

ANNA BRZEZIŃSKA-RAWA

ORCID: 0000-0003-3865-9823

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

[rawa@umk.pl](mailto:rawa@umk.pl)

## Obowiązki przedsiębiorcy w zakresie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej

**Abstrakt:** Przedmiotem niniejszego artykułu jest problematyka powiązania i analizy wpływu regulacji prawnych z zakresu planowania przestrzennego, wynikających z tak zwanej specustawy mieszkaniowej, wraz z problematyką obowiązków przedsiębiorcy. Autorka analizuje wymogi prawne związane z lokalizacją inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej. Są to wymogi infrastrukturalne i odległościowe oraz wymogi zakazu lokalizacji na terenach prawnie chronionych. Poruszony jest również historyczny wątek tak zwanych *developer obligations*.

**Słowa kluczowe:** planowanie przestrzenne, specustawa mieszkaniowa, obowiązki przedsiębiorcy, działalność gospodarcza.

### Wprowadzenie

Przedsiębiorca w Polsce jest obciążony licznymi obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa. Dotyczą one podejmowania, prowadzenia, ale i zakończenia działalności gospodarczej. Nie budzi wątpliwości, że podstawowym źródłem obowiązków przedsiębiorcy w tym zakresie jest ustawa z dnia 6 marca 2018 roku — Prawo przedsiębiorców<sup>1</sup>. Ponadto liczne obowiązki związane są z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej: farmaceutycznej, wydobywczej, edukacyjnej itp., i wynikają głównie z regulacji prawnych dotyczących poszczególnych rodzajów działalności.

---

<sup>1</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1292.

Wykonywanie działalności gospodarczej oznacza określone wykorzystanie przestrzeni. Wiąże się ono zatem z pojęciami siedziby oraz miejsca wykonywania działalności gospodarczej. Określone obowiązki przedsiębiorcy wynikające z przepisów prawa są w konsekwencji związane z miejscem wykonywania działalności gospodarczej (na przykład konieczność zabezpieczenia produktów leczniczych przed działaniem promieni słonecznych w aptece). Prowadzenie działalności gospodarczej w określonym miejscu może ponadto wiązać się z dodatkowymi obowiązkami przedsiębiorcy, wynikających właśnie z tego, w jakim miejscu jest ona prowadzona (na przykład konieczność uiszczenia opłaty targowej).

Celem niniejszego artykułu jest próba powiązania z sobą dwóch zagadnień: planowania przestrzennego i obowiązków przedsiębiorców oraz zbadanie, w jaki sposób regulacje planowania przestrzennego wpływają na te ostatnie. Należy przede wszystkim wskazać, że system planowania przestrzennego w Polsce został skonstruowany w sposób trójszczeblowy<sup>2</sup>, przy czym głównym poziomem planowania jest planowanie gminne. Podstawowym aktem prawnym regulującym te kwestie jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>3</sup>. Poza tym istnieje zespół ustaw wprowadzających regulacje szczególne wobec tej ustawy, zwanych w doktrynie dość powszechnie „specustawami” inwestycyjnymi<sup>4</sup>. Zaprezentowana w tekście analiza zostanie przeprowadzona na podstawie regulacji prawnych zawartych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku o szczególnych ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących<sup>5</sup>. Specustawa mieszkaniowa reguluje proces lokalizacji oraz realizacji inwestycji mieszkaniowej, natomiast zakres niniejszego opracowania obejmuje jedynie fazę planistyczną.

## Planowanie ogólne a specustawy

Zakreślony cel pracy wymaga przybliżenia relacji między ogólnym planowaniem przestrzennym a szczegółowymi regulacjami zawartymi w specustawach

<sup>2</sup> Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, *Prawo zagospodarowania przestrzeni*, Warszawa 2019, s. 203.

<sup>3</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 945.

