

## U S T A W A

z dnia

### **o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących<sup>1)</sup>**

#### Rozdział 1

#### **Przepisy ogólne**

**Art. 1.** 1. Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich realizacji.

2. Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w odrębnych przepisach.

3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.<sup>2)</sup>).

**Art. 2.** Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) inwestor – podmiot lub osobę zamierzającą realizować lub realizującą inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą;
- 2) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317, 352 i 650.

mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową;

- 3) inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej; inwestycję towarzyszącą stanowią również objekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową;
- 4) kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 5) nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – nieruchomość, o której mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 650, 1000 i 1089);
- 6) powierzchnia użytkowa mieszkań – sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową, obliczoną zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**Art. 3.** Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> – pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

**Art. 4.** W przypadku gdy inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mają być prowadzone na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933) w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,

- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650 i 927),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089) – inwestycje, o których mowa w pkt 1–12, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

**Art. 5.** 1. Inwestycje 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.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że

nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

## Rozdział 2

### **Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych**

**Art. 6.** 1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania;
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanego zagospodarowania;
- 4) etapów realizacji proponowanego zagospodarowania;
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załącza się wizualizację proponowanego zagospodarowania sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

**Art. 7. 1.** W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

2. Ustalenie lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustalenie lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może obejmować terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1. Rada gminy podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. Jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji nie może być podjęta w terminie określonym w ust. 4, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4.

6. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym, co inwestycja mieszkaniowa.

7. Wniosek o ustalenie lokalizacji, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
  - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
  - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
  - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;
- 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;
- 13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17–19.

8. Do wniosku o ustalenie lokalizacji, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–12;
- 3) zgodę, o której mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 4) zgodę, o której mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810 i 1089);

6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

9. W przypadku gdy wniosek nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 7 i 8, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych wskazując termin na ich usunięcie, nie dłuższy jednak niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

10. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia. Informację o zamieszczeniu wniosku wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

11. Uwagi do wniosku wnosi się w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2017 r. poz. 1219 oraz z 2018 r. poz. 650), w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy.

12. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, powiadamia o możliwości przedstawiania opinii:

1) gminną lub inną właściwą, w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym komisję urbanistyczno-architektoniczną;

2) ministra właściwego do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);

- 3) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych;
- 4) organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 5) właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych;
- 6) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 7) właściwy organ nadzoru nad gospodarką leśną – w odniesieniu do gruntów leśnych innych niż określone w pkt 6;
- 8) właściwego zarządcę terenów kolejowych – w odniesieniu do obszarów kolejowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 9) właściwego zarządcę infrastruktury kolejowej – w odniesieniu do linii kolejowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 10) właściwy dla proponowanej lokalizacji inwestycji organ prowadzący kataster nieruchomości – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu;
- 11) właściwego wojewodę, marszałka województwa oraz starostę – w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 12) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1183);
- 13) właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska – w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 14) właściwego dla miejsca lokalizacji inwestycji komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej



dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 15) dyrektora właściwego urzędu morskiego – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2205 oraz z 2018 r. poz. 317);
- 16) starostę – w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- 17) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego;
- 18) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku, gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV;
- 19) właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 20) właściwy organ nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych;
- 21) zarząd województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 22) Ministra Obrony Narodowej – w odniesieniu do inwestycji mogących oddziaływać na tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa określone na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz na ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Organy, o których mowa w ust. 12, przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przekazuje inwestorowi do wiadomości opinię nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania tej opinii.

14. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji

Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, występuje o uzgodnienie wniosku z właściwym:

- 1) organem administracji geologicznej – w odniesieniu do terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej;
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 oraz z 2018 r. poz. 10) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474);
- 3) zarządcą drogi – w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

15. Organy, o których mowa w ust. 14, dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia, o którym mowa w ust. 14. Nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przekazuje inwestorowi do wiadomości stanowisko nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania stanowiska w tej sprawie.

16. Do czasu podjęcia uchwały o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1–15 stosuje się.

17. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku gdy wniosek inwestora dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

18. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od dnia podjęcia przez radę gminy uchwały, o której mowa w ust. 4, przekazuje ją inwestorowi, wraz z informacją o nieprzedstawieniu opinii lub stanowiska w wyznaczonym terminie.

19. Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie może być uzależnione od zobowiązania inwestora do spełnienia świadczeń lub warunków niewynikających z odrębnych przepisów.

**Art. 8. 1.** Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) granice terenu objętego inwestycją;
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań;
- 4) minimalną i maksymalną liczbę mieszkań;
- 5) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 6) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 7) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 8) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
  - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
  - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
  - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 10) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;
- 11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 12) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

2. Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja

o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

**Art. 9.** Jeżeli po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, przy sporządzaniu planu miejscowego lub jego zmianie uwzględnia się tą inwestycję.

**Art. 10. 1.** Realizacja inwestycji mieszkaniowych jest możliwa na obszarze kolejowym, o którym mowa w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego.

2. Potwierdzenie, iż realizacja inwestycji mieszkaniowych nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego, następuje w formie pisemnego uzgodnienia właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej lub innego podmiotu zarządzającego odpowiednio danym obszarem kolejowym.

**Art. 11. 1.** Realizacja inwestycji mieszkaniowych jest możliwa na obszarze portów i przystani morskich, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury portowej i infrastruktury dostępowej oraz nie powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa morskiego, a także dla transportu towarów do oraz z portów i przystani morskich.

2. Potwierdzenie, że realizacja inwestycji mieszkaniowych nie uniemożliwia:

- 1) zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury portowej oraz nie powoduje zagrożenia dla transportu towarów do oraz z portów i przystani morskich – następuje w formie pisemnego uzgodnienia właściwego podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską;
- 2) zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury dostępowej oraz nie powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa morskiego – następuje w formie pisemnego uzgodnienia właściwego dyrektora urzędu morskiego.

**Art. 12. 1.** Ilekroć w odrębnych przepisach realizacja inwestycji mieszkaniowej uzależniona jest od zgodności lub nienaruszania przeznaczenia lub sposobu wykorzystywania nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wymóg ten

uważa się za spełniony w zakresie wynikającym z ustalenia lokalizacji, o której mowa w art. 7, oraz uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 i art. 11.

2. Przepis ust. 1 nie wyłącza stosowania do inwestycji mieszkaniowej przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych.

**Art. 13.** W przypadku gdy inwestycja mieszkaniowa przewidziana jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy, inwestor w każdym czasie może wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy. Przepisu art. 25 ust. 6 nie stosuje się.

**Art. 14.** Do spraw określonych w niniejszym rozdziale nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149 i 650), zwanej dalej: „Kodeksem postępowania administracyjnego”.

**Art. 15.** Skarga, o której mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000), może być wniesiona w terminie 30 dni od dnia opublikowania uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 4, w wojewódzkim dzienniku urzędowym lub przekazania tej uchwały inwestorowi.

**Art. 16.** 1. Do skarg, o których mowa w art. 15, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369, 1370 i 2451 oraz z 2018 r. poz. 650), z tym że:

- 1) przekazanie akt i odpowiedzi na skargę następuje w terminie 15 dni od dnia otrzymania skargi;
- 2) skargę rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

2. Skargę kasacyjną rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia jej wniesienia.

### Rozdział 3

#### **Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych**

**Art. 17.** 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez 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, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);
- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku publicznego transportu zbiorowego;
- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej

– z zastrzeżeniem art. 18.

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną 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 100 000 mieszkańców, 1500 m.

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

**Art. 18.** 1. Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości niespełniającej 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 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 996 i 1000).

2. Zobowiązanie inwestora, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się w umowie z gminą, zawieranej w formie aktu notarialnego.

3. Jeżeli wymóg, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, zostanie spełniony przed upływem 5 lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej do użytkowania, zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, wygasa od dnia spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b. Inwestorowi przysługuje roszczenie o zwrot kwoty przekazanej z góry za ten okres.

**Art. 19.** 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

2. Lokalne standardy urbanistyczne:

- 1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;
- 2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b.

3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 i 1000).

4. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

## Rozdział 4

### **Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących**

**Art. 20.** Uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, na wniosek inwestora, podejmuje rada gminy. Wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej może odnosić się do całości lub części zamierzenia inwestycyjnego, o którym mowa w art. 2 pkt 3. Przepisy art. 7–19 oraz art. 28 stosuje się odpowiednio.

**Art. 21.** 1. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej wiąże zarządcę drogi wydającego zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia w pasie drogowym uzbrojenia terenu wchodzącego w skład inwestycji, o ile ich umieszczenie nie zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego lub miałyby doprowadzić do utraty uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi w zakresie budowy, przebudowy lub remontu dróg. Zarządca drogi wydaje zezwolenie w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

2. Właściwy zarządca drogi nie później niż w terminie 3 dni od dnia złożenia wniosku zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.

3. W przypadku niewydania zezwolenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, organ wyższego stopnia, a w przypadku Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad –



minister właściwy do spraw transportu, wymierza zarządcy drogi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

4. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 3.

5. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od zarządcy drogi.

6. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do należności z tytułu kar wymierzanych organowi w przypadku niewydania zezwolenia w terminie, stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Art. 22.** 1. Przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej gmina może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

2. Zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 1, stanowi przy ubieganiu się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwolenie na budowę podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

3. W porozumieniu gmina może zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań wynikających z wniosku inwestora, jeżeli wchodzi one w zakres zadań własnych gminy zabezpieczając na ten cel środki finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zobowiązanie takie stanowi podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w tym zakresie.

4. W przypadku gdy inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja towarzysząca, porozumienie określa zasady nabycia przez gminę własności lub prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

5. W przypadku gdy inwestor nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja towarzysząca, porozumienie w sprawie zasad nabycia nieruchomości zawierane jest również z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

6. Porozumienie z inwestorem zawiera wójt (burmistrz, prezydent miasta) na podstawie uchwały rady gminy. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stosuje się odpowiednio.

**Art. 23.** W przypadku zawarcia przez inwestora porozumienia z gminą, której wykonywaniu zadań własnych służy inwestycja towarzysząca, gmina ta obowiązana jest zapewnić funkcjonowanie tej inwestycji.

**Art. 24.** Przepisy art. 22 i art. 23 stosuje się odpowiednio do porozumień zawieranych z innymi podmiotami zapewniającymi funkcjonowanie inwestycji towarzyszącej.

## Rozdział 5

### **Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

**Art. 25. 1.** Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

2. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w uchwale.

3. W odniesieniu do określonego terenu rada gminy może podjąć więcej niż jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

4. W przypadku gdy na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, pozostałe uchwały wydane w odniesieniu do tego samego terenu wygasają.

5. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

6. W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie niniejszej ustawy:

- 1) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 3) do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy dołączyć uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

7. Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, dokonana po podjęciu tej uchwały,

wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

8. W przypadku wykonywania, w ramach inwestycji mieszkaniowych, robót zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, art. 30 ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosuje się z uwzględnieniem art. 7 niniejszej ustawy.

**Art. 26.** 1. Jeżeli realizacja inwestycji mieszkaniowej wymaga zgody wodnoprawnej, zgodę tę wydaje właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. W sprawach dotyczących zgody wodnoprawnej nie stosuje się art. 407 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180 oraz z 2018 r. poz. 650 i 710).

2. W sprawach uzyskania pozwolenia wodnoprawnego art. 30 stosuje się odpowiednio.

3. Organ, o którym mowa w ust. 1, zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego oraz o wydaniu takiego pozwolenia, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania tych czynności.

4. W przypadku niewydania decyzji w terminie, wskazanym w ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza organowi, o którym mowa w ust. 1, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 4.

6. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

7. W sprawach zgłoszenia wodnoprawnego nie stosuje się art. 422 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

**Art. 27.** 1. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy.

2. Organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania tych czynności.

3. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie.

4. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 3, organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 4.

6. Do terminu, o którym mowa w ust. 3, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

**Art. 28.** 1. Budynki wybudowane w ramach inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwolenie na użytkowanie wydaje właściwy powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.

2. Właściwy powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, wydając pozwolenie na użytkowanie, kontroluje również spełnienie przez inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą zgodności ze standardami, o których mowa w art. 17–19. Stwierdzenie niespełnienia tych standardów stanowi również przesłankę odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie.

3. Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego przeznaczonego na działalność handlową lub usługową wydaje się nie wcześniej niż przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia obiektu budowlanego przeznaczonego na działalność handlową lub usługową oddawanego do użytkowania, w stosunku do powierzchni inwestycji mieszkaniowej oddawanej do użytkowania nie może naruszać warunku, o którym mowa w art. 3.

4. Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o której mowa w ust. 1, nie można dokonać zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, z wyjątkiem części przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

**Art. 29.** W zakresie nieuregulowanym w ustawie do należności z tytułu kar wymierzanych organowi w przypadku niewydania w terminie decyzji, o których mowa w art. 26 i art. 27, stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Art. 30.** 1. Prawa rzeczowe na nieruchomości ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

2. Dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe na nieruchomości, w tym ich adresy, ustala się na podstawie katastru nieruchomości. Doręczenie na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne.

3. Dane, o których mowa w ust. 2, mogą być ustalone również na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w katastrze nieruchomości pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz niezyskania tych danych w trybie ust. 3, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 31.** W postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę przepisy art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się, z zastrzeżeniem, że organ prowadzący postępowanie wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania, do czasu wyznaczenia przedstawiciela lub kuratora przez sąd.

**Art. 32.** 1. Na wniosek inwestora w decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Do inwestycji mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 650 i 1074).

2. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej w przypadku, o którym mowa w ust. 1, dodatkowo zawiera elementy, o których mowa w art. 83b ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w ust. 1, właściwy organ podejmuje po uzgodnieniu z wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta), a w przypadku nieruchomości lub jej części, wpisanej do rejestru zabytków z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Właściwy w sprawie wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub wojewódzki konserwator zabytków zajmuje stanowisko w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku właściwego organu, przy czym niezajęcie stanowiska w tym terminie traktuje się jako uzgodnienie. Właściwy organ może wnieść wniosek o uzgodnienie w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

4. W przypadku usuwania drzew lub krzewów rosnących na nieruchomościach będących własnością gminy – z wyjątkiem nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym innego podmiotu – uzgodnienie, o którym mowa w ust. 3, następuje z właściwym miejscowo starostą. Jeżeli prezydent miasta na prawach powiatu sprawuje funkcję starosty, uzgodnienie następuje z marszałkiem województwa.

5. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości stanowiącej park, ogród albo inną formę zaprojektowanej zieleni wpisaną do rejestru zabytków, wymaga również pozwolenia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 albo 11 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Art. 33.** 1. Decyzji o pozwoleniu na budowę może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ważny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.

2. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

3. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę rozpatruje się w terminie 21 dni.

4. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji o pozwoleniu na budowę w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji dotycząca części inwestycji, nieruchomości lub działki.

**Art. 34.** Do skarg na decyzje o pozwoleniu na budowę stosuje się przepis art. 16.

## Rozdział 6

### **Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

**Art. 35.** 1. Właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

2. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w ust. 1, do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołącza oświadczenie o przeprowadzonych rokowaniach i braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, chyba że wniosek dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

3. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w ust. 1, do wniosku o pozwolenie na budowę nie dołącza się oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

4. Właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe na nieruchomości, przysługuje od inwestora odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej z inwestorem, w przypadku udostępnienia nieruchomości na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Jeżeli w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym inwestor zgodnie z decyzją, o której mowa w ust. 1, uprawniony jest do wejścia na teren nieruchomości, nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 4, każda ze stron może się zwrócić do właściwego organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę o ustalenie wysokości odszkodowania.

6. Inwestor, nie później niż w terminie 3 dni po zakończeniu działań uzasadniających ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego.

7. Jeżeli:

- 1) przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, lub

- 2) w trakcie okresu udostępnienia powstały szkody, które nie zostały uwzględnione w odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 4
- właścicielom, użytkownikom wieczystym lub osobom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, przysługuje od inwestora odszkodowanie.

**Art. 36.** 1. Decyzję o odszkodowaniu, o którym mowa w art. 35 ust. 7, wydaje właściwy organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę w terminie 30 dni, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, złożony po dniu, w którym:

- 1) ustał obowiązek udostępnienia nieruchomości – w przypadku określonym w art. 35 ust. 7 pkt 1;
- 2) powstała szkoda – w przypadku określonym w art. 35 ust. 7 pkt 2.

2. Odszkodowania, o których mowa w art. 35 ust. 4 i 7, powinny odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

3. W przypadkach określonych w art. 35 ust. 4 i 7, koszty wyceny szkód ponosi inwestor, a wysokość odszkodowania ustala właściwy organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę w decyzji o odszkodowaniu na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Obowiązek wypłaty odszkodowania obciąża inwestora. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie, chyba że uprawniony do otrzymania odszkodowania wnioskuje o inny sposób wypłaty. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania należą się odsetki, o których mowa w art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 i 1104).

4. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli uprawniony do odszkodowania odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafiła na trudne do przewyciężenia przeszkody.

5. Decyzja o odszkodowaniu, o którym mowa w art. 35 ust. 4 i 7, jest ostateczna. W terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia decyzji o odszkodowaniu, strona niezadowolona z wysokości odszkodowania może wnieść powództwo do sądu powszechnego przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez właściwy organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Wniesienie powództwa nie wstrzymuje wykonania decyzji. Sąd ustala wysokość należnego odszkodowania, orzekając jednocześnie o obowiązku dopłaty albo zwrotu odszkodowania, w stosunku do wysokości ustalonej w decyzji. Obowiązek dopłaty obciąża inwestora, a zwrot odszkodowania następuje na jego rzecz.



6. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 1–5 oraz art. 35 ust. 2–7 stosuje się odpowiednio.

7. W sprawach nieuregulowanych w ustawie dotyczących odszkodowań stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 37.** Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego w drodze umowy własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części.

**Art. 38. 1.** W przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Inwestor przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę uzgadnia, w drodze umowy w formie pisemnej, z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z właściwym podmiotem lub organem, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zakres, termin i warunki zajęcia tego terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu. Zajęcie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o uzgodnienie nie dojdzie do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, właściwy organ, na wniosek inwestora, w decyzji o pozwoleniu na budowę określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu, z uwzględnieniem ust. 4.

4. Realizacja oraz eksploatacja sieci uzbrojenia terenu objętej inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą nie może uniemożliwiać prawidłowego zarządzania, eksploatacji i utrzymania terenu śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub infrastruktury kolejowej oraz nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu, a także przewozu i wywozu towarów do oraz z portów i przystani morskich.

**Art. 39.** Do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, w granicach administracyjnych miast, nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych.

