarte w art. 7 ust. 7
  - Jednym z elementów (pkt 1) wyznaczenie obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać – nie określono jednak, o jakie oddziaływanie może chodzić – *lege non distinguente należałoby przyjąć, że chodzi o każdą formę oddziaływania, a nie tylko oddziaływanie kwalifikowane, skutkujące wyznaczeniem obszaru oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego*
  - Odrębnym elementem tzw. charakterystyka inwestycji mieszkaniowej określająca: (pkt 7)
    - Zapotrzebowanie na media, uzbrojenie, miejsca postojowe, zagospodarowywanie odpadów (lit. a)
    - Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych w formie opisowej i graficznej (lit. b)
    - Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji, w tym dane na temat wpływu na środowisko (lit. c)
  - Odrębnym elementem wskazanie zakresu niezgodności z mpzp (pkt. 11)
  - Odrębnym elementem wskazanie niesprzeczności ze studium lub uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (pkt 12) – *de lege lata nie jest konieczne **wykazanie** niesprzeczności (jak w art. 7 ust. 7 pkt 13 w zakresie zgodności ze standardami), a jedynie wskazanie*

# Problematyka relacji koncepcji do wniosku

- Czy charakterystyka inwestycji w zakresie opisanym w art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b musi być odrębnym opracowaniem od koncepcji z art. 6?
    - *Pomimo różnic natury semantycznej, zachodzi daleko idąca zbieżność materialna zawartości charakterystyki (w zakresie opisanym w art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b) i koncepcji, (w zakresie opisanym w art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2). Skoro zaś jedynie do zakresu określonego w art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b ustawodawca przewidział formę opisową i graficzną, a zakres ten (jak się wydaje) pokrywa się z zakresem ujętym w koncepcji, to nic nie stoi na przeszkodzie, aby charakterystyka inwestycji stanowiąca element wniosku nie zawierała kolejnego (powtórnego) opracowania, ale wprost odwoływała do koncepcji stanowiącej załącznik do wniosku. Charakterystyka zatem może, ale nie musi być odrębnym opracowaniem, o ile koncepcja spełnia warunki określone w art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b).*
  - Kto może sporządzić charakterystykę, wobec braku ograniczenia na kształt art. 6 ust. 4?
    - *ograniczenie podmiotowe zawarte w art. 6 ust. 4 nie może być rozciągnięte na opracowanie o jakim mowa w art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b), o ile tylko stanowić ono będzie odrębny od koncepcji dokument. Art. 6 ust. 4 stanowi ograniczenie praw i wolności i winien być interpretowany ściśle, a nie stosowany w drodze analogii w innych przypadkach, wprost prawem nieprzewidzianych*
  - Jakie skutki spowoduje ewentualna sprzeczność pomiędzy charakterystyką, a koncepcją?
    - *Niedopuszczalna jest sprzeczność pomiędzy koncepcją, a charakterystyką inwestycji zawartą we wniosku, w zakresie determinowanym przez art. 7 ust. 7 pkt 7, albowiem prowadziłaby do określenia inwestycji w sposób alternatywny; rada gminy nie ma kompetencji do dokonywania jakiegokolwiek wyboru pomiędzy wariantami inwestycji, a jedynie zgodnie z art. 7 ust. 4 podejmuje uchwałę o lokalizacji inwestycji lub odmowie lokalizacji inwestycji; sprzeczność między ww. dokumentami należałoby usuwać w drodze wezwania do usunięcia braków formalnych w trybie art. 7 ust. 9*
-



# Konsultacje, opiniowanie i uzgodnienia

- Publiczne konsultacje wniosku w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej BIP gminy (*należy przyjąć, że termin ten dotyczy również sytuacji, gdy wniosek jest zamieszczany na stronie internetowej gminy*) – art. 7 ust. 10 i 11
    - Uwagi do wniosku nie są dla rady gminy wiążące
  - Opiniowanie wniosku przez organy i podmioty wskazane w art. 7 ust. 12 w terminie 21 dni od dnia powiadomienia, brak stanowiska oznacza brak zastrzeżeń
    - Opinie w przedmiocie wniosku nie są dla rady gminy wiążące
  - Uzgodnienia z organem administracji geologicznej, wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz zarządcą drogi (o ile zachodzą przesłanki z art. 7 ust. 14) w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie, brak stanowiska oznacza uzgodnienie
    - Uzgodnienie jest dla rady gminy wiążące – uchwała Składu Pięciu Sędziów NSA z 15 lutego 1992 r., OPK 14/98
-



# Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji

- Daleko idąca zbieżność treściowa uchwały (art. 10 ust. 1) z ustawową treścią wniosku (nie oznacza to bynajmniej, że wniosek jest jedynym punktem odniesienia dla uchwały – patrz uwagi dot. relacji koncepcji do wniosku)
  - Termin na podjęcie uchwały wynosi 60 dni (możliwe przedłużenie o dodatkowe 30 dni)
  - Publikacja w wojewódzkim dzienniku urzędowym
  - Obowiązek uwzględniania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji po wydaniu (w / *instancji*) pozwolenia na użytkowanie w przypadku późniejszego uchwalania planu lub jego zmiany (art. 9)
  - Brak szczegółowych wytycznych i brak delegacji ustawowej do wydania rozporządzenia określającego takie wytyczne, jak w przypadku decyzji wz, oznacza spory zakres swobody rady gminy w zakresie formalnego zakresu i treści uchwały
    - W praktyce oznaczać to będzie możliwe rozbieżności w treści uchwał podejmowanych przez różne rady gmin
-

# Tryb zaskarżenia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji

- Brak trybu odwoławczego z uwagi na wyłączenie stosowania Kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie rozdziału 2. ustawy (art. 14) – uchwała rady gminy o ustaleniu lokalizacji inwestycji bądź o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji jest niezaskarżalna w administracyjnym toku instancji
    - Brak możliwości wniesienia ponaglenia na niewydanie uchwały w terminie
  - Możliwa jest jedynie skarga na uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji do sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym – w odróżnieniu jednak od art. 101 tej ustawy, który nie zawiera żadnych ograniczeń czasowych na zaskarżenie uchwały rady gminy, specustawa mieszkaniowa wprowadza takie ograniczenie - 30 dni od dnia publikacji uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym lub od przekazania uchwały inwestorowi
    - *art. 101*  
*1. Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli w sprawie orzekł już sąd administracyjny i skargę oddalił. 2a. Skargę na uchwałę lub zarządzenie, o których mowa w ust. 1, można wnieść do sądu administracyjnego w imieniu własnym lub reprezentując grupę mieszkańców gminy, którzy na to wyrażą pisemną zgodę. 3. (uchylony). 4. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 9*
    - *Termin 30 dni na zaskarżenie winien być liczony odrębnie dla inwestora (od przekazania uchwały) oraz dla innych podmiotów (od dnia publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym)*
  - Należy przyjąć, że dopuszczalna jest również skarga na niewydanie uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji na podstawie art. 101a ustawy o samorządzie gminnym
    - *Art. 101a. 1. Przepisy art. 101 stosuje się odpowiednio, gdy organ gminy nie wykonuje czynności nakazanych prawem albo przez podejmowane czynności prawne lub faktyczne narusza prawa osób trzecich. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, sąd administracyjny może nakazać organowi nadzoru wykonanie niezbędnych czynności na rzecz skarżącego, na koszt i ryzyko gminy.*
-

# Zaskarżenie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji do WSA – kognicja sądu i skutki orzeczenia

- Brak ustawowych kryteriów oceny uchwały pod kątem legalności daje podstawę do analogii w zakresie kognicji sądów administracyjnych w ramach kontroli planów miejscowych
    - Tryb uchwalenia
    - Meritum - naruszenie interesu prawnego indywidualnego podmiotu może stanowić argument za „przekroczeniem władztwa planistycznego” jedynie w sytuacji gdy postanowienia planu (uchwały) prowadziłyby do faktycznego wywłaszczenia
  - Problematyka zgodności planów miejscowych ze studium na gruncie orzecznictwa sądoadministracyjnego – przykłady z orzecznictwa, w tym kontrowersyjny przykład orzecznictwa WSA w Krakowie
-

▪ **wyrok WSA w Gdańsku z dnia 25 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Gd 414/17**

*1. Z uwagi na to, że studium jest aktem określającym jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy jego zapisy powinny określać ogólne postanowienia tej polityki, co ma podlegać doprecyzowaniu na etapie sporządzania - w oparciu o takie studium - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie można więc z całą pewnością stwierdzić, że zapisy studium zawierają konkretne rozwiązania planistyczne, choć niewątpliwie w wymiarze ogólnym jego charakteru może przesądzać o przeznaczeniu danego terenu, w tym wskazywać w jakim kierunku plan miejscowy powinien ograniczać sposób wykonywania prawa własności. Ograniczenia te są wpisane w istotę procesu planowania (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.).*

*2. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. W ramach tego władztwa organ gminy nie może wyjść jednak poza ogólne ustalenia wynikające ze studium.*

*3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie naruszał studium wtedy tylko, gdy studium zawierać będzie niewątpliwe ustalenia co do przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów, zaś funkcje te i przeznaczenie tych terenów, plan miejscowy określi w sposób odmienny (różny). Plan miejscowy ma doprecyzować określone w studium zasady prowadzenia polityki przestrzennej i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zasadniczej zmiany lub modyfikacji.*