<sup>4</sup> Np. T. Woś, *Zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w tzw. spec-ustawie drogowej — aspekty proceduralne*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2009, nr 11, s. 6–25; T. Bąkowski, K. Kaszubowski, *Regulacje tak zwanych specustaw inwestycyjnych wobec samodzielności i władztwa planistycznego gminy*, [w:] *Przestrzeń i nieruchomości jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, red. I. Niżnik-Dobosz, Warszawa 2012, s. 263–276; M. Jaśkowska, *Atomizacja procedury administracyjnej a tworzenie specustaw inwestycyjnych*, [w:] *Źródła prawa administracyjnego a ochrona wolności i praw obywateli*, red. M. Błachucki, T. Górzyńska, Warszawa 2014, s. 70–96.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2019 r. poz. 1496; dalej: specustawa mieszkaniowa.

inwestycyjnych. System planowania przestrzennego, skonstruowany na podstawie wspomnianej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest nieefektywny<sup>6</sup> i daleki od realizacji zasady ładu przestrzennego<sup>7</sup>. Wśród licznych przyczyn tego stanu rzeczy wskazuje się przede wszystkim długotrwałość procedur związanych z powstawaniem podstawowych aktów planowania przestrzennego gminy<sup>8</sup>. Swoistym remedium na ten problem miały być ustawy szczególne, czyli specustawy<sup>9</sup>. Jako podstawowe cechy ustawy szczególnej wskazać można jej konkretny cel, zamknięty zakres zastosowania i pierwszeństwo w stosunku do regulacji ogólnych, a także — w niektórych przypadkach — z góry wyznaczony (ograniczony) czas obowiązywania<sup>10</sup>. Zadaniem specustaw jest nie tylko przyspieszenie, lecz także ułatwienie procedur. Są to akty dotyczące inwestycji uznanych przez ustawodawcę za wyjątkowo istotne dla interesu publicznego<sup>11</sup> lub uzasadnione charakterem przedmiotu regulacji<sup>12</sup>. Liczba specustaw funkcjonujących w Polsce prowadzi do wniosku, że zostały one stałym elementem regulacji prawnych procesu inwestycyjno-budowlanego<sup>13</sup>.

Specustawy w sposób kompleksowy regulują proces inwestycyjno-budowlany danego rodzaju inwestycji, a więc zarówno fazę jej planowania (lokalizowania), jak i realizację (w szczególności chodzi tu o pozwolenie na budowę). Niektóre z tych ustaw mają potencjalnie nieograniczony zasięg zastosowania (na przykład specustawa drogowa, kolejowa, przeciwpowodziowa, przesyłowa, telekomunikacyjna) — inwestycje z tego zakresu mogą być realizowane w zasadzie na terytorium całego kraju; inne z kolei mają ten zasięg ograniczony (na przykład specustawa jądrowa, lotniskowa oraz wszystkie dotyczące konkretnej inwestycji).

---

<sup>6</sup> Istnieją obszerne opracowania poświęcone temu zagadnieniu; zob. np. A. Kowalewski, M.J. Nowak, *Studia nad chaosem przestrzennym*, „Studia KPZK PAN” 182, 2018.

<sup>7</sup> Regionalne opracowanie w tym zakresie — L. Kozłowski *et al.*, *Ład przestrzenny w województwie kujawsko-pomorskim: diagnoza z założeniami programu jego kształtowania*, Toruń 2016.

<sup>8</sup> A. Brzezińska-Rawa, *Identyfikacja kluczowych problemów prawnych w działalności inwestycyjnej w obiekty budowlane*, [w:] *Rola państwa w procesach konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw. Diagnoza istniejących uwarunkowań i barier prawnych: perspektywy rozwoju*, red. A. Brzezińska-Rawa, Warszawa 2015, s. 91–92.

<sup>9</sup> Na przykład uzasadnienie projektu ustawy o szczególnych warunkach realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, druk nr 858 z 2002 roku, s. 2–3, [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruk/858/\\$file/858.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruk/858/$file/858.pdf) (dostęp: 22.09.2019).

<sup>10</sup> Za: B. Błońska, *Specustawy jako szczególne źródła regulacji administracyjnoprawnych na przykładzie ustawy z dnia 2003 r. o szczególnych warunkach realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, [w:] *Źródła prawa administracyjnego...*, s. 98 i powołana tam literatura.