**Art. 40.** Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji, o której mowa w art. 35 ust. 1 oraz art. 38 ust. 3, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Art. 41.** Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w niniejszym rozdziale jest wojewoda.

## Rozdział 7

### Zmiany w przepisach obowiązujących

**Art. 42.** W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 oraz z 2018 r. poz. 398 i 723) w art. 92 dodaje się § 12 w brzmieniu:

„§ 12. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756), notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia najemcy, o którym mowa w art. 19l ust. 1 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.”.

**Art. 43.** W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716) w art. 2 ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.”.

**Art. 44.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.<sup>3)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 5 w ust. 1:
  - a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169), w tym osoby starsze;”;
  - b) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;”;
- 2) w art. 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych, oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.”;
- 3) w art. 34 w ust. 3 wprowadza się następujące zmiany:
  - a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) projekt architektoniczno-budowlany określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe,

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317, 352 i 650.

ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych;”;

- b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
  - „2a) informację o udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych;”;
- 4) w art. 36a w ust. 5 wprowadza się następujące zmiany:
  - a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;”;
  - b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
    - „3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;”;
  - c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:
    - „6) wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia:
      - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub
      - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.”;
- 5) w art. 59a w ust. 2 w pkt 2 lit. f otrzymuje brzmienie:
  - „f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze – w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;”.

**Art. 45.** W ustawie z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1057 oraz z 2018 r. poz. 12 i 138) w art. 39b w ust. 1 po pkt 5e dodaje się pkt 5f w brzmieniu:

„5f) środków z tytułu zajęcia pasa drogowego, pochodzących z umów i decyzji, o których mowa w art. 38 ust. 2 i 3 ustawy z dnia ... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 46.** W ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827) w art. 10 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ograniczenia dotyczące tworzenia spółek prawa handlowego i przystępowania przez gminę do nich, o których mowa w ust. 1 i 2, nie mają zastosowania do posiadania przez gminę akcji lub udziałów spółek zajmujących się czynnościami bankowymi, ubezpieczeniowymi oraz działalnością doradczą, promocyjną, edukacyjną i wydawniczą na rzecz samorządu terytorialnego, a także innych spółek ważnych dla rozwoju gminy, w tym prowadzących działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem, w tym również związany z uprawnieniem do nabycia przez najemcę własności lokalu w przyszłości, oraz klubów sportowych działających w formie spółki kapitałowej.”;

2) dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Tworzenie i przystępowanie do spółek prawa handlowego przez gminę w przypadkach, o których mowa w ust. 1–3, lub województwo zgodnie z ust. 4, odbywa się na zasadach gwarantujących zachowanie uczciwej i wolnej konkurencji oraz przestrzeganie zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności.

6. W celu utworzenia lub przystąpienia do spółki prawa handlowego przez gminę w przypadkach, o których mowa w ust. 1–3, lub województwo zgodnie z ust. 4, gmina lub województwo mogą zawrzeć porozumienie określające zasady utworzenia lub przystąpienia do tej spółki.”.

**Art. 47.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 650, 1000 i 1089) w art. 37 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub

sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
  - 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.”;
- 2) w ust. 3a uchyla się pkt 1.”.

**Art. 48.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 19a ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847 oraz z 2018 r. poz. 650).”;
- 2) art. 19f otrzymuje brzmienie:

„Art. 19f. 1. Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

2. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny nie stosuje się.

3. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 4.

7. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji.

8. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez właściciela z całości lub części kwoty kaucji, najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym najemcy przez właściciela.”;

3) w art. 19g ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia, o którym mowa w art. 19f ust. 3, wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”;

4) po art. 19j dodaje się art. 19k–19s w brzmieniu:

„Art. 19k. 1. Umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, dla którego została założona księga wieczysta, zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, będącą właścicielem lokalu mieszkalnego, zawierająca zobowiązanie najemcy do nabycia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy oraz zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu najpóźniej w dniu zakończenia umowy najmu po zapłacie ceny za lokal.

2. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny nie stosuje się.

3. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest w formie aktu notarialnego. Umowa zawiera w swej treści oświadczenie najemcy, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przysługujących wynajmującemu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu, określonej w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w dniu jej zawarcia.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego, o których mowa w ust. 4.

7. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji.

8. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez wynajmującego z całości lub części kwoty kaucji, najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym najemcy przez wynajmującego.

9. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wynosi nie więcej niż 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.



Art. 19l. 1. Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. Podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

2. Do wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 1, przepisu art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 oraz z 2018 r. poz. 106, 431 i 1009) nie stosuje się.

3. W umowie, o której mowa w ust. 1, właściciel ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży na wypadek niewykonania tej umowy.

4. Najemca, który zawarł umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest obowiązany do zapłaty:

- 1) czynszu najmu;
- 2) opłat niezależnych od właściciela;
- 3) innych opłat, jeżeli są określone w umowie;
- 4) ceny lokalu mieszkalnego płatnej w comiesięcznych ratach w sposób określony w umowie.

5. W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności określa się zasady zaspakajania wierzytelności z zaległego czynszu, z kaucji lub rat wpłaconych na poczet ceny lokalu mieszkalnego, przy czym w pierwszej kolejności zaległy czynsz zaspakaja się z kaucji.

6. Jeżeli najemca opóźnia się z wpłatą raty na poczet ceny lokalu mieszkalnego, właściciel wzywa go na piśmie do dokonania wpłaty wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

Art. 19m. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 1, zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy;
- 2) oznaczenie przedmiotu umowy;
- 3) czynsz najmu, opłaty niezależne od właściciela oraz inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego;
- 4) cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- 5) harmonogram określający wysokość i terminy płatności poszczególnych rat ceny sprzedaży;

- 6) zobowiązanie właściciela do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po zapłaceniu całej ceny;
- 7) zobowiązanie najemcy do zapłaty całej ceny za lokal mieszkalny w sposób określony w umowie;
- 8) termin zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu;
- 9) oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki na pozycji pierwszej na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy wraz z wnioskiem o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego;
- 10) zgodę wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę, jeżeli takie obciążenie hipoteczne istnieje;
- 11) oświadczenie najemcy, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

Art. 19n. 1. Właściciel zawiera umowę przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu w terminie określonym w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, najpóźniej w dniu zakończenia tej umowy.

2. Przedmiotem umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu przez właściciela na najemcę może być jedynie lokal mieszkalny wolny od hipotek i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, innych niż roszczenie najemcy o przeniesienie własności wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Art. 19o. 1. Wynajmujący, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego lub części ceny sprzedaży zgodnie z harmonogramem, co najmniej za trzy okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody właściciela.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, jeżeli:

- 1) wady lokalu uniemożliwiają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zagrażają życiu lub zdrowiu najemcy lub jego domowników,
- 2) wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem – po uprzednim pisemnym wezwaniu wynajmującego i wyznaczenia mu co najmniej 30-dniowego terminu na usunięcie tych wad lub zaniechania uniemożliwiania korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i bezskutecznym upływie tego terminu.

Art. 19p. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych przyczyn związanych ze zmianą sytuacji życiowej.

Art. 19q. 1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności i opróżnienia lokalu mieszkalnego, wynajmujący zwraca najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez najemcę części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, po potrąceniu zaległych kwot czynszu i innych opłat wynikających z umowy, związanych z korzystaniem z lokalu.

2. Kwota zwracanej najemcy lub jego spadkobiercom części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż kwota faktycznie wpłacona przez najemcę, po potrąceniu opłat, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadku określonym w ust. 1 zwrot części ceny zakupu lokalu mieszkalnego następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu.

4. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 2, stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, obliczonych według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$P_z$  – zwaloryzowana kwota zwracanych rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,

$P_w$  – suma rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,

$C_z$  – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

$C_w$  – średnia arytmetyczna wartości wskaźników ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartałów w danym roku kalendarzowym,

$n$  – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od końca danego roku kalendarzowego do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

Art. 19r. Do roszczeń najemcy z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przepisu art. 91 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 398 i 685) nie stosuje się.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego objętego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w postępowaniu upadłościowym, którego właścicielem jest

upadły, nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej. Przepisu art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe nie stosuje się.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w trakcie trwania postępowania upadłościowego.

Art. 19s. Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19h ust. 2, art. 19i oraz art. 25d pkt 5.”;

5) w art. 25d dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.”.

**Art. 49.** W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w art. 51 po ust. 2c dodaje się ust. 2d w brzmieniu:

„2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.”.

**Art. 50.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233 oraz z 2018 r. poz. 1089) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 1a dodaje się art. 1b w brzmieniu:

„Art. 1b. Przepisów ustawy, z zastrzeżeniem art. 9a, nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:

1) w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:

- a) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia .... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. ...) lub
- b) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia .... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

2) zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia .... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.”;

2) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:

„Art. 9a. 1. Notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b, jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera pouczenie o możliwości nabycia przez Krajowy Ośrodek nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 3.

3. Jeżeli nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

1) w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

a) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 – nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej,

b) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 – nie uzyskał uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą uchwałą,

2) w terminie 5 lat od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zrealizował i nie oddał do użytkowania:

a) w przypadku inwestycji składającej się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego – co najmniej 50% budynków mieszkalnych wchodzących w skład inwestycji lub

b) infrastruktury towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia .... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

– Krajowy Ośrodek może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu nieruchomości, o której mowa w art. 1b.

4. Terminy, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lub 2, mogą być, na wniosek inwestora, przedłużone przez Krajowy Ośrodek nie dłużej jednak niż o rok licząc od dnia upływu tych terminów, jeżeli nie mogły zostać dotrzymane z przyczyn niezależnych od inwestora.

5. Ostateczne rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 1, organy je wydające przekazują nie później niż w terminie 3 dni od dnia ich podjęcia do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.

6. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, Krajowy Ośrodek przesyła właścicielowi nieruchomości przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481 oraz z 2018 r. poz. 106, 138 i 650), a następnie publikuje je na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

7. Uważa się, że nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b, zapoznał się z treścią oświadczenia Krajowego Ośrodka, o którym mowa w ust. 3, z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

8. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 3, następuje po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, określonej na dzień złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości, o którym mowa w ust. 3.

9. Postanowienia ust. 1–8 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w art. 1b.”.

**Art. 51.** W ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.<sup>4)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 64 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1–3, 10–19 i 21–24, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b;”;

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810 i 1089.

- 2) w art. 70 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1–3, 10–19 i 21–24 oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b;”;
- 3) w art. 72 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:  
„1b. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia .... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. ....). Ilekroć przepisy ustawy mają zastosowanie do wszystkich decyzji, o których mowa w ust. 1, mają także odpowiednie zastosowanie do uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym.”;
- 4) w art. 77 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1–3, 10–19 i 21–24, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b;”;
- 5) w art. 80 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską, dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na



podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089), a także dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia .... o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 52.** W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529, 2161 oraz z 2018 r. poz. 756) po art. 30 dodaje się art. 30a–30c w brzmieniu:

„Art. 30a. KZN przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1182).

Art. 30b. 1. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 30a, oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości następuje jeżeli Prezes KZN nie wykona prawa pierwokupu.

2. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezesa KZN zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

3. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest obowiązany do przekazania Prezesowi KZN wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, o której mowa w ust. 2, w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy.

4. Prezes KZN wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, o którym mowa w ust. 3. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności może być ono złożone u innego notariusza.

5. Z chwilą złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4:

- 1) nieruchomość staje się własnością Skarbu Państwa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości;
- 2) prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

6. Nieruchomości, o których mowa w ust. 5, wchodzą do Zasobu .

7. Wypis z aktu notarialnego obejmującego oświadczenie, o którym mowa w ust. 4, notariusz doręcza sprzedawcy w terminie 3 dni od dnia złożenia oświadczenia.

Art. 30c. Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej pomiędzy stronami w umowie sprzedaży.”.

## Rozdział 8

### Przepisy przejściowe i końcowe

**Art. 53.** Do postępowań w sprawach dotyczących inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, w rozumieniu niniejszej ustawy, wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 54.** Do umów najmu instytucjonalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 55.** Dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie ustawy:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego,
  - 2) został złożony wniosek o udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych,
  - 3) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - 4) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego,
  - 5) został złożony wniosek o pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego
- stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 44 w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 56.** Do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 47 w brzmieniu dotychczasowym i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 47 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 57.** Do postępowań w sprawie wymierzenia kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych i niezakończonych ostatecznym postanowieniem do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 51 ust. 2d ustawy zmienianej w art. 49 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 58.** Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 34 ust. 6 ustawy wymienionej w art. 44 w brzmieniu dotychczasowym zachowują moc nie dłużej jednak niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i mogą być w tym czasie zmieniane.

**Art. 59.** Do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem 31 grudnia 2028 r. stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

**Art. 60.** Ustawa traci moc z dniem 31 grudnia 2028 r.

**Art. 61.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 39, art. 50 i art. 52, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Projektowana ustawa stanowi krok w kierunku ograniczania barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Projekt jest narzędziem umożliwiającym redukcję deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Należy mieć bowiem na uwadze, iż przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny niedobór mieszkań, rozumiany jako różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych, oraz statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych; według szacunków, na koniec 2015 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 867 tys. (Narodowy Program Mieszkaniowy przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r.). Dla eliminacji tego deficytu zasadniczą kwestią jest konieczność redukcji barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, w tym w szczególności dostępność mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach, co możliwe jest tylko poprzez usprawnienie procesu przygotowania inwestycji, w szczególności w zakresie pozyskiwania terenu, a także wzmocnienie organów administracji w zapewnieniu większej skuteczności procesu wydawania decyzji administracyjnych.

Oprócz mieszkaniowych deficytów ilościowych, w kraju występują znaczące deficyty jakościowe mieszkań (gospodarstwa domowe zajmują mieszkania o niskim stanie technicznym, niedostatecznym wyposażeniu w instalacje lub przeludnione), jak i deficyty jakości samych zespołów zabudowy (brak adekwatnej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do transportu publicznego, brak dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych, do których zaliczyć należy również tereny rekreacyjne). Pomimo stopniowej poprawy warunków mieszkaniowych ludności w Polsce, opisane wyżej parametry określające te warunki są nadal spełniane w stopniu niższym niż w rozwiniętych krajach Unii Europejskiej. Poprawa podstawowych wskaźników mieszkaniowych wymaga zatem inwestycji w budownictwo spełniające współczesne wymogi dla zabudowy mieszkaniowej.

Głównym założeniem projektowanej ustawy jest wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co nastąpi w oparciu o doświadczenia podobnych regulacji z innych gałęzi gospodarki, w których zamieszczenie w osobnym akcie prawnym regulacji poświęconych wyłącznie przygotowaniu oraz realizacji określonego rodzaju inwestycji wpłynęło pozytywnie na przyspieszenie procesów inwestycyjnych. Celem projektu jest przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Projekt zakłada również wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, których celem jest przyspieszenie przebiegu procesu inwestycyjnego. Redukcja obciążeń administracyjnoprawnych związanych z realizacją ww. inwestycji pozwoli na ograniczenie istotnych ryzyk inwestycyjnych, a tym samym zwiększy możliwość przygotowania takich inwestycji oraz ich przeprowadzenia w sposób sprawny i efektywny. Trzeba zauważyć, iż na koszty budowy istotny wpływ mają regulacje dotyczące procesu inwestycyjno-budowlanego, powodujące wydłużenie okresu przygotowawczego do realizacji inwestycji oraz na sam przebieg budowy. Z projektowanej ustawy będą mogły korzystać wszelkie podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe, o ile tylko spełniać będą standardy przewidziane w ustawie. Jednocześnie projekt ustawy nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych określonych w odrębnych przepisach.

Należy podkreślić, iż polityka mieszkaniowa w zakresie instrumentów finansowania bazowała w ostatnich 10 latach na programach wspierających co do zasady wyłącznie nabywanie mieszkań na własność (program „Mieszkanie dla młodych”), przy jednoczesnym zupełnym wycofaniu się państwa z bezpośredniego wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w 2009 r.). W związku z powyższym działania wymienione w projekcie powinny koncentrować się na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem. Dla realizacji powyższego projektowana jest redukcja barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, zwłaszcza w kontekście dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. Obejmować to powinno zasady lokalizowania inwestycji mieszkaniowych,

funkcjonowania systemu planowania przestrzennego, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, realizację procesów budowlanych, wymagania dotyczące zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, jak również możliwość wpływania na podaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Zgodnie z projektem ułatwienia przewidziane w ustawie będzie można zastosować w przypadku, jeżeli inwestycja mieszkaniowa będzie odpowiadać standardom, o których mowa w ustawie, przy czym nie wyklucza to realizacji inwestycji mieszkaniowych na dotychczasowych zasadach. Przepis art. 1 ust. 3 nakazuje stosowanie ustawy – Prawo budowlane w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie, w tym w zakresie właściwości organów orzekających w sprawach pozwolenia na budowę. W kolejnej jednostce redakcyjnej (art. 2) zdefiniowano pojęcia, którymi posługuje się projekt. W szczególności wskazano, iż inwestycja mieszkaniowa oznacza przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac. Inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Inwestycja towarzysząca oznacza natomiast inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy:

- sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, z późn. zm.),
- drogi publicznej,
- obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego,
- obiektów działalności kulturalnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 862, z późn. zm.),
- obiektu opieki nad dziećmi do lat 3,
- przedszkola,

- szkoły,
- placówki wsparcia dziennego,
- placówki opieki zdrowotnej,
- dziennego domu pomocy,
- obiektów służących działalności pożytku publicznego, o których mowa w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2018 r. poz. 450, z późn. zm.),
- obiektów sportu i rekreacji,
- terenów zieleni urządzonej

o ile inwestycje te służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej. Inwestycję towarzyszącą mogą stanowić również obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową, jednak ich realizacja musi być ściśle powiązana z inwestycją mieszkaniową (art. 3).

W przepisie art. 3 wskazano bowiem, iż w ramach wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej lub jako samodzielny obiekt budowlany można realizować działalność handlową lub usługową pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na tę działalność nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań. Jednocześnie realizowany w ramach inwestycji mieszkaniowej samodzielny obiekt budowlany przeznaczony na działalność handlową lub usługową nie będzie mógł posiadać większej niż 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, co koresponduje z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 3a tej ustawy dot. lokalizowania tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych). Oznacza to, że na podstawie ustawy nie będzie można realizować wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W przepisie art. 4 określono pierwszeństwo inwestycji realizowanych w trybach tzw. specustaw nad inwestycjami mieszkaniowymi prowadzonymi na zasadach określonych w projekcie.