*4. Zgodność planu ze studium nie oznacza bezrefleksyjnego powielenia postanowień studium w projekcie planu, gdyż studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i właśnie w tym kontekście postanowienia planu muszą być zgodne z założeniami studium.*

---

## ▪ **wyrok WSA w Krakowie z 12 czerwca 2014 r., sygn. akt II SA/Kr 561/14**

*Określenie maksymalnej wysokości obiektów, które mogą być wybudowane na terenach MW i MWU, na poziom ponad dwukrotnie wyższy od istniejącej zabudowy na obszarze objętym tym planem (ok. 18 m), zdaniem skarżących narusza postanowienia Studium nakazujące zachować "lokalny gabaryt budynków oraz zasady kompozycji urbanistycznej" na terenach MW (str. 143 tekstu jednolitego studium, tiret drugie) oraz "gabaryt i linię zabudowy obiektu dostosowaną do zabudowy sąsiedniej" na terenach MU (str. 144 tekstu jednolitego studium, pkt 3 tiret trzecie), co tym samym narusza zasady kształtowania polityki przestrzennej z zachowaniem ładu przestrzennego. W odniesieniu do tych zarzutów, mając na uwadze, że działka skarżącego M. S. znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 10 MW, Sąd stwierdza, że zarzut ten nie znajduje oparcia w postanowieniach Studium. W treści Studium na s. 143 w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem MW jest mowa o tym, że " w sytuacjach uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami należy zachować lokalny gabaryt budynków i zasady kompozycji urbanistycznej, a także bilans terenu zapewniający realizację funkcji towarzyszących na poziomie przyjętych standardów". W związku z tym, postanowienia § 7 miejscowego planu podnoszące, że: "Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy oraz zasad podziału terenu na nowe działki budowlane, w którym, w ust. 1 jest stwierdzenie posiadające walor normy kierunkowej, że " budynki, ich forma i gabaryty oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) mają uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo" a dopiero w § 7 ust. 1 pkt 3 miejscowego planu "dla obiektów zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się: a) maksymalną wysokość 36 m., licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu" - nie naruszają postanowień Studium. Można podzielić stanowisko pełnomocnika organu, który zasadnie podniósł w odniesieniu do tego zarzutu, że "postanowienia Studium, wbrew twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu skarg, nie ustalają parametru wysokości zabudowy dla poszczególnych obszarów, dla których Studium ustala główny kierunek zagospodarowania. Dokument polityki planistycznej gminy, jedynie pomocniczo wskazuje, iż dla terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności (MW), (...) w sytuacjach uzupełnienia istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami należy zachować lokalny gabaryt budynków oraz zasady kompozycji urbanistycznej, a także bilans terenu zapewniający realizację funkcji towarzyszących na poziomie przyjętych standardów (por. Studium)". Wykładnia kwestionowanych postanowień miejscowego planu w zakresie dopuszczonej planem wysokości zależy, zdaniem Sądu, od uprzedniej wykładni wskazanej wyżej normy kierunkowej a konstrukcja omawianej normy planu jest zgodna z postanowieniami Studium. Jak wyjaśnił dodatkowo pełnomocnik organu ostateczna wysokość zabudowy została ustalona na 36 m na obszarze planu, na wniosek Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, która w dniu 26 maja 2008 r. wniosowała o podniesienie, w terenach MW i MWU, maksymalnej wysokości obiektów z 25 do 36 metrów, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu.*

---



# Standardy urbanistyczne

- Ustawowe (art. 17)
    - Dostęp do drogi publicznej, przy czym minimalna szerokość drogi wynosi 6m
    - Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej
    - Lokalizacja (w ramach istniejącej bądź planowanej infrastruktury):
      - 1000/500 m od przystanku
      - 3000/1500 m od szkoły podstawowej lub przedszkola, przy zachowaniu warunku zapewnienia możliwości przyjęcia nowych uczniów lub dzieci (7% planowanej liczby mieszkańców dla szkół i 3,5 planowanej liczby mieszkańców dla przedszkoli) – możliwe do spełnienia w formie zapłaty na rzecz gminy zryczałtowanych kosztów transportu i opieki dziecka w okresie 5 lat na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, w formie jednorazowej opłaty
      - Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wedle przelicznika 4m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca w odległości 3000/1500 m
    - Wysokość – 14/4 kondygnacje nadziemne albo najwyższy budynek w odległości 500 m
  - Lokalne (art. 19)
    - Nie mogą odbiegać o więcej niż 50% od wskaźników ustawowych
    - Mogą określać liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej
    - Stanowią akt prawa miejscowego
-

# Postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę – regulacje szczegółowe

- Zasada związania organu a.a.b. uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji
  - Zasada braku praworzeczowych skutków uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji (prawo dysponowania gruntem nie jest elementem wniosku)
  - Zasada możliwości wydania kilku uchwał dla danego terenu (nie oznacza to jednak dopuszczalności wniosku wariantowego)
  - Zasada konsumpcji – inne uchwały wygasają z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę
  - Zrównanie skutków prawnych uchwały z m.p.z.p. albo decyzją w.z. na gruncie ustawy Prawo budowlane
  - Zasada bezwzględnego obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla budynków zrealizowanych w tym trybie
  - Skuteczność doręczenia pism w toku postępowania na adres strony ujawniony w katastrze nieruchomości, a w przypadku braku adresu w katastrze możliwe zawiadomienie w drodze obwieszczenia
    - *art. 49 § 2. k.p.a.: Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej*
  - Szeroka podstawa do nadania rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji – ważny interes społeczny albo wyjątkowo ważny interes strony (w tym dewelopera)
  - Odstąpienie od zasady odformalizowania odwołania od decyzji znanej z k.p.a. – odwołanie winno zawierać zarzuty, istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania, oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie
  - Zasada utrzymania w mocy niewadliwej części decyzji o pozwoleniu na budowę przez organ wyższego stopnia/wsa
-



# Elementy wyłączeniowe pozwolenia na budowę

- Dotyczy ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości związanych z zakładaniem i przeprowadzaniem ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 u.g.n.
  - Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołącza oświadczenie o prowadzonych rokowaniach i braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego, a nie dołącza się oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie działek, których ma dotyczyć ograniczenie w korzystaniu
  - 30 dni na uzgodnienie wysokości odszkodowania, po tym terminie aktualizuje się możliwość wydania odrębnej decyzji o ustaleniu odszkodowania od inwestora
  - Koszty wyceny szkody ponosi inwestor
  - Kwestionowanie decyzji o odszkodowaniu w drodze powództwa do sądu powszechnego przeciwko Skarbowi Państwa w terminie 6 miesięcy od doręczenia decyzji o odszkodowaniu – wyrok w sprawie toczącej się z udziałem właściciela nieruchomości, która doznaje ograniczeń oraz Skarbu Państwa wiążący dla inwestora (!?)
-

# Działalność handlowa lub usługowa w ramach inwestycji mieszkaniowej

- art. 3 – działalność handlowa lub usługowa może być realizowana
    - jako wyodrębniona część inwestycji mieszkaniowej oraz jako całość/część (?) inwestycji towarzyszącej
    - Jako samodzielny obiekt budowlany o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>
    - Warunkiem jest zachowanie wskaźnika 20% powierzchni użytkowej mieszkań – warunek ten dotyczy zarówno przypadku, gdy działalność handlowa lub usługowa realizowana jest jako część budynku, jak i gdy stanowi odrębny budynek
  - Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 4 wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji winny odrębnie zawierać określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na ww. działalność, co winno oznaczać również wykazanie zachowania warunku 20%
    - Analogiczne postanowienie winno zawierać uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji (art. 8 ust. 1 pkt 5)
  - Pozwolenie na użytkowanie obiektu przeznaczonego na działalność handlową lub usługową nie wcześniej niż przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie inwestycji mieszkaniowej (art. 28 ust. 2)
  - Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie można dokonać zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, z wyjątkiem części przeznaczonej na działalność handlową lub usługową (art. 28 ust. 4) – czy możliwa jest zatem zmiana sposobu użytkowania całego obiektu?
    - *Można przyjmować, że przypadek zmiany sposobu użytkowania został uregulowany w sposób szczególny jedynie dla zmiany sposobu użytkowania części obiektu, zaś co do zmiany sposobu użytkowania całego obiektu specustawa nie zawiera żadnej regulacji szczegółowej. Zmiana sposobu użytkowania całego obiektu wymagałaby zatem zachowania procedury określonej w prawie budowlanym, co oznacza konieczność m.in. zachowania zgodności z mpzp, a pamiętać należy, że zgodnie z art. 9 specustawy jeżeli po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, przy sporządzaniu planu miejscowego lub jego zmianie uwzględnia się tę inwestycję. W praktyce zatem taka zmiana może być niemożliwa, jeżeli mpzp zostanie „zaktualizowany” do treści uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej*
-

## Uwagi dodatkowe

- W ramach zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzono swoistą sankcję dla inwestora, który korzystając z możliwości nabycia nieruchomości rolnej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej nie uzyska uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub pozwolenia na budowę lub nie zrealizuje inwestycji w terminie (2 lata dla uchwały i p.n.b. oraz 5 lat na realizację od daty nabycia nieruchomości rolnej) – możliwość przymusowego nabycia nieruchomości przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (art. 50)
  - Utrata mocy obowiązującej rozporządzeń dot. warunków technicznych obiektów budowlanych oraz rozporządzenia dot. zakresu i formy projektu budowlanego po upływie 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (art. 58)
-