<sup>11</sup> *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2019, nb 7. *Komentarz do art. 51*, Legalis.

<sup>12</sup> M. Jaśkowska, *op. cit.*, s. 72.

<sup>13</sup> M. Kruś, *Akty planistyczne gminy a uchwała lokalizacyjna*, [w:] *Specustawa mieszkaniowa a samodzielność planistyczna gminy. Dylematy prawników i urbanistów*, red. J. Szlachetko, Gdańsk 2019, s. 29.

W wypadku niektórych specustaw inwestycyjnych mogą mieć one wielorazowe zastosowanie, natomiast inne niejako „konsumują się”, gdy inwestycja zostanie zrealizowana (Centralny Port Komunikacyjny, tor wodny Świnoujście–Szczecin, terminal gazowy w Świnoujściu, droga wodna łącząca Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską). Wielokrotna realizacja inwestycji jest możliwa zarówno na podstawie tych specustaw, które mają nieograniczony zasięg zastosowania, jak i tych o ograniczonym zasięgu.

## Zakres specustawy mieszkaniowej

Zgodnie z art. 1 ust. 1 specustawy mieszkaniowej określa ona zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Inwestycją mieszkaniową jest przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w której wyniku powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 albo budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także przeprowadzone zostaną roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową. Inwestycją towarzyszącą jest natomiast inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat trzech, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej<sup>14</sup>.

Specustawa mieszkaniowa posługuje się pojęciem inwestora, co jest charakterystyczne dla ustaw inwestycyjnych. W myśl specustawy mieszkaniowej inwestorem jest podmiot lub osoba zamierzająca realizować lub realizująca inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą. Takie sformułowanie jest dość dziwne — wydaje się bowiem, że w tym ujęciu termin „osoba”, jako jednostka odrębna od „podmiotu”, wskazywałby wyłącznie na osoby fizyczne jako „osoby”, natomiast w zakresie pojęcia „podmiot” mieściłyby się również osoby fizyczne

<sup>14</sup> Szerzej zob. *Specustawa mieszkaniowa. Komentarz. Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych*, red. T. Filipowicz, Warszawa 2019, *Komentarz do art. 2*, LEX.

prowadzące działalność gospodarczą. Równie trudno byłoby zakwalifikować osobę prawną. Jak słusznie wskazuje się w literaturze, pojęcie osoby mieści się bowiem w pojęciu podmiotu<sup>15</sup>. Niezależnie od tych wątpliwości należy się zastanowić, kto faktycznie będzie inwestorem. Specustawa mieszkaniowa nie wyklucza realizacji inwestycji mieszkaniowej czy inwestycji towarzyszącej. Natomiast ze względu na skalę inwestycji i związane z tym nakłady finansowe, a także ze względów podatkowych, inwestorami najczęściej będą przedsiębiorcy.

## Obowiązki przedsiębiorcy w zakresie wyboru lokalizacji inwestycji mieszkaniowej — tereny wyłączone spod lokalizacji

Zgodnie z art. 5 specustawy mieszkaniowej istnieją tereny podlegające ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie tej ustawy — mianowicie inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Zakaz ten stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią<sup>16</sup>.

Pierwszy z obowiązków przedsiębiorcy został już wskazany. Zadaniem inwestora będzie upewnienie się, że teren, na którym jego inwestycja ma być zrealizowana, nie jest wyłączony spod lokalizacji zgodnie z art. 5. Ponadto, w świetle omawianego przepisu, w niektórych wypadkach wymagane będzie uzyskanie uprzedniej zgody (na przykład na terenach szczególnego zagrożenia powodzią). Dalsze ograniczenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wskazano w art. 7 ust. 2 i 3, zgodnie z którymi ustalenie lokalizacji takiej inwestycji nie może obejmować ani terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ani terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> *Specustawa mieszkaniowa. Komentarz*, red. A. Jakubowski, Warszawa 2018, s. 20.

<sup>16</sup> Szerzej zob. R. Kafar, *Specustawa mieszkaniowa. Nowe zasady realizacji inwestycji*, r. II.5. *Inne uwarunkowania lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących*, Legalis 2018.