W przepisie art. 5 wskazano, iż 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. Analogiczną ochroną objęto również

otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zaproponowane rozwiązanie zapewnia zachowanie niezbędnej ustawowej ochrony wskazanych terenów, przy jednoczesnym braku nadmiernego ograniczania lokalizacji inwestycji, np. na uzbrojonych terenach objętych formami ochrony przyrody niewykluczającymi lokalizacji nowej zabudowy (np. obszary chronionego krajobrazu). Zgodnie z treścią przepisu inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W ten sposób realizowane inwestycje będą „wpisywać się” w politykę przestrzenną gmin na ich obszarach. Warunek niesprzeczności ze studium nie będzie dotyczył terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub po usługach pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Takie rozwiązanie ma na celu umożliwienie wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe takich terenów, na których z uwagi na ich funkcje nie jest to obecnie możliwe, pomimo że funkcje te nie są na tych terenach już realizowane.

## **Rozdział 2 – Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych**

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej będzie poprzedzać sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uzasadniającej rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana. W celu zagwarantowania wysokiej jakości koncepcji urbanistyczno-architektonicznych wskazano, że koncepcje te mogą sporządzać wyłącznie osoby o odpowiednich kwalifikacjach (art. 6).

W zakresie przepisu art. 7 należy zaznaczyć, iż z uwagi na fakt, że inwestycje mieszkaniowe, jak i w części inwestycje towarzyszące, nie mogą zostać zaliczone do inwestycji celu publicznego, koniecznym jest stworzenie mechanizmu umożliwiającego nadanie tego rodzaju inwestycjom szczególnego charakteru, który to charakter pozwoli przełamać ewentualnie istniejące ograniczenia lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na danym terenie. W obecnie obowiązujących przepisach zlokalizowanie, a w konsekwencji budowa inwestycji mieszkaniowej musi odbywać się zgodnie z ustaleniami



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Stwierdzić niestety trzeba, że ten mechanizm, a zwłaszcza czasochłonność procedury uchwalania planów miejscowych, nie służy przyspieszeniu i ułatwieniu budowy nowych mieszkań. W przypadku gdy uchwalony plan miejscowy nie zapewnia zaspokojenia obecnych potrzeb mieszkaniowych gminy, jego zmiana jest procesem długotrwałym. Projektowane przepisy mają na celu umożliwienie dokonania „korekt” planów miejscowych (obecnie nie mamy takiego instrumentu i pozostaje tylko procedura zmiany planu), przy jednoczesnym zachowaniu zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego ze studium. Przy czym, jeżeli gmina stwierdzi, że wniosek inwestora koliduje z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy, może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji. Jednocześnie należy zauważyć, że w obowiązującym systemie warunki zabudowy wydawane dla terenu, dla którego nie uchwalono planu miejscowego, mogą pozostawać w sprzeczności z ustaleniami studium. Nie ma bowiem w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu, który uzależniałby wydanie warunków zabudowy od zgodności zamierzonej inwestycji z ustaleniami studium. W celu wyeliminowania zidentyfikowanych barier zdecydowano się na rozwiązanie pozwalające z jednej strony zachować podstawowe wartości planowania przestrzennego, a z drugiej strony zrealizować zakładane ustawą cele. Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Realizacja tej inwestycji będzie możliwa tam, gdzie gmina przewidziała tereny pod budownictwo mieszkaniowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto inwestycje będą mogły być realizowane także na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usługi pocztowe, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W ten sposób pod budownictwo mieszkaniowe będą mogły zostać wykorzystane tereny, na których z uwagi na ich funkcje określone w studium nie jest to obecnie możliwe, a tereny te są wyposażone w niezbędną infrastrukturę i spełniają standardy urbanistyczne określone w projekcie.

W celu wyeliminowania ewentualnych zastrzeżeń w odniesieniu do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) w

terminie 3 dni od otrzymania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej – podaje do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu wniosku w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Jednocześnie organ ten ustala 21-dniowy termin, w jakim osoby zainteresowane mogą zgłosić swoje uwagi.

W projekcie ustawy określono także szczegółowy katalog dokumentów, które inwestor będzie zobowiązany dołączyć do wniosku o ustalenie lokalizacji.

Istotne jest, że ocena planowanej inwestycji dokonywana jest przez te same organy i podmioty, które dokonują tej oceny w toku zwykłego postępowania mającego na celu przyjęcie planu miejscowego. Rada gminy będzie zobowiązana do wydania uchwały w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Jednocześnie zaproponowano zapis umożliwiający radzie gminy wydłużenie terminu na podjęcie uchwały o 30 dni.

W ocenie projektodawcy taki sposób procedowania zapewnia uwzględnienie stanowiska mieszkańców (pozytywnego i negatywnego), jak i uwzględnienie stanowiska wyspecjalizowanych organów, które w zakresie swojej właściwości dokonają przedstawienia informacji o możliwych zagrożeniach czy skutkach realizacji inwestycji.

Na podstawie ww. stanowisk rada gminy może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali lokalizację inwestycji mieszkaniowej, której realizacja w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie. Rada gminy ocenia wniosek inwestora pod kątem stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zakres jej uznania wyznacza stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów lub uzgodnienia oraz informacja o nieprzedstawieniu opinii we wskazanym terminie. Mając na celu przyspieszenie procesu przygotowania inwestycji mieszkaniowych i wzorując się na innych obecnie funkcjonujących ustawach inwestycyjnych, zrezygnowano z uzyskiwania uzgodnień (z wyjątkiem uzgodnienia wniosku z

właściwym organem administracji geologicznej, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz właściwym zarządcą drogi), na rzecz opinii. Organy przedstawiają opinię (uzgadniają) w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Niewydanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń, a nieprzedstawienie stanowiska w ramach uzgodnień za uzgodnienie wniosku. Jest to rozwiązanie, które zapobiega przewlekaniu w czasie dokonania wymaganych uzgodnień, a jednocześnie w sposób radykalny przyspiesza proces inwestycyjny. Przewiduje się również, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym co inwestycja mieszkaniowa.

Do czasu podjęcia przez radę gminy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji inwestor będzie mógł modyfikować wniosek. Modyfikacja może wynikać m.in. ze zgłoszonych uwag, przedstawionych opinii oraz dokonanych uzgodnień wniosku. Informację o opiniach oraz stanowiskach wójt (burmistrz, prezydent miasta) przekazuje inwestorowi, który może na ich podstawie dokonać modyfikacji wniosku. W przypadku modyfikacji przez inwestora wniosek będzie podlegał ponownemu upublicznieniu, a także opiniowaniu i uzgadnianiu.

W projekcie przewidziano również, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Projektowana ustawa ma na celu wprowadzenie ułatwień w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Jednym z nich jest rozwiązanie polegające na przeniesieniu obowiązku uzyskania ewentualnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etap przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji. Jako że część inwestycji mieszkaniowych w ogóle nie będzie kwalifikowała się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a te które będą się kwalifikować – głównie z uwagi na infrastrukturę towarzyszącą, np. powierzchnie garażowe – będą przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie oddziaływać na środowisko (tzw. II grupa przedsięwzięć – tj. takie, które co do zasady realizowane są na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia, a nie po przeprowadzeniu pełnej oceny oddziaływania na środowisko), sam proces uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie powinien być

czasochłonny. Przy takim unormowaniu inwestor będzie już miał autoryzację właściwego organu środowiskowego na etapie lokalizacji, co jest zgodne z polskim systemem ocen oddziaływania na środowisko i dyrektywami UE w tej dziedzinie. Co więcej decyzję taką i tak musiałby dołączyć na etapie wydawania pozwolenia na budowę, podczas gdy termin pomiędzy uchwałą lokalizacyjną a pozwoleniem na budowę jest ograniczony, zatem przesunięcie postępowania środowiskowego na początek procesu inwestycyjnego spowoduje jego przyspieszenie. W ten sposób zostanie dokonana rzetelna ocena, czy inwestycja może wpłynąć na środowisko, a procedura ta zostanie ograniczona do jednego etapu.

Należy zauważyć, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie ma charakteru planu miejscowego lub programu wyznaczającego ramy dla dalszej realizacji przedsięwzięć. Uchwała wyznacza ramy inwestycyjne dla konkretnej lokalizacji i oznaczonego adresata, dlatego zasadnym jest już na tym etapie objęcie jej przepisami i dokonanie indywidualnej oceny wymaganej dla przedsięwzięć. Uchwała w sprawie lokalizacji inwestycji, jako że nie stanowi aktu prawa miejscowego, nie będzie automatycznie ingerować w ustalenia planu miejscowego. W przepisie art. 9 przesądzono, że w przypadku gdy po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, inwestycję tę należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przy jego zmianie. W przypadku terenu nieobjętego dotychczas ustaleniami planu miejscowego, mechanizm uchwalania planu miejscowego będzie dokładnie taki sam jak obecnie, w przypadkach gdy istnieje potrzeba uwzględnienia faktycznego sposobu zagospodarowania terenu, który wynika z zrealizowanych warunków zabudowy.

W przepisie art. 10 wskazano, iż realizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej jest możliwa również na obszarze kolejowym. Potwierdzenie możliwości realizacji inwestycji na tym obszarze jest możliwe po dokonaniu uzgodnienia z właściwym zarządcą infrastruktury kolejowej lub innym podmiotem zarządzającym obszarem kolejowym. Analogiczne rozwiązanie przewidziano również w przypadku zamiaru realizacji inwestycji na obszarze portów i przystani morskich (art. 11).

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych, jak i inwestycji towarzyszących w trybie wskazanym w projektowanej ustawie nie będzie możliwa na terenach wymagających

uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych (klas I–III) położonych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) przeznaczenia tych gruntów dokonuje się jedynie w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu maksymalnego ułatwienia dla ewentualnego inwestora wyboru najkorzystniejszego dla niego trybu postępowania w przepisie art. 12 przewidziano możliwość każdorazowego, następczego skorzystania z rozstrzygnięcia administracyjnego, które inwestor uzyskał na zasadach ogólnych, w trybie przewidzianym w niniejszym projekcie ustawy.

W przepisach od art. 14 do art. 16 rozstrzygnięto, że procedura związana z podjęciem uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji nie będzie prowadzona w trybie przepisów k.p.a., oraz określono tryb odwoławczy od tej uchwały. Uznano za uzasadnione wprowadzenie terminu na złożenie skargi na uchwałę (art. 14), o której mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Zaproponowano 30-dniowy termin, licząc od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym lub przekazania uchwały inwestorowi. Równocześnie mając na względzie główny cel ustawy, jakim jest przyspieszenie procedury, w przepisie art. 16 określono skrócone terminy dla sądów administracyjnych przy rozpatrywaniu skarg w przedmiocie ustalenia lub odmowy lokalizacji.

### **Rozdział 3 – Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych**

Z uwagi na fakt, że potencjalnie głównymi mieszkańcami tworzonego nowego zasobu mieszkaniowego będą rodziny pełne, w rozdziale 3 projektu określone zostały standardy, jakim muszą odpowiadać inwestycje mieszkaniowe, aby dla ich realizacji znalazły zastosowanie projektowane regulacje. Standardy te zabezpieczają dostęp do infrastruktury technicznej, w tym transportowej. Ponadto określono m.in. zasady zapewnienia dostępu do placówek oświatowych.

Wprowadzenie zaproponowanych standardów, o których mowa w art. 17 projektu ustawy, służy zwiększeniu efektywności polityki mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu spełnienia przez inwestycje mieszkaniowe oraz towarzyszące odpowiednich standardów nie tylko na etapie założeń projektowanych inwestycji, lecz na każdym etapie

ich realizacji. Cele te będą realizowane poprzez wprowadzenie wymogów dotyczących zapewnienia:

- 1) dostępu inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez 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) adekwatnej obsługi inwestycji infrastrukturą techniczną, co oznacza podłączenie do istniejącej lub realizowanej wraz z inwestycją mieszkaniową sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.

Ponadto inwestycje mieszkaniowe będą lokalizowane:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 500 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego;
- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia gminy.

Dodatkowo w przypadku gdy wskaźnik dostępności do placówek edukacji nie zostanie spełniony, zgodnie z propozycją zawartą w przepisie art. 18 projektu, inwestor realizujący inwestycję mieszkaniową będzie zobligowany za zgodą gminy do wpłaty na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka pomiędzy inwestycją mieszkaniową a placówką edukacyjną (szkoła podstawowa/przedszkole). Określeniu zapotrzebowania w powyższym zakresie służy kalkulacja odniesiona do liczby mieszkańców, obliczona w oparciu o wskaźnik określony w projekcie.

Gmina będzie mogła modyfikować konkretnie wskazane w ustawie standardy urbanistyczne, określając w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, lokalne standardy urbanistyczne (art. 19). W lokalnych standardach urbanistycznych gmina będzie mogła określić również liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej oraz obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Spełnienie standardów urbanistycznych będzie podlegać weryfikacji w procesie inwestycyjno-budowlanym na etapie poddania wniosku inwestora uproszczonej procedurze planistycznej przed uzyskaniem zgody gminy oraz na etapie dopuszczenia zakończonej inwestycji do użytkowania. W efekcie nastąpi ograniczenie powstawania zabudowy substandardowej, pozbawionej dostępu do niezbędnej infrastruktury i zredukowanie negatywnego wpływu urbanizacji na środowisko. Pozwoli to również zapobiegać wyłączeniu przestrzennemu i powstawaniu „sypialnianych” dzielnic oraz obszarów, w których zamieszkanie może prowadzić do niekorzystnych skutków społecznych, w tym wykluczenia społecznego.

#### **Rozdział 4 – Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących**

Projekt ustawy ma na celu również wprowadzenie ułatwień w przygotowaniu i realizacji inwestycji towarzyszących (Rozdział 4). Zgodnie z projektem lokalizacja inwestycji towarzyszących ustalana będzie na podstawie podjętej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszących (art. 20 projektu), analogicznie jak w przypadku inwestycji mieszkaniowych. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszących zostanie podjęta na wniosek inwestora przez radę gminy.

W przepisie art. 21 określono zasady wpływu inwestycji towarzyszącej na zarządcę drogi poprzez zobligowanie ww. organu do wydania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego na cele robót budowlanych w terminie 30 dni od złożenia wniosku przez inwestora. Organ będzie zobowiązany do wydania zezwolenia, o ile ich umieszczenie nie zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego lub miałyby doprowadzić do utraty uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi w zakresie budowy, przebudowy lub remontu dróg. Niezachowanie powyższego terminu skutkować będzie karą pieniężną, w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki, wymierzaną przez organ wyższego stopnia, a w przypadku Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad – ministra właściwego do spraw

transportu, przy czym do ww. terminów nie będzie się wliczało terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od zarządcy drogi. Projektowane rozwiązanie jest wzorowane na karach za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu czy też decyzji o pozwoleniu na budowę. Należy przy tym również wskazać, że przepis art. 21 określa związanie zarządcy drogi uchwałą o ustaleniu lokalizacji. Procedura zajęcia terenu stanowiącego pas drogowy, w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny dróg publicznych, następuje na podstawie przepisu art. 38.

Jednym z podstawowych ułatwień, przewidzianych w projekcie dla inwestora, jak i gmin, jest możliwość zawarcia pomiędzy gminą a investorem porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej służącej wykonywaniu zadań własnych tej gminy, przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej. Możliwość ta byłaby wyłączone, jeżeli inwestor jest w stanie samodzielnie zapewnić zrealizowanie infrastruktury towarzyszącej. W przypadku gdy do zawarcia takiego porozumienia dojdzie, gmina obowiązana byłaby zapewnić funkcjonowanie tej inwestycji na zasadach określonych w tym porozumieniu (art. 22 i art. 23 projektu).

Zgodnie z art. 24 przepisy dotyczące porozumień zawieranych między gminą a investorem stosowałyby się odpowiednio do porozumień zawieranych z innymi podmiotami zapewniającymi funkcjonowanie infrastruktury towarzyszącej.

## **Rozdział 5 – Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę (art. 25).

Regulacja (art. 26) zakłada usprawnienie procedury uzyskiwania zgody wodnoprawnej, która będzie wydawana w terminie nie dłuższym niż 30 dni.

W przepisie art. 28 wskazano, że budynki wybudowane w ramach inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W odniesieniu do pozwoleń na użytkowanie obiektów przeznaczonych na działalność handlową lub usługową przesądzono, że takie pozwolenie na użytkowanie



nie może zostać wydane wcześniej niż przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie inwestycji mieszkaniowej. Ponadto wprowadzono zasadę proporcjonalnego oddawania do użytkowania obiektów handlowych i usługowych wraz z inwestycją mieszkaniową, co ograniczy możliwość realizacji obiektu handlowego wolnostojącego (stanowiącego część inwestycji) bez zrealizowania inwestycji mieszkaniowej. Wskazano także, że po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nie będzie można dokonać zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, z wyjątkiem części przeznaczonej na działalność handlową lub usługową lub w odniesieniu do inwestycji towarzyszącej.

Projektowana regulacja zawiera procedurę postępowania odnośnie do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W takim przypadku lub w przypadku braku danych w katastrze nieruchomości pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, oraz nieuzyskania tych danych na podstawie innych okoliczności, jeżeli nie są one znane organowi z urzędu lub nie zostały wskazane przez stronę zawiadomienia, dokonuje się zawiadomienia w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 k.p.a.

W projekcie przewidziano procedurę dotyczącą usunięcia drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która jest inicjowana na wniosek inwestora. Wówczas w pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew lub krzewów. Rozstrzygnięcie w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów podejmuje właściwy organ po uzgodnieniu z wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta) lub z wojewódzkim konserwatorem zabytków w przypadku nieruchomości lub ich części wpisanych do rejestru zabytków.

Istotnym elementem projektu ustawy jest katalog przepisów zawierających konkretne ułatwienia i uproszczenia obowiązujących procedur, w szczególności administracyjnych. Znajdując uzasadnienie w przyjęciu nadzwyczajnych regulacji prawnych w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, projekt ustawy powieli ułatwienia przyjęte w przepisach dotychczas obowiązujących szczególnych ustaw inwestycyjnych.

Przepis art. 33 ust. 1 projektu przewiduje możliwość nadania decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub

towarzyszącej rygoru natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ważny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.

Przyjęto także zasadę, stosowaną w innych specustawach, że odwołanie musi zawierać minimalne elementy. Nie jest więc wystarczające wyrażenie samego niezadowolenia z rozstrzygnięcia, ale konieczne jest przedstawienie konkretnego zarzutu, powodu kwestionowania decyzji, dowodu uzasadniającego wniesione odwołanie itp. Odwołanie musi również określać, jakie są oczekiwania strony od organu odwoławczego, a więc jakiego rozstrzygnięcia strona żąda (np. uchylecia decyzji w części i odmowy w tym zakresie ustalenia lokalizacji). Brak takich elementów odwołania stanowić będzie brak formalny, a więc organ obowiązany będzie do wezwania strony do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie braku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie odwołania bez rozpatrzenia, na gruncie stosowanego w tym zakresie k.p.a.