<sup>17</sup> Szerzej zob. M.J. Nowak, *Specustawa mieszkaniowa — podstawowe zasady*, „Nieruchomości” 2018, nr 10, s. 8–9.

## Obowiązki przedsiębiorcy w zakresie wyboru lokalizacji inwestycji mieszkaniowej — wymogi infrastrukturalne i odległościowe

Specustawa mieszkaniowa wprowadza dwa rodzaje wymogów dotyczących lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. Zgodnie z art. 17 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

1. bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym przez zjazd albo dostęp pośredni przez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

2. zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci elektroenergetycznej<sup>18</sup>.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

— w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 tysięcy — 500 m, od przystanku komunikacyjnego;

— w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 tysięcy — 1500 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej<sup>19</sup>. Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (lub odpowiednio burmistrza, prezydenta miasta)<sup>20</sup>.

Szczegółne wymogi obowiązują w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych. Te inwestycje lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 tysięcy — 1500 m.

Zgodnie z art. 19 specustawy mieszkaniowej standardy w zakresie odległości od szkoły i terenów rekreacyjno-sportowych obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie tych para-

<sup>18</sup> Szerzej zob. M.J. Nowak, *Specustawa mieszkaniowa, cz. III — standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych*, „Nieruchomości” 2018, nr 12, s. 17.

<sup>19</sup> Obecne brzmienie ustawy nie zawiera wymogu lokalizacji w odpowiedniej odległości od przedszkola.

<sup>20</sup> Szerzej zob. M. Leszczyński, *Urbanistyczny standard oświatowy w specustawie mieszkaniowej*, [w:] *Specustawa mieszkaniowa a samodzielność...*, s. 152–171.

metrów. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego<sup>21</sup>.

Lokalne standardy urbanistyczne nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów odległościowych oraz o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego dotyczącego szkoły. Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 października 2018 roku<sup>22</sup> podjęcie uchwały w zakresie lokalnych standardów urbanistycznych odnoszących się do inwestycji towarzyszących wkracza również w swobodę prowadzenia działalności gospodarczej przez ograniczenie możliwości jej realizacji bez wniosku samego inwestora odnoszącego się do konkretnej inwestycji. Tym samym nie ma podstaw prawnych, to jest stosownego upoważnienia, do zawarcia ustaleń dotyczących lokalnych standardów urbanistycznych w odniesieniu do inwestycji towarzyszących. Jak wskazuje się w literaturze, dopuszczalne jest zróżnicowanie przez radę gminy lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących dla różnych obszarów położonych na terenie gminy. Nie ma również przeszkód, aby rada gminy uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne wyłącznie na części terytorium gminy<sup>23</sup>. Tym samym do obowiązków przedsiębiorcy-inwestora należy upewnienie się, że planowana inwestycja będzie zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi, o ile zostały uchwalone.

W wyniku ustawy z dnia 15 lipca 2019 roku o zmianie ustawy o Krajowym zasobie nieruchomości oraz niektórych innych ustaw<sup>24</sup> z nieznanymi motywów<sup>25</sup> usunięto art. 18 specustawy mieszkaniowej, który przewidywał, że jeżeli inwestycja mieszkaniowa jest zlokalizowana w odległości niespełniającej wskazanych wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a) lub b), wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się, za zgodą rady gminy wyrażoną w formie uchwały, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej pięcioletnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa w odpowiednich przepisach prawa oświatowego. Zobowiązanie to miało być zamieszczane w umowie z gminą, zawieranej w formie aktu notarialnego. Przewidywano również, że jeżeli wymóg odległości zostanie spełniony przed upływem pięciu lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej do użytkowania, zobowiązanie miało wygasnąć od dnia jego spełnienia, inwestorowi zaś miało przysługiwać

<sup>21</sup> Szerzej zob. D. Zelewski, *Standardy urbanistyczne według specustawy mieszkaniowej w ujęciu teoretycznym, historycznym i funkcjonalnym*, [w:] *Specustawa mieszkaniowa a samodzielnosc...*, s. 118–151.