Przepis wprowadza również krótszy (21 dni) termin na rozpatrzenie odwołania niż to wynika z k.p.a. (1 miesiąc).

Istotna jest regulacja zawarta w przepisie art. 33 ust. 4, który stanowi, że w przypadku wadliwości części decyzji, wada ta nie może prowadzić do uchylecia albo stwierdzenia nieważności całej decyzji. Taka decyzja może zostać podważona tylko w zakresie konkretnej części inwestycji (wydzielonej części planowanych prac) albo konkretnej nieruchomości albo działki. W pozostałym zakresie decyzja musi pozostawać w mocy.

W celu przyspieszenia postępowań przed sądami administracyjnymi zdecydowano się na skrócenie z 30 dni do 15 dni terminu na przekazanie przez organ do sądu skargi na decyzje wraz z aktami sprawy. Sąd administracyjny będzie musiał rozpatrzyć sprawę w terminie 2 miesięcy (takiego terminu nie ma na zasadach ogólnych) w I i II instancji.

W zakresie kar pieniężnych wymierzanych organowi za nieterminowe wydanie decyzji przewidzianych w przepisach ustawy dokonano odesłania do przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Uznano przy tym, że nie jest właściwym odsyłanie do przepisów o karach zawartych w k.p.a., z uwagi na jego stosowanie generalnie w stosunku do stron postępowań, a nie pomiędzy organami.

## **Rozdział 6 – Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

Projekt ustawy w rozdziale 6 reguluje zasady korzystania z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zaproponowane w tym zakresie regulacje w przeważającej mierze opierają się na rozwiązaniach funkcjonujących na gruncie krajowego porządku prawnego m.in. w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami czy w specustawach inwestycyjnych, z tym zastrzeżeniem, że nie przewiduje się wywłaszczeń nieruchomości, na których mają być budowane budynki mieszkaniowe. Pozyskanie tytułów prawnych do tych gruntów będzie następować na zasadach rynkowych (w drodze umów cywilnoprawnych).

Projektowana ustawa przewiduje w przepisie art. 35, iż właściwy organ w pozwoleniu na budowę będzie miał prawo ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Z uwagi na potrzebę usprawnienia i skrócenia czasu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących projekt ustawy przewiduje, iż ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości będzie mogło nastąpić w drodze pozwolenia na budowę, jeżeli inwestor nie mógł uzyskać prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w drodze umowy (negocjacji). Natomiast w odniesieniu do nieruchomości objętych żądaniem udzielenia ww. zezwolenia, zawartym we wniosku o pozwolenie na budowę inwestor nie dołącza oświadczenia.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa powyżej. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 36 ust. 6).

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, jak również udostępnienie nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem

awarii następuje, zgodnie z założeniem projektowanej ustawy, za odszkodowaniem przysługującym od inwestora na rzecz właściciela, użytkownika wieczystego lub osoby, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości objętej decyzją. Zakłada się polubowne uzgodnienie wysokości odszkodowania przed zaangażowaniem w sprawę organu. Jeżeli jednak w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym inwestor zgodnie z decyzją uprawniony jest do wejścia na teren nieruchomości, nie dojdzie do uzgodnienia wysokości przedmiotowego odszkodowania, każda ze stron może się zwrócić do właściwego organu o ustalenie tej wysokości (odszkodowanie ustalone *ex ante*). Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód, przy czym jeżeli wskutek ograniczenia korzystania z nieruchomości objętej decyzją zmniejszy się wartość tej nieruchomości, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Projekt ustawy przewiduje, że zarówno obowiązek zapłaty odszkodowania, jak i obowiązek pokrycia kosztów wyceny szkód będzie ciążyć na inwestorze (wysokość kosztów wyceny szkód będzie ustalał właściwy organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę w decyzji o odszkodowaniu). Tym samym zaproponowane rozwiązania w zakresie pozyskiwania terenu niezbędnego do realizacji inwestycji nie będą skutkowały koniecznością ponoszenia kosztów po stronie budżetu państwa. Zapłata odszkodowania następować będzie jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja podlegać będzie wykonaniu, chyba że uprawniony do otrzymania odszkodowania wnioskuje o inny sposób wypłaty. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania będą przysługiwać odsetki, o których mowa w art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Strona niezadowolona z wysokości przyznanego jej odszkodowania w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia jej decyzji o odszkodowaniu będzie mogła wnieść powództwo do sądu powszechnego. Natychmiastowa wykonalność decyzji określającej wysokość odszkodowania, której nie wstrzymuje wniesienie powództwa do sądu powszechnego, zagwarantuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu natychmiastową wypłatę środków z tytułu ograniczenia jego praw do nieruchomości lub udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii.

Projekt nakłada również na inwestora – po zakończeniu działań uzasadniających ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń, o których mowa w art. 35 ust. 1 –

obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego (art. 35 ust. 6). Mając na względzie interesy podmiotów ograniczonych w sposobie korzystania z nieruchomości, projektodawca w art. 35 ust. 7 projektu ustawy przewidział prawo właściciela, użytkownika wieczystego i osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, do odszkodowania od inwestora. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo powodować będzie nadmierne trudności lub koszty bądź też w trakcie okresu udostępnienia powstały szkody, które nie zostały uwzględnione w odszkodowaniu ustalonym *ex ante*, właścicielom, użytkownikom wieczystym i osobom, którym przysługiwać będą ograniczone prawa rzeczowe, przysługiwać będzie odszkodowanie, które powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód (odszkodowanie ustalane *ex post*). Również w tym przypadku zarówno koszty wyceny szkód, jak i obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora.

W przepisie art. 38 projektu ustawy przyznano właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu roszczenie, aby inwestor nabył od niego nieruchomość w przypadku, gdy założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 36 ust. 1, uniemożliwiać będzie dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Propozycja ta jest analogiczna do regulacji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami odpowiednio w art. 124 oraz art. 125.

Przepis art. 38 ust. 1 projektu ma na celu zagwarantowanie inwestorowi prawa zajęcia terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych bądź obszarów kolejowych na potrzeby realizacji sieci uzbrojenia terenu związanej z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą. Jednakże realizacja oraz eksploatacja tych sieci uzbrojenia terenu nie będzie mogła uniemożliwiać prawidłowego zarządzania, eksploatacji i utrzymania ww. terenów oraz powodować zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu, a także przewozu i wywozu towarów do oraz z portów i przystani morskich. Rozwiązanie to umożliwi zajęcie tych terenów, co z kolei uczyni proces realizacji inwestycji płynniejszym i również wpłynie na skrócenie czasu realizacji. Podkreślić należy, że zajęcie terenu na podstawie przedmiotowego przepisu będzie miało charakter odpłatny, na zasadach ogólnych, właściwych dla danej dziedziny. Zgodnie z art. 38 ust. 2 zdanie drugie, zajęcie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie będzie wymagało uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Zwolnienie inwestora z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego wynika z przekonania projektodawców, że udostępnienie terenu w

drodze umowy z właściwym organem, o którym mowa w art. 212 ust. 1 ustawy – Prawo wodne, pozwala na ochronę wszystkich tych wartości prawnie chronionych, które miał na względzie ustawodawca, przewidując konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Nie można jednakże zakładać, że inwestor zawsze dojdzie do porozumienia z podmiotami wskazanymi w tych przepisach. Zastosowano zatem rozwiązanie, zgodnie z którym, jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o uzgodnienie nie dojdzie do zawarcia umowy z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z właściwym organem gospodarującym wodami, właściwy organ, na wniosek inwestora, w pozwoleniu na budowę określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu. Wprowadzenie takiego rozwiązania wynika z przekonania projektodawców, iż jest to najbardziej efektywny sposób rozstrzygnięcia sporu, w którym żadna ze stron nie występuje w stosunku podległości kompetencji wobec drugiej strony.

W związku z faktem, że większość kluczowych regulacji dotyczących inwestycji w zakresie inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych zawarta jest w projekcie ustawy, przepis art. 39 wyłącza stosowanie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych do gruntów rolnych objętych uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej. Przepis art. 36 zakłada jednoznaczne „odstąpienie” od ochrony gruntów rolnych, w granicach administracyjnych miast, przewidzianej w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Tym samym nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast będą mogły być zabudowywane i zagospodarowywane na cele mieszkaniowe. Złagodzenie ochrony gruntów rolnych w miastach dotyczy jedynie tych inwestycji, które będą realizowane w ramach projektowanej ustawy, czyli tych wpisujących się w politykę państwa w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

Przepis art. 40 przewiduje, że do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości (art. 35 ust. 1), a także decyzji zastępującej umowę o zajęciu terenu (art. 38 ust. 3), zastosowanie będą miały przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Przepis art. 41 stanowi, iż organem wyższego stopnia w sprawach dotyczących ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących będzie wojewoda.

## **Rozdział 7 – Zmiany w przepisach obowiązujących**

Z uwagi na złożoność procesu inwestycyjnego w rozdziale 7 projektowanej ustawy przewidziano zmiany niezbędne do wprowadzenia w innych ustawach mające zastosowanie w kontekście realizacji zadań służących poprawie dostępności mieszkań wskazanych treścią projektowanej regulacji.

Przepis art. 42 wprowadza zmianę w ustawie – Prawo o notariacie (w art. 92 po § 11 dodaje się § 12). Zgodnie z tym przepisem notariusz, sporządzający umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w formie aktu notarialnego, składa wniosek o wpis do księgi wieczystej roszczenia najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

Przepis art. 43 wprowadza dostosowującą zmianę do art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali rozszerzającą katalog dokumentów stanowiących podstawę do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stanie się jednym z dokumentów wymaganych przy wydawaniu ww. zaświadczeń o samodzielności lokalu dla realizowanych w oparciu o nią inwestycji.

Przepis art. 44 projektu przewiduje zmianę ustawy – Prawo budowlane poprzez rozszerzenie wymogu projektowania i budowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami innymi niż tylko niepełnosprawność ruchowa, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych.

Zaproponowano również wymóg zapewnienia minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla ww. osób. Spełnienie tych wymogów będzie wykazywane w projekcie architektoniczno-budowlanym, organy nadzoru budowlanego będą zobowiązane natomiast do weryfikowania projektu w tym zakresie na etapie kontroli przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Projekt ustawy wskazuje także, iż uzyskanie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych nie może wpłynąć w sposób negatywny na dostępność wielorodzinnych budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ww. Konwencji, w tym osób starszych.

Ponadto doprecyzowano zakres nieistotnych zmian w projekcie budowlanym. Proponowane w ustawie zmiany ułatwią inwestorowi gospodarowanie terenem, m.in. poprzez umożliwienie zmiany usytuowania obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych (w zakresie zgodnym z przepisami techniczno-budowlanymi) – bez konieczności sporządzania i zatwierdzania projektu zamiennego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każda zmiana projektu zagospodarowania terenu skutkowałą istotnym odstępieniem od zatwierdzonego projektu, wobec czego np. zmiana usytuowania chodnika czy poszerzenie opaski betonowej wokół budynku skutkowałą koniecznością wstrzymania realizacji zamierzenia budowlanego i wystąpieniem o projekt zamienny.

Przepis art. 45 przewiduje zmianę w ustawie o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, zgodnie z którą środki z umów i decyzji określających m.in. wynagrodzenie za zajęcie pasa drogowego trafić będą do Krajowego Funduszu Drogowego.

W przepisie art. 46 projektu przewidziano zmianę w ustawie o gospodarce komunalnej, polegającą na wyłączeniu spod ograniczeń ustawowych w zakresie spółek prowadzących działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Przewidziano także możliwość zawarcia w tych sprawach porozumienia z województwem.

Przepis art. 47 wprowadza zmianę treści art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmiana wpisuje się w cel ustawy, ponieważ sprzyja inwestowaniu na gruntach publicznych i jednocześnie realizuje postulat Związku Miast Polskich. W petycji skierowanej do Sejmu ZMP wskazywał, że utrzymanie przepisu w dotychczasowym brzmieniu spowoduje ograniczenie czy wręcz całkowity brak zainteresowania inwestowaniem na dzierżawionych nieruchomościach z uwagi na determinantę czasową, tak istotną przy procesach inwestycyjnych. To z kolei wpłynie niekorzystnie na rozwój jednostek samorządu terytorialnego, zarówno w sferze dochodowej, jak również w zakresie rozwoju gospodarczego i potencjału inwestycyjnego miast. Tym samym nowelizacja przepisu powinna przyczynić się do wzrostu zainteresowania



inwestowaniem w nieruchomości publiczne będące m.in. przedmiotem długoletniej umowy dzierżawy. Należy jednocześnie mieć na względzie, iż na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy istnieje jedynie możliwość sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, przy czym zbycie nieruchomości w tym trybie następuje wyłącznie za zgodą organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, w przypadku nieruchomości gminnych, powiatowych lub wojewódzkich bądź wojewody – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Jednocześnie w przepisie przejściowym rozstrzygnięto, że do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących stosuje się nowe przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepis art. 48 projektu zawiera propozycje zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące m.in. rozszerzenia formuły najmu instytucjonalnego o umowę najmu z docelowym przeniesieniem własności lokalu. Na potrzeby umowy najmu z docelowym przeniesieniem własności dodane zostaną art. 19k–19r uwzględniające specyfikę tego rodzaju umowy. Celem projektu jest ujednoczenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z opcją przeniesienia własności po uiszczeniu ceny sprzedaży rozłożonej na raty w trakcie trwania najmu. Sprzedaży lokali w formule najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będą mogły dokonywać tylko podmioty profesjonalnie zajmujące się wynajmowaniem lokali.

Umowa najmu, aby mogła zostać zakwalifikowana jako umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, będzie musiała zawierać określenie przedmiotu najmu i wysokości czynszu, cenę (po zapłaceniu której nastąpi przeniesienie własności lokalu), wysokość związanych z tym rat oraz terminy ich płatności oraz zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia własności lokalu po zapłaceniu ceny wraz z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. przenoszącej własność mieszkania. Samo przyrzeczenie przeniesienia własności rzeczy, jeżeli będzie zachowana właściwa forma czynności prawnej (aktu notarialnego), stanowi czynność zobowiązującą, która tworzy dla najemcy prawo do żądania przeniesienia własności nieruchomości. Najemca będzie mógł tym samym żądać od wynajmującego złożenia stosownego oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu lub dochodzić tego na drodze sądowej.

Podobnie jak w przypadku umów najmu instytucjonalnego bez dojścia do własności nie jest przewidziane ograniczenie trwania tego typu umów – byłaby to umowa na czas określony bez limitu czasu wskazanego w ustawie. W przypadku zakończenia stosunku najmu proponowane regulacje przewidują procedurę opróżnienia lokalu funkcjonującą już w przypadku najmu instytucjonalnego bez opcji dojścia do własności. W celu zabezpieczenia interesów najemcy proponowane rozwiązania przewidują, że w przypadku zakończenia najmu bez skorzystania z przeniesienia własności mieszkania, właściciel ma obowiązek zwrócić najemcy w terminie 3 miesięcy od opróżnienia lokalu wpłacone na poczet ceny nabycia środka z uwzględnieniem waloryzacji. Waloryzacja oparta jest na obiektywnym i powszechnie dostępnym wskaźniku publikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, tj. na wartości ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego aktualizowanego kwartalnie. Projekt, w ten sposób regulując zasady zwrotu wpłaconej części ceny zakupu lokalu w przypadku rozwiązania umowy przed spłatą całej ceny zakupu, uwzględnia konieczność waloryzacji wpłaconych rat na przestrzeni obowiązywania umowy, opartej na zmieniających się w tym czasie nakładach poniesionych przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

Wycelowaniu ograniczeń w stosowaniu instytucji najmu instytucjonalnego służy też brak konieczności wskazywania przez najemcę lokalu zastępczego, w którym będzie on mógł zamieszkać w razie konieczności opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego; nie jest też przewidziane przedkładanie przez najemcę oświadczenia właściciela lokalu zastępczego o możliwości zamieszkania w tym lokalu. W sytuacji, w której zawarta umowa zostanie rozwiązana lub skutecznie wypowiedziana, a najemca nie opuszcza lokalu, właściciel lokalu w celu dokonania eksmisji takiej osoby musi wystosować żądanie, a w nim termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal. Jeśli najemca po upływie tego terminu nie opuści zajmowanego lokalu, wynajmujący musi złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności dla oświadczenia, w którym najemca oświadczył poddanie się eksmisji i zobowiązał się do opróżnienia lokalu. Trzeba zastrzec, iż przedmiotem umowy najmu będzie mógł być jedynie lokal mieszkalny, zaś wynajmującym podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokalu. Dla lokalu będzie musiała być założona księga wieczysta, zaś wynajmujący winien być jego właścicielem w momencie zawarcia umowy najmu.

Okres jej trwania pozostawiony zostanie stronom; ustawa nie będzie ingerować w zasady kalkulacji tego wynagrodzenia.

Prawa i obowiązki stron z tytułu rozliczenia spłaty kosztów budowy lokalu i przeniesienia odrębnej własności lokalu na najemcę spłacającego w ratach cenę zakupu mieszkania będą uregulowane w umowie najmu.

W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności kwestie najmu są nierozdzielnie związane z zagadnieniami dotyczącymi spłaty ceny zakupu w ratach i docelowym przeniesieniem własności lokalu, wobec czego kwestie te – w odróżnieniu od ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości – objęte są jedną umową zawieraną w formie aktu notarialnego. Taksa notarialna jest ustalona w ustawie na obniżonym poziomie, w związku z czym koszty ewentualnych zmian umowy będą obniżone w stosunku do standardowych.

Regulacje odnoszące się do praw i obowiązków najemców będących stroną umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności różnią się od regulacji zawartych w ustawach określających inny tryb realizowania inwestycji mieszkaniowych, takich jak ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, gdyż muszą uwzględniać specyfikę niniejszego projektu. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości reguluje zasady najmu obowiązujące wynajmującego mieszkania powstałe w wyniku działań spółki celowej (z czynszem regulowanym), tymczasem projekt jest adresowany do prywatnych podmiotów budujących mieszkania na wynajem z dojściem do własności, w związku z czym konieczny jest inny poziom ochrony najemców w tych dwóch różnych ustawach adresowanych do różnych podmiotów.

Wprowadzone zostaną również regulacje zapewniające bezpieczeństwo wpłaconych przez najemcę kwot na poczet wykupu lokalu na wypadek kłopotów finansowych wynajmującego. Służy temu przepis, zgodnie z którym w przypadku zawarcia przez wynajmującego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu po uregulowaniu przez najemcę ceny zakupu wynajmujący zobowiązany jest do ustanowienia na pozycji pierwszej hipoteki zabezpieczającej ewentualne roszczenia najemcy z tytułu uiszczonych wpłat na poczet wykupu mieszkania w przypadku nieprzeniesienia przez wynajmującego własności. Ustawa zawiera także przepisy zabezpieczające interesy najemców na wypadek ogłoszenia upadłości wynajmującego (umowa najmu jest skuteczna wobec każdorazowego nabywcy lokalu). W celu

zabezpieczenia najemcy przepisy przewidują również, iż w przypadku przeniesienia własności lokalu ma on być wolny od hipotek i roszczeń.

Wysokość wynagrodzenia notariusza za sporządzenie oświadczeń, o których mowa w art. 19a ust. 7 i art. 19g ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest ustalana w taki sam sposób i wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Natomiast zgodnie z projektowanym art. 19k ust. 9 ustawy wysokość wynagrodzenia notariusza za sporządzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierającej oświadczenie najemcy będzie ustalona w wyższej wysokości, ponieważ sporządzenie umowy jest dużo bardziej skomplikowane pod względem prawnym niż odebranie oświadczeń od jednej ze stron umowy. Ponadto sporządzenie umowy wymaga od notariusza większego nakładu pracy związanego z przygotowaniem umowy i wyjaśnieniem stronom skutków dokonanej czynności. To na etapie zawierania umowy zapadają najistotniejsze postanowienia dotyczące wzajemnych zobowiązań stron, dlatego też wysokość wynagrodzenia notariusza za sporządzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności ustalona została w wysokości nie większej niż 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Natomiast wysokość wynagrodzenia notariusza za sporządzenie niezbędnych wypisów aktów notarialnych w zakresie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności oraz oświadczeń najemcy będzie wynikała z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 272).

Dzięki wprowadzeniu projektowanych regulacji w zakresie ułatwień realizacji inwestycji mieszkaniowych i najmu instytucjonalnego z docelowym przeniesieniem własności poprzez zwiększenie podaży mieszkań nastąpi poprawa możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych m.in. przez docelowe grupy (w szczególności gospodarstwa domowe o niskich dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, w tym ludzi młodych i rodzin wielodzietnych, osób z niepełnosprawnościami), co może również pozytywnie wpłynąć na decyzję o założeniu rodziny. Tym samym o zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności i zaspokojenie w ten sposób potrzeb mieszkaniowych będą

mogły ubiegać się osoby, które nie spełniają kryterium dochodowego uprawniającego do ubiegania się o najem tzw. lokalu komunalnego oraz nieposiadające zdolności kredytowej pozwalającej na zakup mieszkania.

Projektowane rozwiązania wprowadzające najem instytucjonalny z dojściem do własności przyczynią się do zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz mobilności osób (np. rodzin z dziećmi, osób niepełnosprawnych, ludzi młodych) w celu poszukiwania odpowiedniego zatrudnienia. Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dzięki zwiększonej dostępności mieszkań na własność (po dokonaniu spłaty całej ceny sprzedaży mieszkania) wpłynie pozytywnie na zatrzymanie młodych ludzi w kraju, w szczególności osób o wykształceniu lub kwalifikacjach niezbędnych na rynku pracy. Projektowane regulacje zagwarantują najemcy bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu po zapłaceniu całej ceny sprzedaży lokalu wraz z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. przenoszącej własność. Tym samym projektowane przepisy w zakresie najmu instytucjonalnego z docelowym dojściem do własności wpłyną na poprawę warunków mieszkaniowych i dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach w oparciu o zaproponowany mechanizm finansowania przez najemcę zakupu mieszkania.

Projektowane regulacje w zakresie ułatwień realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz najmu instytucjonalnego z docelowym przeniesieniem własności spowodują zwiększenie podaży mieszkań, co przyczyni się do obniżki czynszów najmu mieszkań. Jednocześnie dostępność lokali dla osób o niskich dochodach zapewni równolegle procedowany projekt innej ustawy – projekt ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Przepis art. 49 projektu zawiera propozycję zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie regulacji dotyczącej kar pieniężnych za zwłokę w wydaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Regulacja dotycząca wymierzania przedmiotowej kary została wprowadzona ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci komunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118) i obowiązuje od dnia 17 lipca 2010 r. Należy wskazać, że nałożenie kary pieniężnej na organ, który dopuścił się zwłoki w wydaniu decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, jest obligatoryjne w świetle art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Co więcej przepisy ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazują terminu, w jakim powyższa kara powinna być nałożona. W ww. ustawie brak jest normy, która zakazywałaby prowadzenia tego rodzaju postępowań nadzorczych po upływie konkretnego terminu. Nieracjonalne wydaje się wymierzanie kary pieniężnej po znacznym upływie czasu od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Po upływie kilku lat od dnia wejścia w życie ww. regulacji z pewnością nastąpiły bowiem zmiany organizacyjne w urzędach oraz zmiany w organizacji pracy pracowników zajmujących się prowadzeniem spraw na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwalające na dochowanie 65-dniowego terminu na wydanie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nietrudno wyobrazić sobie sytuację, w której, ze względu na te zmiany, uzyskanie informacji dotyczącej konkretnych czynności podjętych przez pracownika prowadzącego sprawę, a koniecznych do ustalenia wymiaru kary, będzie zbyt uciążliwe lub niemożliwe. Trzyletni termin swego rodzaju przedawnienia pozwoli natomiast na sprawniejsze przeprowadzanie postępowań dotyczących wymierzania kar, bowiem organy nadzorujące będą mogły skupić się na efektywnym ich przeprowadzaniu w stosunku do postępowań, które zakończyły się relatywnie niedawno. W szczególności w takim przypadku o wiele bardziej prawdopodobne będzie uzyskanie całości materiału dowodowego, w tym np. dokumentów potwierdzających daty wystąpienia zdarzeń mających wpływ na ustalenie wymiaru zwłoki w wydaniu decyzji, co w przypadku starszych postępowań, jak już wskazano powyżej, mogłoby okazać się niemożliwe. Co więcej przepis art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określający maksymalny termin na wydanie decyzji lokalizacyjnej, którego przekroczenie skutkuje wymierzeniem kary pieniężnej, ma mobilizować organ administracji publicznej do szybkiego działania i eliminować opieszałość, a w konsekwencji przedłużanie się procesu inwestycyjnego dla inwestycji o publicznym charakterze, która – w przypadku prowadzenia przez wojewodę postępowania zmierzającego do wymierzenia kary pieniężnej po upływie kilku lat od dnia wydania decyzji lokalizacyjnej – została z pewnością już zrealizowana. Ponadto, w odróżnieniu od analogicznych kar nakładanych w trybie ustawy – Prawo budowlane, gdzie ideą jest przyspieszanie postępowań budowlanych ze względu na interes obywateli, chcących jak najszybciej uzyskać niezbędne akty administracyjne pozwalające na budowę, w przypadku inwestycji celu publicznego chodzi o interes publiczny, ważny zarówno dla

organów samorządowych, jak i rządowych, co samo w sobie powinno być motywujące dla organów ustalających lokalizację takich inwestycji, bez potrzeby dodatkowej sankcji za postępowania dawno już zakończone, co do których terminowości żadna ze stron nie miała uwag czy zastrzeżeń.

Przepis art. 50 projektu przewiduje uregulowanie dopuszczalności realizacji inwestycji mieszkaniowych w rozumieniu przepisów projektu ustawy na terenach rolnych w granicach administracyjnych miast oraz dopuszczalności nabycia nieruchomości rolnej przez inwestora realizującego inwestycję mieszkaniową (a także zbycia przez tego inwestora takiej nieruchomości innemu inwestorowi realizującemu taką inwestycję). W tym celu w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233 oraz z 2018 r. poz. 1089) zaproponowano wyłączenie stosowania przepisów ustawy w stosunku do gruntów rolnych w miastach, w sytuacji gdy zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, oraz zobligowanie notariusza sporządzającego umowę przeniesienia własności nieruchomości do przekazania wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej albo jej części do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Umowa zawierać będzie pouczenie, że w przypadku gdy w określonych terminach nie zostanie uzyskane pozwolenie na budowę albo nie zrealizował i nie oddał do użytkowania określonej części inwestycji – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu przedmiotowych nieruchomości. Wprowadzono również rozwiązanie regulujące sytuację, w której niedotrzymanie terminów na uzyskanie pozwolenia na budowę albo zrealizowanie określonych etapów inwestycji nastąpiło z przyczyn niezależnych od inwestora. W takim przypadku, na wniosek inwestora, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może wydłużyć nie dłużej jednak niż o rok terminy na dokonanie tych czynności.

W przepisie art. 51 przewidującym zmiany w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.) zaproponowano uwzględnienie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w katalogu zezwoleń określonym w art. 72 tej ustawy, co spowoduje, że zostanie dokonana analiza, czy dana inwestycja będzie

spełniała kryteria przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i rozważenie, czy należy ją ocenić pod kątem oddziaływania na obszar Natura 2000.

Ponadto mając na uwadze możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego również w przypadku braku zgodności inwestycji z planem, przewiduje się wprowadzenie zmiany w art. 80 ust. 2 ww. ustawy, wyłączającej obowiązek badania zgodności inwestycji mieszkaniowej z ustaleniami planu na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przepis art. 52 zakłada wprowadzenie do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa. Prawo pierwokupu będzie realizował w imieniu Skarbu Państwa Prezes KZN. Prawem pierwokupu byłaby objęta sprzedaż przez państwowe osoby prawne prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości. Nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa (do zasobu KZN) w drodze prawa pierwokupu mogłyby zostać następnie wykorzystane dla realizacji zadań państwa w obszarze wspierania budownictwa mieszkaniowego.

## **Rozdział 8 – Przepisy przejściowe i końcowe**

W przedmiotowym rozdziale, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, uregulowano kwestie intertemporalne stosowania nowych przepisów.

W przepisie art. 55 wskazano, do jakich zamierzeń budowlanych stosuje się dotychczasowe przepisy ustawy – Prawo budowlane. Podobna regulacja została zaproponowana odnośnie do przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 oraz art. 34 ust. 6 tej ustawy, za który odpowiadać będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W przepisie art. 56 wskazano, że do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Należy wyjaśnić, że przepisy nowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dotyczą osób, które użytkują nieruchomości bezumownie. Zarówno w aktualnym stanie prawnym, jak i po wejściu w życie nowych regulacji o bezprzetargowe nabycie nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego będą mogły



ubiegać się osoby, które mają zawartą umowę obligacyjną dzierżawy lub użytkowania nieruchomości zawartą na okres co najmniej 10 lat.

Zgodnie bowiem z aktualnie obowiązującym brzmieniem art. 37 ust. 3a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości oddanych w dzierżawę albo użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość (...). Stosownie natomiast do proponowanego brzmienia art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wojewoda albo minister (...) mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

W świetle powyższego w przepisie przejściowym nie ma potrzeby regulowania sytuacji prawnej osób bezumownie użytkujących nieruchomości publiczne.

W przepisie art. 57 wskazano, do jakich postępowań w sprawie wymierzania kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Z uwagi na czasowy charakter ustawy (okres obowiązywania przez 10 lat) w przepisie art. 59 przesądzono, że do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem 31 grudnia 2028 r., tj. przed dniem, w którym niniejsza ustawa utraci moc, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 39 (wyłączenie, w granicach administracyjnych miast, stosowania ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), art. 50 (nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) i art. 52 (prawo pierwokupu przysługujące KZN), które wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw. Wpływ ten będzie obejmował przede wszystkim dwa obszary:

- 1) przedsiębiorcy specjalizujący się w projektach deweloperskich (budowa, a następnie sprzedaż lub wynajem mieszkań) będą mogli korzystać z uproszczonej ścieżki realizacji inwestycji mieszkaniowych, w zamian za zachowanie odpowiednich standardów urbanizacyjnych;
- 2) przedsiębiorcy działający w branży budowlano-montażowej będą mogli pełnić rolę wykonawców lub podwykonawców inwestycji mieszkaniowych realizowanych przy wykorzystaniu uproszczonego trybu ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Projektowana ustawa nie podlega notyfikacji, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Projektowana ustawa nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia, o których mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projektowana ustawa została udostępniona na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju z dniem przekazania go do uzgodnień międzyresortowych. Stosownie do postanowień § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projektowana ustawa została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji z dniem skierowania go do uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych.

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Nazwa projektu</b><br/>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b><br/>Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b><br/>Pan Artur Soboń – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b><br/>Pani Małgorzata Kutyla – Dyrektor Departamentu Polityki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju<br/>Tel.: 22 522-51-50<br/>e-mail: Małgorzata.Kutyla@mi.gov.pl</p> | <p><b>Data sporządzenia</b><br/>19.06.2018 r.</p> <p><b>Źródło:</b><br/>Exposé Premiera</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b><br/>UA40</p> |
|--|--|

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projekt jest narzędziem umożliwiającym redukcję deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Należy mieć bowiem na uwadze, iż przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny niedobór mieszkań, rozumiany jako różnica między liczbą mieszkań ogółem a liczbą gospodarstw domowych, oraz statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań a liczbą gospodarstw domowych. Według danych zawartych w Narodowym Programie Mieszkaniowym przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. szacowany statystyczny deficyt mieszkaniowy (obliczony na podstawie danych ze spisu powszechnego z 2011 r. z uwzględnieniem liczby mieszkań oddanych do użytku od tego czasu) na koniec 2015 r. wynosił ok. 897 tys. mieszkań. Dla eliminacji tego deficytu zasadniczą kwestią jest konieczność redukcji barier prawnych, które ograniczają rozwój budownictwa mieszkaniowego. Ograniczenia te wpływają na mniejszą dostępność mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. Ich eliminacja możliwa jest m.in. poprzez usprawnienie procesu przygotowania inwestycji. Zwiększenie podaży gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe może się przyczynić do zwiększenia liczby mieszkań przeznaczonych również dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. Ponadto wzmocnienie organów administracji w zapewnieniu większej skuteczności procesu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę może znacząco przyspieszyć i ułatwić realizację budownictwa mieszkaniowego.

Jednym z najważniejszych problemów polityki mieszkaniowej w Polsce jest brak dostępnych mieszkań dla osób, których dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o mieszkania gminne i jednocześnie zbyt niskie aby zaciągnąć kredyt na zakup własnego mieszkania. Według danych zawartych w Narodowym Programie Mieszkaniowym szacuje się, że w podobnej sytuacji jest ok. 40% społeczeństwa, w tym głównie młode osoby rozpoczynające karierę zawodową. Problemem w ich sytuacji jest nie tylko niska wysokość dochodów (niższa niż w innych grupach wiekowych), ale również forma zatrudnienia (umowy o pracę, na czas określony, umowy zlecenia lub umowy o dzieło).

Komercyjny rynek mieszkaniowy nie wygenerował dotąd segmentu mieszkań na wynajem, dostępnych dla wyżej zdefiniowanej grupy społeczeństwa. Na niszową skalę działają przede wszystkim prywatni inwestorzy instytucjonalni oferujący najem mieszkań w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Za prekursorskie w zakresie budowania tej formy najmu można uznać działania Banku Gospodarstwa Krajowego (inwestycje funduszy inwestycyjnych BGK, których aktywa są zarządzane przez BGK Nieruchomości S.A.). Aby wzmocnić ten sektor rynku i zapewnić odpowiednią liczbę mieszkań, niezbędne są jednak inwestycje innych podmiotów działających zarówno na zasadach społecznych (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe), jak i na zasadach rynkowych (np. deweloperzy).

Zwiększenie podaży gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, wprowadzenie przepisów dotyczących najmu instytucjonalnego wraz z instrumentami wsparcia finansowego (dopłaty do czynszów) przewidzianymi w *projekcie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* może przyczynić się do zwiększenia liczby mieszkań przeznaczonych również dla osób o przeciętnych i niskich dochodach.

Oprócz deficytów ilościowych w kraju występują znaczące deficyty jakościowe mieszkań, jak i deficyty jakości samych zespołów zabudowy. Podstawowymi problemami w tym zakresie są:

- 1) brak adekwatnej obsługi komunikacyjnej osiedli mieszkaniowych, w tym dostępu do transportu publicznego;
- 2) brak dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych, do których zaliczyć należy również tereny rekreacyjne;
- 3) niedostateczne wyposażenie terenów pod nową zabudowę oraz istniejącego zasobu mieszkaniowego w infrastrukturę techniczną.

Pomimo stopniowej poprawy warunków zamieszkania ludności w Polsce, opisane wyżej problemy nie są niwelowane w wystarczającym stopniu, w porównaniu z rozwiniętymi krajami Unii Europejskiej. Poprawa podstawowych wskaźników

mieszkaniowych wymaga zatem inwestycji w budownictwo spełniające współczesne wymogi dla zabudowy mieszkaniowej. Docelowo problem mieszkaniowy może być również udziałem osób starszych, które stanowią coraz większy odsetek społeczeństwa. Doświadczenia krajów zachodnio- i północnoeuropejskich wskazują, że ta grupa osób będzie generowała popyt na mieszkania na wynajem, gdzie zamieszkiwanie jest połączone z zapewnieniem dodatkowych usług opiekuńczych.

Oprócz powyższych, problemem jest także efektywność realizacji inwestycji, na którą negatywny wpływ mają:

- 1) ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nieodpowiadające potrzebom społeczności lokalnych w powiązaniu z brakiem realizacji tych planów, wynikającym np. z braku niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej;
- 2) wydłużenie czasochłonności procesu inwestycyjno-budowlanego przy realizacji inwestycji mieszkaniowych spowodowane koniecznością uzyskiwania wielu odrębnych rozstrzygnięć, w powiązaniu z przedłużaniem poszczególnych postępowań administracyjnych, widocznym szczególnie np. na etapie ustalania warunków zabudowy.

Aktualnie z ogólnej liczby planów miejscowych (pokrywających 31,6% powierzchni kraju) połowa to plany uchwalone na podstawie ustawy z 2003 r., druga połowa to plany uchwalone między 1995 r. a 2003 r. Oznacza to, że w ciągu 15 lat na podstawie obowiązujących przepisów ustawy uchwalono plany jedynie dla ok. 16% powierzchni kraju, co daje średnio przyrost 1% pokrycia kraju rocznie – w uproszczeniu pokazuje to tempo przyjmowania prawa miejscowego. W ocenie PAN jest to wskaźnik, jak też tempo jego wzrostu wciąż niezadowalające. Nie ma też podstaw, aby sądzić, że w najbliższych latach sytuacja w tym zakresie poprawi się na obszarze znacznej części kraju. Na podstawie Analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2015 r. opracowanej przez Polską Akademię Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania<sup>1)</sup> problemem jest stosunkowo długi czas sporządzania planów, w jednej trzeciej przypadków dłuższy niż 3 lata (odsetek ten niestety od kilku lat wzrasta i jest wysoki zwłaszcza w miastach na prawach powiatu – 46,6% w 2015 r. od kilku lat z tendencją rosnącą).