<sup>22</sup> Nr WNP-I.4131.153.2018.RM (Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9498).

<sup>23</sup> K. Małyś-Sulińska, *Zakres obowiązywania standardów urbanistycznych lokalizacji inwestycji wprowadzonych przepisami specustawy mieszkaniowej*, „Casus” 2019, nr 1, s. 5–9.

<sup>24</sup> Dz.U. z 2019 r. poz. 1309.

<sup>25</sup> Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, druk sejmowy nr 3364 (dostępny na stronie orka.sejm.gov.pl), nie zawiera wyjaśnienia, gdyż usunięcie art. 18 specustawy mieszkaniowej zostało dodane na etapie prac sejmowych.

roszczenie o zwrot niewykorzystanej kwoty przekazanej z góry za ten okres. Warto wspomnieć o tym przepisie, gdyż zawierał on jedyny wyraźny przykład w polskim prawie szeroko dyskutowanego w literaturze zagranicznej zagadnienia obowiązków dewelopera nakładanych w procedurach planistycznych<sup>26</sup>.

## Wnioski

Wpływ ogólnego planowania przestrzennego na obowiązki przedsiębiorcy może uwidaczniać się w wypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdy plan miejscowy przewiduje funkcję terenu — usługi albo funkcję zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalnością usług. W drugim tym przypadku plan miejscowy może określać rodzaj usług dopuszczalnych (na przykład usługi niewymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko), lecz także maksymalną powierzchnię przeznaczoną na usługi oraz relację miejsca prowadzenia usług do zabudowy mieszkaniowej (tak zwane usługi wbudowane, gdy wydzielana jest część budynku na prowadzenie usług lub usługi wolnostojące).

W wypadku specustawy mieszkaniowej obowiązki przedsiębiorcy mają inny charakter, nie dotyczą bowiem tylko przeznaczenia terenu, który jest ściśle określony, ale nakazują spełnienie licznych wymogów infrastrukturalnych i odległościowych. Wymogi infrastrukturalne jako takie nie są niczym nowym, występują w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, natomiast wymogi odległościowe były do tej pory charakterystyczne dla elektrowni wiatrowych, a nie zabudowy mieszkaniowej. Pozwala to na stwierdzenie, że inwestycje tego typu będą powstawały głównie na obrzeżach miast, a usunięcie możliwości zawarcia umowy o dowożenie uczniów dodatkowo wzmocni ten proces, potęgując zagęszczanie zabudowy.

## Bibliografia

- Bąkowski T., Kaszubowski K., *Regulacje tak zwanych specustaw inwestycyjnych wobec samodzielności i władztwa planistycznego gminy*, [w:] *Przestrzeń i nieruchomości jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, red. I. Niżnik-Dobosz, Warszawa 2012.
- Brzezińska-Rawa A., *Identyfikacja kluczowych problemów prawnych w działalności inwestycyjnej w obiekty budowlane*, [w:] *Rola państwa w procesach konkurencyjności i innowacyjności*

<sup>26</sup> Np. F. Ennis, *Planning obligations and developers: Costs and benefits*, „Town Planning Review” 77, 1996, nr 2, s. 145–160; D.M. Gielen, S. Lenferink, *The role of negotiated developer obligations in financing large public infrastructure after the economic crisis in the Netherlands*, „European Planning Studies” 26, 2018, nr 4, s. 768–791; M.J.G. Zamorano, D.M. Gielen, *Non-negotiable developer obligations in the Spanish land readjustment: An effective passive governance approach that ‘de facto’ taxes development value?*, „Planning Practice & Research” 32, 2017, nr 3, s. 274–296.



- przedsiębiorstw. *Diagnoza istniejących uwarunkowań i barier prawnych: perspektywy rozwoju*, red. A. Brzezińska-Rawa, Warszawa 2015.
- Błońska B., *Specustawy jako szczególne źródła regulacji administracyjnoprawnych na przykładzie ustawy z dnia 2003 r. o szczególnych warunkach realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, [w:] *Źródła prawa administracyjnego a ochrona wolności i praw obywateli*, red. M. Błachucki, T. Górzyńska, Warszawa 2014.
- Ennis F., *Planning obligations and developers: Costs and benefits*, „Town Planning Review” 77, 1996, nr 2.
- Gielen D.M., Lenferink S., *The role of negotiated developer obligations in financing large public infrastructure after the economic crisis in the Netherlands*, „European Planning Studies” 26, 2018, nr 4.
- Jaśkowska M., *Atomizacja procedury administracyjnej a tworzenie specustaw inwestycyjnych*, [w:] *Źródła prawa administracyjnego a ochrona wolności i praw obywateli*, red. M. Błachucki, T. Górzyńska, Warszawa 2014.
- Kafar R., *Specustawa mieszkaniowa. Nowe zasady realizacji inwestycji*, Legalis 2018.
- Kowalewski A., Nowak M.J., *Studia nad chaosem przestrzennym*, „Studia KPZK PAN” 182, 2018.
- Kozłowski L., Bielska B., Koziński G.J., Brzezińska-Rawa A., Flanz S., Goszczyński W., Karwacki A., Kniec W., Kurowska I., Marcysiak T., Mentkowski P., Podhorecki A., Rogatka K., Skowroński J.W., Skrzatek M., Sobczak-Piąstka J., Sobiech M., Szyda B., Wincek A., *Ład przestrzenny w województwie kujawsko-pomorskim: diagnoza z założeniami programu jego kształtowania*, Toruń 2016.
- Kruś M., *Akty planistyczne gminy a uchwała lokalizacyjna*, [w:] *Specustawa mieszkaniowa a samodzielność planistyczna gminy. Dylematy prawników i urbanistów*, red. J. Szlachetko, Gdańsk 2019.
- Leoński Z., Szewczyk M., Kruś M., *Prawo zagospodarowania przestrzeni*, Warszawa 2019.
- Leszczyński M., *Urbanistyczny standard oświatowy w specustawie mieszkaniowej*, [w:] *Specustawa mieszkaniowa a samodzielność planistyczna gminy. Dylematy prawników i urbanistów*, red. J. Szlachetko, Gdańsk 2019.
- Małysa-Sulińska K., *Zakres obowiązywania standardów urbanistycznych lokalizacji inwestycji wprowadzonych przepisami specustawy mieszkaniowej*, „Casus” 2019, nr 1.
- Nowak M.J., *Specustawa mieszkaniowa — podstawowe zasady*, „Nieruchomości” 2018, nr 10.
- Nowak M.J., *Specustawa mieszkaniowa, cz. III — standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych*, „Nieruchomości” 2018, nr 12.
- Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2019, Legalis.
- Specustawa mieszkaniowa. Komentarz*, red. A. Jakubowski, Warszawa 2018.
- Specustawa mieszkaniowa. Komentarz. Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych*, red. T. Filipowicz, Warszawa 2019, LEX.
- Woś T., *Zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w tzw. spec-ustawie drogowej — aspekty proceduralne*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2009, nr 11.
- Zamorano M.J.G., Gielen D.M., *Non-negotiable developer obligations in the Spanish land readjustment: An effective passive governance approach that ‘de facto’ taxes development value?*, „Planning Practice & Research” 32, 2017, nr 3.
- Zelewski D., *Standardy urbanistyczne według specustawy mieszkaniowej w ujęciu teoretycznym, historycznym i funkcjonalnym*, [w:] *Specustawa mieszkaniowa a samodzielność planistyczna gminy. Dylematy prawników i urbanistów*, red. J. Szlachetko, Gdańsk 2019.

# Obligations of undertakings related to the location of a residential investment and an associated investment

## Summary

The subject of analysis of this article is the issue of linking and analysing the impact of legal regulations in the field of spatial planning, resulting from the special housing law, with the obligations of undertakings. The author analyses legal requirements related to the location of a residential investment and an associated investment. These are infrastructure and distance requirements, as well as requirements to prohibit location in legally protected areas. The historical thread of so-called developer obligations is also included.

**Keywords:** spatial planning, special law on housing, obligations of undertakings, economic activity.