Według PAN w kontekście finansowych skutków planów miejscowych stosunkowo trwałe i charakterystyczny jest ujemny wynik tych skutków. Mamy do czynienia niemal z brakiem występowania typowych mechanizmów dochodowych przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanych zwłaszcza z opłatą planistyczną. Ponadto charakterystyczne jest na ogół słabe wykonanie prognoz zarówno po stronie dochodów, jak i wydatków. W niektórych gminach wykazano też, że koszty skutków finansowych planów miejscowych prognozowane są na miliardy złotych.

W przypadku braku obowiązującego planu miejscowego lokalizacja inwestycji mieszkaniowych następuje w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Gminy co roku wydają setki tysięcy takich decyzji. W latach 2012–2016 było to średnio ponad 133 tys. decyzji w tym ponad 83 tys. dla zabudowy mieszkaniowej (79 tys. dla zabudowy jednorodzinnej i ponad 3 tys. dla zabudowy wielorodzinnej). Inwestorzy dziś nie korzystają wyłącznie z terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w planach, co powoduje problemy z dostępnością infrastruktury i rozlewaniem się miast. Ponadto pomimo ustawowego wymogu wydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie 2 miesięcy, realne terminy wydawania tych decyzji znacznie wykraczają poza termin ustawowy. Zgodnie z analizą Instytutu Rozwoju Miast dokonywaną dla jednego z największych polskich miast, czas oczekiwania na wydanie decyzji (w okresie 2014 – I poł. 2016 r.) wynosił: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 19,3 miesiąca, dla zabudowy biurowo-usługowej – 15 miesięcy, dla pozostałej zabudowy usługowej – 11,5 miesiąca. Tak długi czas oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy wynika z jej niezwykle złożonego charakteru jako narzędzia *de facto* zastępującego ustalenia planu miejscowego, czego efektem jest konieczność przeprowadzenia złożonych czynności analitycznych (tzw. analiza urbanistyczna) oraz szeroki zakres uzgodnień.

W typowej sytuacji planistycznej w gminie, w której nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub obowiązujący plan miejscowy nie odpowiada na bieżące potrzeby inwestycyjne, realizacja inwestycji mieszkaniowej w obecnym stanie prawnym może wymagać trwającego łącznie około 35 miesięcy postępowania w przedmiocie zmiany studium i następczej zmiany planu miejscowego, ewentualnie trwającego co najmniej około 19 miesięcy postępowania w przedmiocie uzyskania warunków zabudowy dla złożonego zamierzenia inwestycyjnego (np. wydania kilku decyzji o warunkach zabudowy i kilku decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).

W ramach ustawy inwestycje mieszkaniowe będą mogły być realizowane znacznie szybciej, bowiem proces uzyskiwania zgody na lokalizację inwestycji będzie trwał do 60 dni (z możliwością wydłużenia o dodatkowe 30 dni). Terminy te dotyczą terenów, dla których obowiązuje, a także brak jest, planu miejscowego. W sytuacji gdy inwestycja będzie realizowana zgodnie z ustaleniami planu, nie przewiduje się znacznego skrócenia czasu w stosunku do obowiązujących procedur.

Wobec zdiagnozowanych „niedostatków” obowiązującego systemu planowania przestrzennego konieczne wydaje się wprowadzenie instrumentu zaproponowanego w ustawie (uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej), który wpłynie na zwiększenie podaży gruntów przeznaczonych do zabudowania w sposób zapewniający spełnienie wysokich standardów urbanistycznych (w szczególności gwarantujących dostęp do szkół, przedszkoli, komunikacji publicznej).

<sup>1)</sup> Materiał z dnia 9 lutego 2017 r. wykonany na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

Realizacja inwestycji, po etapie lokalizacyjnym, wymaga ponadto uzyskania szeregu rozstrzygnięć organów administracji publicznej niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych.

Warto podkreślić, że projekt ustawy jest elementem większego pakietu działań mających na celu wsparcie budownictwa mieszkaniowego dostępnego dla osób o niskich i przeciętnych dochodach. Jednocześnie funkcjonują lub są na zaawansowanym etapie procesu legislacyjnego, takie rozwiązania jak wsparcie budownictwa gminnego i społecznego budownictwa czynszowego, dopłaty do czynszów, ułatwienia dotyczące inwestowania na rynku nieruchomości mieszkaniowych na wynajem.

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Zakłada się, że potencjalnie głównymi mieszkańcami tworzonego nowego zasobu mieszkaniowego będą osoby z różnych grup wiekowych i rodziny pełne. Projekt określa zatem standardy, jakim muszą odpowiadać inwestycje mieszkaniowe realizowane w zaproponowanym trybie, aby zapewnić dostosowanie tego zasobu do potrzeb użytkowników. Standardy te zabezpieczają:

- 1) dostęp inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej adekwatny do potrzeb obsługi komunikacyjnej oraz zapewniający miejsce dla realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) obsługę inwestycji niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 3) zabezpieczenia potrzeb bytowych mieszkańców w drodze zapewnienia dostępu inwestycji do placówek powszechnej edukacji w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie większej niż 1500 m, zgodnie z zapotrzebowaniem obliczonym każdorazowo w odniesieniu do liczby mieszkańców ustalonej w oparciu o wskaźnik określony w projekcie;
- 4) dostępności do przystanku publicznego transportu zbiorowego w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m.

Samorząd będzie miał prawo zwiększyć lub zmniejszyć wymagane od inwestora standardy, ale tylko do 50% założonych wskaźników, określając, w drodze uchwały, lokalne standardy urbanistyczne. W lokalnych standardach urbanistycznych gmina będzie mogła określić również liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej oraz obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej.

Wprowadzenie zaproponowanych standardów służy zwiększeniu efektywności polityki mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu utrzymania przez inwestycje mieszkaniowe oraz towarzyszące odpowiednich standardów nie tylko na etapie założeń projektowanych inwestycji lecz na każdym etapie ich realizacji. Spełnienie standardów urbanistycznych będzie podlegać weryfikacji w procesie inwestycyjno-budowlanym na etapie poddania wniosku inwestora uproszczonej procedurze planistycznej przed uzyskaniem zgody gminy oraz na etapie dopuszczenia zakończonej inwestycji do użytkowania. W efekcie nastąpi ograniczenie powstawania zabudowy substandardowej, pozbawionej dostępu do niezbędnej infrastruktury i służące redukcji negatywnego wpływu urbanizacji na środowisko. Pozwoli to również zapobiegać wyłączeniu przestrzennemu i powstawaniu „sypialnianych” dzielnic oraz obszarów, na których zamieszkanie może prowadzić do niekorzystnych skutków społecznych, w tym wykluczenia społecznego.

Projekt przewiduje również obowiązek sporządzania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Koncepcja ta będzie obrazować rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Proponowane rozwiązania pozwolą przełamać ewentualnie istniejące ograniczenia lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na danym terenie. W obecnie obowiązujących przepisach, zlokalizowanie, a w konsekwencji budowa inwestycji mieszkaniowej musi odbywać się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Projektowane przepisy mają na celu umożliwienie dokonania „korekt” planów miejscowych (obecnie nie ma takiego instrumentu i pozostaje tylko procedura zmiany planu), przy jednoczesnym zachowaniu zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego ze studium. W przypadku gdy wniosek inwestora koliduje z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy, rada może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji.

W celu wyeliminowania zidentyfikowanych barier, zdecydowano się na rozwiązanie pozwalające, z jednej strony zachować podstawowe wartości planowania przestrzennego, a z drugiej strony zrealizować zakładane ustawą cele. Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Realizacja inwestycji mieszkaniowej będzie możliwa tam, gdzie gmina przewidziała tereny pod budownictwo mieszkaniowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Realizacja inwestycji będzie możliwa także na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usługi pocztowe, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W ten sposób pod budownictwo mieszkaniowe będą mogły zostać wykorzystane tereny, na których z uwagi na ich funkcje określone w studium nie jest to obecnie możliwe, a tereny te są wyposażone w niezbędną infrastrukturę i spełniają standardy urbanistyczne określone w projekcie.

Rada gminy będzie zobowiązana do wydania uchwały w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku (z możliwością wydłużenia o dodatkowe 30 dni). Istotne jest, że ocena planowanej inwestycji dokonywana jest przez te same organy i podmioty, które dokonują tej oceny w toku zwykłego postępowania mającego na celu przyjęcie planu miejscowego.

Uwzględniając wymagane opinie (uzgodnienia), rada gminy może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali lokalizację inwestycji mieszkaniowej, której realizacja w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie.

Mając na celu przyspieszenie procesu przygotowania inwestycji mieszkaniowych i wzorując się na innych obecnie funkcjonujących ustawach inwestycyjnych co do zasady zrezygnowano z uzyskiwania uzgodnień na rzecz opinii. Jest to rozwiązanie, które zapobiega przewlekłości dokonywanych (wymaganych) uzgodnień, a jednocześnie w sposób radykalny przyspiesza proces inwestycyjny.

Ważnym rozwiązaniem jest przeniesienie obowiązku uzyskania ewentualnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etap przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji, o którą i tak musiałby wystąpić na etapie występowania o pozwolenie na budowę. W ten sposób zostanie dokonana rzetelna ocena, czy inwestycja może wpłynąć na środowisko, a procedura ta zostanie ograniczona do jednego etapu.

W projekcie przewidziano ponadto procedurę dotyczącą usunięcia drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która jest inicjowana na wniosek inwestora. Wówczas w pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew lub krzewów.

Kolejnym uproszczeniem jest propozycja, aby w decyzji o pozwoleniu na budowę, w przypadku braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości albo w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, możliwe było ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości realizowane będzie poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Powyższe rozwiązanie powinno znacząco wpłynąć na przyspieszenie procedury inwestycyjnej.

Dodatkowo na mocy przepisów przedmiotowej ustawy inwestor otrzyma prawo na zajęcie terenu śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych, jeżeli przejście przez te tereny będzie niezbędne do realizacji sieci uzbrojenia terenu związanej z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą. Sprecyzowane ramy czasowe na zawarcie umowy, określającej warunki zajęcia terenu, mają na celu przyspieszenie realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Ponadto ułatwieniem jest możliwość zajęcia terenu bez uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. W sytuacji nie zawarcia umowy w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku o uzgodnienie, właściwy organ na wniosek inwestora wydaje decyzję zastępującą tę umowę.

Regulacje ustawy zakładają również usprawnienie procedury uzyskiwania zgody wodnoprawnej, która będzie wydawana w terminie nie dłuższym niż 30 dni.

Zmiana przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie procedury istotnego odstąpienia od projektu budowlanego ma na celu sprawniejszy przebieg realizacji inwestycji. Zmiana ta będzie dotyczyła wszystkich zamierzeń budowlanych realizowanych na jej podstawie. Ma ona na celu poszerzenie katalogu nieistotnych odstępień od projektu budowlanego, co ograniczy konieczność uzyskiwania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i w konsekwencji znacząco ułatwi realizację zamierzenia budowlanego.

Ponadto w przepisach ustawy – Prawo budowlane proponuje się zmiany w zakresie dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami. Projektowane zmiany mają na celu zapewnienie dostępności do budynków i urządzeń z nim związanych w szerszym zakresie oraz szerszej grupie ludzi, dlatego też termin „osoby niepełnosprawne” zostaje zamieniony przez określenie osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych. Dodatkowo wprowadza się wymóg dostosowania określonej liczby lokali mieszkalnych do potrzeb ww. osób.

Osiągnięcie założonego celu ustawy ułatwi wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisów dotyczących m.in. rozszerzenia formuły najmu instytucjonalnego o umowę najmu z docelowym przeniesieniem własności lokalu. Na potrzeby umowy najmu z docelowym przeniesieniem własności dodane zostaną rozwiązania uwzględniające specyfikę tego rodzaju umowy. Pozwoli to na ujednoczenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z opcją przeniesienia własności po uiszczeniu ceny sprzedaży rozłożonej na raty w trakcie trwania najmu. Sprzedaży lokali w formule najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będą mogły dokonywać tylko podmioty profesjonalnie zajmujące się wynajmowaniem lokali.

Dzięki wprowadzeniu projektowanych regulacji w zakresie ułatwień realizacji inwestycji mieszkaniowych i najmu instytucjonalnego z docelowym przeniesieniem własności nastąpi zwiększenie podaży mieszkań i poprawa możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych m.in. przez docelowe grupy (w szczególności gospodarstwa domowe o niższych dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, w tym ludzi młodych i rodziny wielodzietne, osoby z niepełnosprawnościami), co może również pozytywnie wpłynąć na decyzje o założeniu rodziny. Tym samym o zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności i zaspokojenie w ten sposób potrzeb mieszkaniowych będą mogły ubiegać się także osoby, które nie spełniają kryterium

dochodowego uprawniającego do ubiegania się o najem tzw. lokalu komunalnego oraz nieposiadające zdolności kredytowej pozwalającej na zakup mieszkania.

Projektowane rozwiązania w związku z możliwością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przyczynią się do zwiększenia mobilności osób (np. rodzin z dziećmi, osób niepełnosprawnych, ludzi młodych) w celu poszukiwania odpowiedniego zatrudnienia. Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dzięki zwiększonej dostępności mieszkań na własność (po dokonaniu spłaty całej ceny sprzedaży mieszkania) wpłynie pozytywnie na zatrzymanie młodych ludzi w kraju, w szczególności osób o wykształceniu lub kwalifikacjach niezbędnych na rynku pracy. Projektowane regulacje zagwarantują najemcy bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu po zapłaceniu całej ceny sprzedaży lokalu wraz z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. przenoszącej własność. Tym samym projektowane przepisy w zakresie najmu instytucjonalnego z docelowym dojściem do własności przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych i dostępności mieszkań m.in. dla osób o przeciętnych i niskich dochodach w oparciu o zaproponowany mechanizm finansowania przez najemcę zakupu mieszkania.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Wobec rozwiązania podstawowych problemów związanych z zapewnieniem odpowiedniej liczby mieszkań, wyzwaniem dla polityki mieszkaniowej stało się umożliwienie gospodarstwom domowym o niskich lub przeciętnych dochodach wynajęcia mieszkania o odpowiednim standardzie.

#### Czechy

Czechy to, podobnie jak Polska, jedno z niewielu państw postkomunistycznych, które nie wprowadziło powszechnego prawa do nabywania mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców. Dlatego zasób mieszkań czynszowych, jak na tę grupę państw, jest stosunkowo duży – ok. 30%. W Czechach w mieszkaniach budowanych wedle nowych programów czynsz ustala się na bazie kosztów zredukowanych przez subwencje. Wprowadzono dwa nowe programy mieszkań społecznych. Pierwszy z 2003 r. dotyczy subwencjonowania budownictwa komunalnego, przeznaczonego dla osób starszych (powyżej 70 lat) i niepełnosprawnych, w budownictwie tym czynsz jest reglamentowany i wynosi obecnie ok. 2 euro/m<sup>2</sup>. Warunkiem ubiegania się o mieszkanie jest posiadanie dochodów poniżej średniej. Inny program z 2009 r. przyznaje subwencje na budowę mieszkań społecznych zarówno inwestorom publicznym, jak i prywatnym. Mieszkanie musi mieć charakter społeczny przez 10 lat, a czynsz nie może przekraczać określonego pułapu (1,6 euro/m<sup>2</sup> w 2010 r.). Warunki dostępu do tych mieszkań są zbliżone do programu omawianego wcześniej. Podobnie jak w Polsce, w odniesieniu do zasobów starych zastosowano regulację czynszów utrzymując je na stosunkowo niskim poziomie, niezależnie od dochodów lokatorów. Tylko mieszkania, w których umowy najmu nawiązywano na nowo, nie podlegały tej regulacji.

#### Francja

##### 1. Ułatwienia w zakresie realizacji inwestycji

Francuski Kodeks urbanistyczny (*Code urbanisme*) przewiduje możliwość wyznaczania stref uzgodnionego zagospodarowania (ZAC). Strefa uzgodnionego zagospodarowania to strefa wyznaczona przez podmiot publiczny, objęta jego interwencją, dokonaną w celu przeprowadzenia przez ten podmiot zagospodarowania przestrzennego terenu. Przeprowadzenie takiej interwencji możliwe jest także poprzez zlecenie jej przeprowadzenia podmiotowi zewnętrznemu (operatorowi). Strefy uzgodnionego zagospodarowania wyznacza się dla obszarów o szczególnym znaczeniu dla zagospodarowania przestrzennego gminy. ZAC jest w istocie zestawem procedur dotyczących planowania przestrzennego, scalenia i podziału, uregulowania uprawnień właścicielskich, przygotowania sieci drogowej i uzbrojenia terenu oraz przekazania tak przygotowanego terenu inwestorom. Właściciele nieruchomości niezainteresowani wzięciem udziału w zintegrowanych działaniach mają wobec gminy roszczenie o wykup nieruchomości (art. L311-2). W ramach ZAC określa się zasady ponoszenia przez podmioty prywatne kosztów realizacji publicznych działań infrastrukturalnych – reguluje to obligatoryjna umowa zawierana z podmiotem publicznym.

##### 2. Ułatwienia w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym

We Francji budownictwo społeczne zdominowane jest przez organizację Mieszkań o Umiarkowanych Czynszach (HLM), o charakterze *non profit*, a mieszkania społeczne stanowią około 17% całego zasobu mieszkaniowego. W budownictwie społecznym funkcjonuje system ustalania czynszów w zależności od kosztów inwestycji, a właściwie od systemu jej finansowania. Istnieją trzy systemy finansowania mieszkań społecznych (trzy rodzaje kredytów: PLA-I, PLUS i PLS). Pierwszy – Wspomagany Kredyt Lokatorski – Integracyjny dotyczy osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji finansowej, kryteria dostępu do niego spełnia ok. 30% gospodarstw domowych mieszkających w miastach. Drugi to Kredyt Lokatorski Wykorzystywany na Cele Społeczne, którego warunki spełnia ok. 2/3 francuskich gospodarstw domowych oraz trzeci – Kredyt Lokatorski Społeczny, pułapy dostępu, takie jak w PLUS, ale zwiększone o 30%. Kredyt ten ma ułatwić dostęp do mieszkań w miastach, gdzie występują szczególne problemy mieszkaniowe. W konsekwencji trzech sposobów finansowania istnieją trzy pułapy czynszów, zróżnicowane dodatkowo geograficznie (max. czynsz za m<sup>2</sup> może się różnić nawet 2,2-razy). We Francji czynsze społeczne są ok. 30–40% niższe niż w zasobach prywatnych, ale np. w Paryżu różnica ta może być dwu-, a nawet trzykrotna. Tak duże różnice powodują, że lokatorzy, nawet gdy ich sytuacja finansowa poprawi się, niechętnie opuszczają społeczny zasób czynszowy. Kilka lat temu dochody ok. 10% gospodarstw domowych mieszkających w HLM przekraczały pułap dochodowy (bardzo we Francji wysoki), było to powodem rozpoczęcia dyskusji na temat – komu powinien służyć zasób społecznych mieszkań czynszowych. Podobnie jak w wielu krajach istotnym

elementem umożliwiającym płacenie czynszu przez niezamożne gospodarstwa domowe jest rozbudowany system dodatków mieszkaniowych.

### **Holandia**

Holandia to państwo o największym udziale procentowym społecznych mieszkań czynszowych wśród państw Unii Europejskiej. Mieszkania tego typu to ok. 32% całego zasobu mieszkaniowego. Mieszkaniami społecznymi zarządzają organizacje o charakterze *non profit* (mieszkania komunalne były stopniowo eliminowane na skutek prywatyzacji), nie otrzymują one od 1995 r. od państwa żadnych subwencji, ale też nie mają wobec państwa żadnych zobowiązań. Mogą się więc finansować same np. sprzedając część swych zasobów lokatorom, jako że finansowanie budowy mieszkań pochłania większe środki niż te, które przynoszą wpływy z czynszów. Organizacje te mają dużą swobodę w ustalaniu czynszów, jednak muszą respektować ogólny pułap, który ustalany jest w funkcji użytkowej mieszkania systemem punktowym (charakterystyczne jest, że mająca podstawowy wpływ na czynsz rynkowy lokalizacja mieszkania w tym systemie ma znaczenie drugoplanowe). W 2008 r. średni czynsz kształtował się na poziomie 70% czynszu maksymalnego (pułapu). Co roku rząd ustala również wielkość maksymalnej podwyżki czynszu. System regulowanych czynszów działa w Holandii w połączeniu z rozpowszechnionym systemem dodatków mieszkaniowych. Czynsze w zasobach prywatnych są o ok. 20% wyższe niż w społecznych.

### **Niemcy**

Niemcy to państwo o największym w UE udziale mieszkań czynszowych (ponad 50%), natomiast stosunkowo o niedużym udziale społecznych mieszkań czynszowych (ok. 6%). Wynika to ze specyficznego systemu społecznego budownictwa czynszowego, który sprawia, że mieszkania mają charakter społeczny tylko przez określony okres czasu. W Niemczech, podobnie jak we Francji i Holandii, społeczne mieszkania czynszowe są przeważnie zarządzane przez operatorów prywatnych, władze lokalne systematycznie pozbywają się swoich zasobów. Operatorzy prywatni, budujący mieszkania na wynajem, zawierali z władzami publicznymi kontrakt (przeważnie 15-letni), na mocy którego otrzymywali „czynsz ekonomiczny” pokrywający poniesione koszty, podczas gdy lokatorzy płacili „czynsz polityczny”, dostosowany do ich możliwości finansowych. Różnica między tymi czynszami była pokrywana ze środków publicznych. Po upływie okresu 15 lat kontrakty te mogły być przedłużane. W 2003 r. parlament przyjął ustawę o nie przedłużaniu tych kontraktów. Teoretycznie wygaśnięcie kontraktów powinno spowodować gwałtowny wzrost czynszów, ale w sytuacji niemieckiej paradoksalnie lokatorów uratował rynek. Ze względu na dużą ilość mieszkań i zmniejszającą się liczbę ludności – okazało się, że rynek lepiej chroni lokatorów niż przepisy utworzone w tym celu. Nowe mieszkania społeczne mają obecnie przeważnie czynsze wyższe niż stare mieszkania wynajmowane przez właścicieli prywatnych. Wynajęcie mieszkania w Berlinie jest obecnie tańsze niż wynajęcie mieszkania w Pradze czy Warszawie. Swoboda zwiększania czynszów w zasobach prywatnych jest ograniczona przez tak zwane „lustro czynszowe”, tzn. nie można przekroczyć o więcej niż 20% czynszów pobieranych w sąsiedztwie za mieszkania o podobnej wartości użytkowej.

### **Szwecja**

Szwecja to państwo, w którym ponad 40% ogółu mieszkań stanowią mieszkania czynszowe. Nie ma tu klasycznego zasobu społecznych mieszkań czynszowych, ponieważ nie spełnia on podstawowego warunku przewidzianego dla tego rodzaju mieszkań, a mianowicie warunku nie przekraczania przez ich lokatorów określonego pułapu dochodów. Wobec powyższego w odniesieniu do tego rodzaju mieszkań często odnosi się określenie – publiczne zasoby mieszkaniowe. Czynsze ustalane są w funkcji wartości użytkowej mieszkania, ale ich pułap ustalany jest w wyniku negocjacji pomiędzy właścicielami zasobów (m.in. towarzystwa komunalne) a organizacjami lokatorskimi, co stanowi pewną osobliwość charakterystyczną dla państw skandynawskich (zbliżone zasady obowiązują w Finlandii i Danii). Te wynegocjowane wartości służą następnie jako punkt odniesienia przy określeniu wysokości czynszu w zasobach prywatnych, czynsze te są zresztą tylko minimalnie wyższe od czynszów w zasobach społecznych.

## **4. Podmioty, na które oddziałuje projekt**

| Grupa      | Wielkość             | Źródło danych   | Oddziaływanie   |
|------------|----------------------|---|---|
| Inwestorzy | 87 267 <sup>2)</sup> | Ruch budowlany w 2016 r. informacja opublikowana na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego | – możliwość lokalizacji inwestycji niezgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, za zgodą rady gminy w uproszczonym trybie;<br>– uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego w zakresie inwestycji mieszkaniowych lub towarzyszących poprzez możliwość uzyskania |

<sup>2)</sup> Liczba pozwoleń na budowę wydanych w 2016 r. na inwestycje obejmujące budynki mieszkalne – potencjalna skala zainteresowania uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie projektowanej ustawy dla inwestycji mieszkaniowych.



|                                     |              |   |   |
|-------------------------------------|--------------|---|---|
|                                     |              |   | <p>w ramach decyzji o pozwoleniu na budowę zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, a także zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej na nieruchomościach objętych uchwałą o lokalizacji tych inwestycji;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– proinwestycyjna zmiana w zakresie dokonywania nieistotnych odstępień od projektu budowlanego (część zmian w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu została uznana za nieistotne w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane);</li> <li>– sprawniejsza i krótsza procedura uzyskiwania zgody wodnoprawnej, jeżeli wymaga jej inwestycja mieszkaniowa lub towarzysząca;</li> <li>– sprawniejsze uzyskiwanie zgody zarządcy drogi na umieszczenie w pasie drogowym sieci uzbrojenia terenu stanowiących inwestycję towarzyszącą;</li> <li>– możliwość zawarcia z gminą porozumienia w sprawie realizacji inwestycji towarzyszących;</li> <li>– uprawnienie inwestora do zajęcia terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych i obszarów kolejowych w celu przejścia przez te tereny sieci uzbrojenia terenu związanej z inwestycją mieszkaniową lub towarzyszącą;</li> <li>– usprawnienie i skrócenie postępowania przed sądem administracyjnym w przypadku złożenia skargi na ww. decyzje;</li> <li>– brak możliwości uchylecia decyzji w postępowaniu odwoławczym i sądowym, w przypadkach określonych w projekcie;</li> </ul> |
| Wykonawcy zadań związanych z budową | nieokreślona | - | – większa elastyczność przepisów w zakresie instytucji istotnego odstąpienia  |

|   |      |   |  |
|---|------|---|--|
| budynków i urządzeń z nim związanych  |      |   | od projektu budowlanego – możliwość zmian w sytuowaniu obiektu budowlanego bez zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę;  |
| Jednostki samorządu terytorialnego<br>Rady gminy, wójtowie, burmistrzowie, prezydenci miast | 2478 | - | – zwiększenie zakresu i liczby obowiązków rady gminy (podejmowanie uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej);<br>– wprowadzenie sankcji w postaci administracyjnej kary pieniężnej za przekroczenie terminu (60 dni) na wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej;<br>– możliwość zawarcia z inwestorem inwestycji towarzyszącej porozumienia w sprawie sposobu realizacji infrastruktury towarzyszącej;<br>– możliwość zobowiązania się jst do samodzielnej realizacji zadań własnych odnoszących się do infrastruktury towarzyszącej w zakresie objętym wnioskiem inwestora inwestycji towarzyszącej;<br>– obowiązek zapewnienia funkcjonowania infrastruktury towarzyszącej; |
| Zarządcy dróg publicznych   | 2859 | - | wprowadzenie sankcji w postaci administracyjnej kary pieniężnej za przekroczenie terminu (21 dni) na wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego niezbędnego w celu umieszczenia w pasie drogowym uzbrojenia terenu wchodzącego w skład inwestycji;   |
| Wojewodowie   | 16   | - | II instancja w postępowaniu w sprawach określonych w Rozdziale 6 ustawy;   |
| Powiatowi Inspektorzy Nadzoru Budowlanego   | 380  |   | nałożenie obowiązku wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla budynków realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej;  |
| Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie   | 1    | - | wprowadzenie sankcji w postaci administracyjnej kary pieniężnej za   |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  |   |  | niedotrzymanie terminu wydania pozwolenia wodnoprawnego;  |
| Samorządowe kolegia odwoławcze   | 49  | Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych                               | przewidywane zmniejszenie liczby postępowań odwoławczych w związku z lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej na zasadach określonych w projekcie ustawy;  |
| Projektanci obiektów budowlanych   |   |  | w przypadku prognozowanego zwiększenia liczby projektowanych obiektów – przewidywany wzrost zapotrzebowania na usługi projektowe;   |
| Osoby i podmioty uprawnione do sporządzania projektów aktów planistycznych | 8948 (w I poł. 2009 r.) osób uprawnionych do wykonywania zawodu architekta;<br><br>1297 urbanistów (2012 r., przed likwidacją Izby Urbanistów)<br><br>Brak możliwości wskazania liczby <u>innych</u> osób i podmiotów uprawnionych do realizacji zadań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym | Uzasadnienie ustawy o ułatwieniu dostępu do wykonywania zawodów finansowych, budowlanych i transportowych. | zapotrzebowanie na usługi projektowe, m.in. w zakresie sporządzania koncepcji urbanistyczno- architektonicznej  |
| Rzeczoznawcy majątkowi   | 7167 rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień 27 kwietnia 2018 r.  | Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych  | określanie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za nieruchomości  |
| Gospodarstwa domowe  | Brak danych   | Brak danych  | Zakładane w projekcie ustawy rozwiązania dotyczące usprawnienia procedur budowlanych, zwiększenia podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz wyrównanie pozycji właściciel-najemca na rynku mieszkań na wynajem powinny przyczynić się do zwiększenia podaży rynkowej mieszkań, w tym mieszkań na wynajem. Wzrost podaży rynkowej pozwala na zmniejszenie ceny (w tym przypadku stawek najmu) lub – w okresie szczególnie dobrej koniunktury – wpływa na ograniczenie ewentualnego wzrostu cen rynkowych. Ponadto wprowadzona zostanie realna alternatywa dla |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  |   |   | <p>młodych ludzi decydujących się na pierwsze samodzielne mieszkanie, a którzy nie chcą podejmować decyzji o długoletnim zadłużeniu w celu zakupu mieszkania. Powyższe czynniki spowodują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– możliwość szybszego uzyskania mieszkania na zasadach najmu instytucjonalnego z możliwością dojścia do własności, przy zakładanym wzroście inwestycji tego typu,</li> <li>– zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zwiększenie podaży mieszkań dla docelowych grup (w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, w tym ludzi młodych i rodzin wielodzietnych, osób z niepełnosprawnościami), co może również pozytywnie wpłynąć na podjęcie decyzji o założeniu rodziny,</li> <li>– zwiększenie mobilności osób (np. rodzin z dziećmi, ludzi młodych oraz osób z niepełnosprawnościami) w celu poszukiwania zatrudnienia odpowiadającego posiadanym kwalifikacjom oraz zatrzymanie młodych osób w kraju w związku z poprawą możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (wysoki udział segmentu mieszkań na wynajem sprzyja zjawisku mobilności na rynku pracy);</li> </ul> |
| <p>Właściciele nieruchomości, w tym właściciele, użytkownicy wiczyści nieruchomości oraz inne osoby, którym przysługują prawa rzeczowe na nieruchomościach</p> | <p>35,5 mln – liczba działek w Polsce ogółem, wpływ regulacji dotyczyć będzie działek niezabudowanych, w zależności od potrzeb inwestycyjnych</p> | <p>Dane GUGIK na podstawie z danych powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– uczestnictwo w ramach partycypacji społecznej przy podejmowaniu uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych lub towarzyszących,</li> <li>– możliwość składania uwag,</li> <li>– obowiązek udostępniania terenów przewidzianych lub zajętych pod infrastrukturę towarzyszącą w celu jej realizacji i eksploatacji,</li> </ul>   |

|  |         |   |   |
|--|---------|---|---|
|  |         |   | <p>– w przypadku potrzeby ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości – uprawnienie uzyskania odszkodowania za powstałe szkody (w skrajnych przypadkach do wykupu ich nieruchomości);</p>  |
| <p>Podmioty gospodarcze budujące i zarządzające mieszkaniami na wynajem, w tym: deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, fundusze inwestycyjne</p> |         |   | <p>– ułatwienie procesu realizacji inwestycji w związku z uproszczeniem procedur, zapewnieniem trwałości decyzji i szybkości postępowania</p>   |
| Sądy powszechne  | ok. 374 | - | <p>potencjalny wzrost rozpatrywanych spraw w związku ze sprawami: – odszkodowawczymi z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, – o ujawnianiu w księgach wieczystych roszczeń najemców, – wieczystoksięgowymi o wyodrębnienie lokalu, – wieczystoksięgowymi o ustanowienie hipoteki zabezpieczającej wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży na wypadek niewykonania umowy, – związanymi z realizacją projektów budowlanych (realizacja roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi w związku z nienależytem wykonaniem umowy, zapłata kar umownych), – związanymi z realizacją zamówień w trybie ustawy z dnia 24 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych – skarga do sądu na orzeczenie Izby, – wynikającymi z realizacji umowy najmu instytucjonalnego (o zapłatę, o ustalenie – szczególnie w zakresie okresu trwania umowy i kalkulacji czynszu, o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, o wydanie lokalu po zakończeniu najmu), – powstałymi na tle wykonania obowiązku przeniesienia odrębnej własności lokalu na najemcę po rozliczeniu spłaty kosztów budowy lokalu;</p> |

|            |                 |  |   |
|------------|-----------------|--|---|
| Notariusze | 3484 notariuszy | Dane Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 31 kwietnia 2018 r. | <p>– zwiększy się liczba dokumentów i procedur związanych z zawieraniem w formie aktu notarialnego umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierającej oświadczenie najemcy, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania mieszkania używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu oraz przyjmuje do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje;</p> <p>– wzrost dochodów notariuszy sporządzających oświadczenie najemcy, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania mieszkania używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego oraz najmu okazjonalnego w związku ze zwiększeniem taksy notarialnej.</p> |
|------------|-----------------|--|---|

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Przedmiotowy projekt został przekazany do konsultacji publicznych zgodnie z uchwałą nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.). W procesie konsultacji projektowanej regulacji uczestniczyły podmioty, organy, instytucje, organizacje wykazane w załączniku nr 1.

Projekt ustawy został skierowany do uzgodnień międzyresortowych oraz opiniowania i konsultacji publicznych w dniu 15 marca 2018 r. Uzgodnienia międzyresortowe oraz konsultacje publiczne trwały do 29 maja 2018 r.

Od momentu upublicznienia *projektu ustawy* resort odpowiadał na liczne pytania dziennikarzy w sprawie *projektu* oraz zmian, które zapowiedziano po pierwszych publikacjach prasowych na ten temat. W dniu 19 marca 2018 r. w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju odbyło się spotkanie dla kilku dziennikarzy, którzy skierowali pierwsze zapytania o *projekt ustawy*.

W dniu 11 kwietnia 2018 r. *projekt* był przedmiotem dyskusji podczas posiedzenia doraźnego Zespołu problemowego ds. Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju w ramach Rady Dialogu Społecznego.

W dniu 26 kwietnia 2018 r. odbyła się konferencja uzgodnieniowa z resortami, które zgłosiły uwagi wobec *projektu*. Podczas spotkania przedyskutowano wszystkie uwagi oraz zaprezentowano nową koncepcję przepisów, co skutkowało wycofaniem uwag niektórych resortów.

W dniu 27 kwietnia 2018 r. odbyło się natomiast spotkanie podsumowujące etap konsultacji publicznych projektowanej ustawy z udziałem szerokiego grona podmiotów społecznych, w tym przedstawiciele podmiotów, które zgłosiły uwagi do *projektu*. Podczas spotkania omówiono zgłoszone uwagi oraz zaprezentowano kierunkowe modyfikacje projektowanych przepisów wynikające z nadesłanych w ramach konsultacji publicznych opinii.

W związku z modyfikacją treści przepisów w dniu 15 maja 2018 r. w resorcie inwestycji i rozwoju odbyły się dwustronne spotkania robocze z przedstawicielami Ministerstwa Środowiska, Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwa Infrastruktury, Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii oraz Ministerstwa Energii mające na celu omówienie ewentualnych uwag do nowego tekstu *projektu ustawy* oraz rozbieżności pozostałych wobec *projektowanej regulacji*. W dniu 16 maja 2018 r. *projekt* był dyskutowany z przedstawicielami m.in. Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

Pismem z dnia 17 maja 2018 r. *projekt ustawy* został skierowany do ponownych uzgodnień międzyresortowych. W dniu 25 maja 2018 r. resort inwestycji i rozwoju przedstawił stanowisko do zgłoszonych uwag oraz zwrócił się o przyjęcie

przedstawionych wyjaśnień oraz uznanie *projektu ustawy* za uzgodniony. Termin na przedstawienie stanowiska resortów wyznaczono do dnia 29 maja 2018 r.

*Projekt ustawy* był również przedmiotem dyskusji podczas posiedzenia Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 22 maja 2018 r.

*Projekt* został skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 15 marca 2018 r. Na posiedzeniu plenarnym KWRiST w dniu 28 marca 2018 r. ustalono, że *projekt* będzie przedmiotem prac Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska, Zespołu do Spraw Ustrojowych oraz Zespołu do Spraw Systemu Finansów Publicznych. Na wspólnym posiedzeniu Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska oraz Zespołu do Spraw Ustrojowych KWRiST ustalono, że *projekt* będzie przedmiotem dalszych uzgodnień ze stroną samorządową na roboczych spotkaniach. W wykonaniu powyższych ustaleń w dniu 18 kwietnia 2018 r. w siedzibie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju odbyło się spotkanie podzespołu roboczego poświęcone omówieniu *projektu ustawy*. W związku z podjętymi ustaleniami do *projektowanej ustawy* wprowadzone zostały zmiany, które postulowała strona samorządowa. Pismem z dnia 19 kwietnia 2018 r. skierowano wniosek dotyczący upoważnienia Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska oraz Zespołu do Spraw Ustrojowych KWRiST do wydania wiążącej opinii w sprawie *projektu*. Do przedmiotowego wniosku przychylił się Zespół do Spraw Sektora Finansów Publicznych. Na posiedzeniu plenarnym KWRiST w dniu 25 kwietnia 2018 r. Zespół do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska oraz Zespół do Spraw Ustrojowych zostały upoważnione do wydania wiążącej opinii o *projekcie*. Podczas posiedzenia Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska KWRiST w dniu 21 maja 2018 r. strona samorządowa wskazała, że nowy tekst *projektu ustawy* wychodzi naprzeciw oczekiwaniom samorządów, niemniej jednak samorządy przedstawiają na piśmie dodatkowe szczegółowe uwagi do poszczególnych rozwiązań przewidzianych w *projekcie*. Ustalono, że na posiedzeniu plenarnym KWRiST w dniu 30 maja 2018 r. zostanie wydana wiążąca opinia o *projekcie*.

Na posiedzeniu plenarnym w dniu 30 maja 2018 r. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego wydała negatywną opinię o *projekcie*. Strona samorządowa wskazała, że co prawda *projekt ustawy* w dużej mierze realizuje postulaty samorządów, niemniej jednak wprowadzone zmiany nie wyczerpują wszystkich kluczowych dla strony samorządowej kwestii.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z ... r.)  | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
|--|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----------------|--|
|  | 0  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Łącznie (0-10) |  |
| <b>Dochody ogółem</b>  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| budżet państwa   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| JST  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| pozostałe jednostki (oddzielnie)   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| <b>Wydatki ogółem</b>  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| budżet państwa   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| JST  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| pozostałe jednostki (oddzielnie)   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| <b>Saldo ogółem</b>  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| budżet państwa   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| JST  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| pozostałe jednostki (oddzielnie)   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| <b>Źródła finansowania</b>   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | Regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, w tym nie będzie powodowała zmniejszenia dochodów lub zwiększenia wydatków budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego. |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |  |

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

|  |  | Skutki   |   |   |   |   |    |                |
|--|--|--|---|---|---|---|----|----------------|
| Czas w latach od wejścia w życie zmian                 |  | 0  | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | Łącznie (0–10) |
| W ujęciu pieniężnym<br>(w mln zł, ceny stałe z ... r.) | duże przedsiębiorstwa                            |  |   |   |   |   |    |                |
|  | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw |  |   |   |   |   |    |                |
|  | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe      |  |   |   |   |   |    |                |
| W ujęciu niepieniężnym                                 | duże przedsiębiorstwa                            |  |   |   |   |   |    |                |
|  | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | <p>Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw. Wpływ ten będzie obejmował przede wszystkim dwa obszary:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przedsiębiorcy specjalizujący się w projektach deweloperskich (budowa, a następnie sprzedaż lub wynajem mieszkań) będą mogli korzystać z uproszczonej ścieżki realizacji inwestycji mieszkaniowych, w zamian za zachowanie odpowiednich standardów urbanizacyjnych;</li> <li>2) przedsiębiorcy działający w branży budowlano-montażowej będą mogli pełnić rolę wykonawców lub podwykonawców inwestycji mieszkaniowych realizowanych przy wykorzystaniu uproszczonego trybu ubiegania się o pozwolenie na budowę.</li> </ol>   |   |   |   |   |    |                |
|  | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe      | <p>Dzięki wprowadzeniu projektowanych regulacji w zakresie ułatwień realizacji inwestycji mieszkaniowych i najmu instytucjonalnego z docelowym przeniesieniem własności przez zwiększenie podaży mieszkań nastąpi poprawa możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych m.in. przez docelowe grupy (w szczególności gospodarstwa domowe o niskich dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, w tym ludzi młodych i rodziny wielodzietne, osoby z niepełnosprawnościami), co może również pozytywnie wpłynąć na podjęcie decyzji o założeniu rodziny. W szczególności istotne jest, żeby rynek umożliwił wynajem mieszkania o standardzie dostosowanym do wielkości rodziny.</p> <p>Projektowane rozwiązania w związku z możliwością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przyczynią się do zwiększenia mobilności osób (np. rodzin z dziećmi, osób niepełnosprawnych, ludzi młodych) w celu poszukiwania odpowiedniego zatrudnienia odpowiadającego posiadanym kwalifikacjom.</p> <p>Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dzięki zwiększonej dostępności mieszkań na własność (po dokonaniu spłaty całej ceny sprzedaży mieszkania) wpłynie pozytywnie na zatrzymanie młodych ludzi w kraju, w szczególności osób o wykształceniu lub kwalifikacjach niezbędnych na rynku pracy.</p> <p>Warto zauważyć, że projekt ustawy jest komplementarny względem innych funkcjonujących lub procedowanych projektów aktów prawnych. Warto zwrócić szczególną uwagę na projekt ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, który dopełnia od strony popytu na mieszkania rozwiązania propodażowe wprowadzone niniejszą ustawą.</p> <p>W sytuacji gdy w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej zajdzie potrzeba ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, obywatele (osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości) będą uprawnione do uzyskania wynagrodzenia/odszkodowania w tytule ustanowienia takiego ograniczenia.</p> |   |   |   |   |    |                |



|   |  |  |
|---|--|--|
|   | sytuacja ekonomiczna rodzin, osób starszych i niepełnosprawnych  | Projektowana ustawa, adresowana głównie do podmiotów gospodarczych realizujących inwestycje mieszkaniowe, nie wpływa bezpośrednio na rodziny, osoby starsze i niepełnosprawne.<br>Warto jednak zauważyć, że zwiększenie liczby nowo budowanych mieszkań poprawia dostępność mieszkań na rynku mieszkaniowym, z czego skorzystają głównie rodziny, a także osoby starsze i niepełnosprawne. Zwiększenie podaży mieszkań na wynajem powinno pozytywnie wpływać na relatywne zmniejszenie rynkowych stawek czynszowych i poprawiać relację pomiędzy wysokością obciążeń czynszowych a dochodem. |
| Niemierzalne  |  |  |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń  | Umożliwienie, dzięki ułatwieniu inwestowania w budowanie mieszkań na wynajem, wynajmu mieszkań o odpowiednim standardzie dostosowanym do wielkości rodziny, z możliwością uzyskania docelowo własności zajmowanego lokalu.   |  |
| <b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>   |  |  |
| <input type="checkbox"/> nie dotyczy  |  |  |
| Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>tak</b><br><input type="checkbox"/> nie<br><input type="checkbox"/> nie dotyczy   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów<br><input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur<br><input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy<br><input type="checkbox"/> inne:   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>zwiększenie liczby dokumentów</b><br><input checked="" type="checkbox"/> <b>zwiększenie liczby procedur</b><br><input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy<br><input type="checkbox"/> inne:  |  |
| Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>tak</b><br><input type="checkbox"/> nie<br><input type="checkbox"/> nie dotyczy   |  |
| W związku z wprowadzeniem możliwości zawarcia w pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej dodatkowych rozstrzygnięć, liczba procedur i dokumentów w procesie inwestycyjno-budowlanym ulegnie zmniejszeniu, a czas na załatwienie sprawy ulegnie skróceniu.  |  |  |
| <b>9. Wpływ na rynek pracy</b>  |  |  |
| Nowe przepisy powinny mieć pozytywny wpływ na rynek pracy. Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na 2 aspekty: Pierwszym jest zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym, w związku ze zwiększeniem liczby nowo budowanych mieszkań. W drugim aspekcie warto jednak podkreślić, że pozytywny wpływ na rynek pracy jest możliwy tylko przy założeniu równoległych działań mających na celu zwiększenie podaży pracowników na rynku budowlanym. Można to osiągnąć przez rozwój edukacji budowlanej (funkcjonowanie szkolnictwa zawodowego, system szkoleń i podnoszenia kwalifikacji) oraz dalsze otwieranie rynku pracy na pracowników z poza Polski. |  |  |
| <b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>   |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> środowisko naturalne<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>sytuacja i rozwój regionalny</b><br><input type="checkbox"/> inne:   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>demografia</b><br><input type="checkbox"/> mienie państwowe   | <input type="checkbox"/> informatyzacja<br><input type="checkbox"/> zdrowie  |
| Omówienie wpływu  | 1. Środowisko naturalne<br>Ustawa przewiduje zwiększenie swobody lokalizacji nowej zabudowy, w tym na terenach otwartych, przy czym zaproponowane standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (sieć wod.-kan.), transportowej (komunikacja publiczna) oraz społecznej (rekreacyjne tereny zieleni) będą służyły ochronie środowiska poprzez ograniczenie potencjalnego negatywnego wpływu inwestycji na środowisko (eliminacja zanieczyszczenia wód, redukcja zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, przeciwdziałanie pogarszaniu jakości powietrza).<br>2. Demografia |  |

|   |
|---|
| <p>Dostępność mieszkania jest wskazywana jako jeden z najważniejszych elementów przy podejmowaniu decyzji o założeniu i rozwijaniu rodziny. W tym kontekście projekt dopełnia inne programy prodemograficzne, w tym program „Rodzina 500+”.</p> <p>3. Sytuacja i rozwój regionalny</p> <p>Zwiększenie podaży mieszkań może wpłynąć na rozwój inwestycji na danym terenie, np. poprzez przyciągnięcie inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w miejscach, które zapewniają odpowiednie możliwości zakwaterowania potencjalnych pracowników. Pozytywnie może również wpływać na ewentualne przyciągnięcie osób zainteresowanych podjęciem pracy lub nauki. Dobrze rozwinięta infrastruktura mieszkaniowa wpływa jednocześnie na zatrzymanie mieszkańców wartościowych z punktu widzenia rozwoju danego obszaru.</p> <p>4. Ład przestrzenny</p> <p>Ustawa wprowadza instrumenty, które nie naruszają ładu przestrzennego na obszarze danej miejscowości, w której będą realizowane inwestycje mieszkaniowe. W szczególności do tych instrumentów należy zaliczyć:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– pozostawienie władztwa planistycznego w gminach;</li> <li>– pozostawienie ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych wraz z ochroną otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych, terenów zagrożonych powodzią lub podlegających zagrożeniu powodziowemu;</li> <li>– związanie planowanej inwestycji z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W tym elemencie przepisy ustawy są w stosunku do obecnych regulacji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bardziej „rygorystyczne”, bowiem obowiązująca procedura wydawania warunków zabudowy nie przewiduje związania inwestycji z ustaleniami studium (nie ma też w tej procedurze partycypacji społecznej, przewidzianej w projektowanych przepisach ustawy);</li> <li>– rada gminy, podejmując uchwałę, będzie brała pod uwagę stan zaspokożenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (wniosek będzie przedmiotem oceny z punktu widzenia: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę);</li> <li>– obowiązkowo każda inwestycja będzie poprzedzona sporządzeniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uzasadniającej rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana;</li> <li>– realizacja każdej inwestycji będzie uzależniona od spełnienia standardów urbanistycznych, w tym również standardów lokalnych uchwalanych przez gminę.</li> </ul> |
|---|

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania zostaną przyjęte przez Radę Ministrów w II kwartale 2018 r., a następnie po przyjęciu przez Parlament wejdą w życie do końca 2018 r.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja efektów wprowadzenia regulacji nastąpi w ramach bieżącej analizy sposobu jej stosowania, za pomocą następujących mierników:

- 1) czas trwania procesu inwestycyjno-budowlanego;
- 2) liczba postępowań lokalizacyjnych prowadzonych w trybie przepisów ustawy;
- 3) liczba mieszkań oddawanych do użytkowania.

Przewiduje się, iż pierwsze analizy w zakresie postępowań lokalizacyjnych będą mogły zostać dokonane po 6 miesiącach od wejścia w życie wszystkich przepisów ustawy.

Przyjęte do ewaluacji wskaźniki (liczba mieszkań oddanych do użytkowania) pozwolą na pełną ocenę skutków projektowanych rozwiązań prawnych. Projekt odnosi się do inwestycji mieszkaniowych w szerokim tego słowa znaczeniu, a nie wyłącznie do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, dlatego poszerzenie listy mierników do oceny projektowanych regulacji prawnych odnoszących się wyłącznie do najmu instytucjonalnego z docelowym przeniesieniem własności mieszkania nie oddawałoby w pełni skutków tych regulacji. Mierniki przyjęte do oceny projektowanych

rozwiązań prawnych wskażą, w jaki sposób zmniejszył się deficyt mieszkaniowy na podstawie liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Należy mieć na uwadze, że mieszkania przeznaczone na wynajem będą stanowiły jedynie część mieszkań wybudowanych na podstawie projektu. Dodatkowo umowa najmu instytucjonalnego, czy najmu instytucjonalnego z opcją dojścia do własności stanowią tylko jedną z możliwych umów najmu, które wynajmujący będzie mógł zastosować. Z uwagi, że nie ma możliwości zbadania, ile konkretnego rodzaju umów najmu zostało zawartych w mieszkaniach wybudowanych na podstawie ww. projektu, ewentualne badanie ewaluacji projektu poprzez odsetek mieszkań zrealizowanych na podstawie ustawy przeznaczonych na najem instytucjonalny będzie można przeprowadzić udostępnieniu takich danych przez podmioty bezpośrednio zaangażowane w realizację rządowych programów mieszkaniowych (np. BGKN).

### 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Załącznik nr 1

#### Organy:

1. Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego – Pan prof. dr hab. Marek Zirk-Sadowski;
2. Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego – Pani prof. dr hab. Małgorzata Gersdorf;
3. Wojewoda Dolnośląski – Pan Paweł Hreniak;
4. Wojewoda Kujawsko-Pomorski – Pan Mikołaj Bogdanowicz;
5. Wojewoda Lubelski – Pan Przemysław Czarnek;
6. Wojewoda Lubuski – Pan Władysław Dajczak;
7. Wojewoda Łódzki – Pan Zbigniew Rau;
8. Wojewoda Małopolski – Pan Piotr Ćwik;
9. Wojewoda Mazowiecki – Pan Zdzisław Sipiera;
10. Wojewoda Opolski – Pan Adrian Czubak;
11. Wojewoda Podkarpacki – Pani Ewa Leniart;
12. Wojewoda Podlaski – Pan Bohdan Paszkowski;
13. Wojewoda Pomorski – Pan Dariusz Drelich;
14. Wojewoda Śląski – Pan Jarosław Wieczorek;
15. Wojewoda Świętokrzyski – Pani Agata Wojtyszek;
16. Wojewoda Warmińsko-Mazurski – Pan Artur Chojecki;
17. Wojewoda Wielkopolski – Pan Zbigniew Hoffmann;
18. Wojewoda Zachodniopomorski – Pan Tomasz Hinc;

#### Instytucje oraz organizacje:

19. Agencja Mienia Wojskowego;
20. Agencja Rozwoju Regionalnego „AGROREG”;
21. Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie;
22. Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.;
23. BGK Nieruchomości S.A.;
24. Branżowa Komisja Dialogu Społecznego ds. Ochrony praw lokatorów i Komisja Dialogu Społecznego ds. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów;
25. Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpożarowej im. Józefa Tuliszkowskiego PIB;
26. Centrum Projektowania Uniwersalnego;
27. COBO Sp. z o. o. – Centralny Ośrodek Badawczo-Projektowy Budownictwa Ogólnego;
28. Enea S.A.;
29. Energa Operator;
30. Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych, Naczelna Organizacja Techniczna;
31. Federacja Gospodarki Nieruchomościami;
32. Federacja-Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości;
33. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
34. Francusko-Polska Izba Gospodarcza;
35. Fundacja Centrum PPP;
36. Fundacja Centrum Rozwoju Lokalnego w Lublinie;

37. Fundacja Instytut Badań i Rozwoju Lokalnego;
38. Fundacja Laboratorium Architektury 60+;
39. Fundacja na rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii;
40. Fundacja na rzecz Energetyki Zrównoważonej;
41. Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego;
42. Fundacja Normalne Miasto – Fenomen;
43. Fundacja Polska Bez Barrier;
44. Fundacja „Projektowanie Uniwersalne”;
45. Fundacja Przestrzenie;
46. Fundacja Republikańska;
47. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej;
48. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości;
49. Fundacja Synapsis;
50. Fundacja Szansa dla Niewidomych;
51. Fundacja TUS;
52. Fundacja Wszechnicy Budowlanej;
53. Geodezyjna Izba Gospodarcza;
54. GeoPlus Badania Geologiczne i Geotechniczne;
55. Główny Instytut Górnictwa;
56. Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa;
57. Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
58. Instytut Ceramiki i Materiałów Budowlanych;
59. Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach;
60. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk;
61. Instytut Gospodarki Nieruchomościami;
62. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa;
63. Instytut Metropolitalny w Gdańsku;
64. Instytut na rzecz Ekorozwoju;
65. Instytut Ochrony Środowiska;
66. Instytut Rozwoju Miast;
67. Instytut Rozwoju Terytorialnego we Wrocławiu;
68. Instytut Spraw Obywatelskich;
69. Instytut Techniki Budowlanej;
70. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej;
71. Izba Gospodarcza Komunikacji Miejskiej;
72. Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie;
73. Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska;
74. Izba Gospodarcza Energetyki Odnawialnej i Rozproszonej;
75. Izba Gospodarcza Gazownictwa;
76. Izba Gospodarcza Wodociągi Polskie;
77. Izba Projektowania Budowlanego;
78. Karpacka Spółka Gazownictwa sp. z o.o.;
79. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk;
80. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk;
81. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
82. Konfederacja Pracodawców Gospodarki Nieruchomościami DOMINIUM;
83. Konfederacja Właścicieli Mieszkań i Wspólnot Mieszkaniowych, Zarząd Krajowy;
84. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
85. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich;
86. Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
87. Korporacja Kominiarzy Polskich;
88. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „UNI-BUD”;
89. Krajowa Izba Gospodarcza;
90. Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji;

91. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami;
92. Krajowa Komisja Rewizyjna Polskiego Związku Działkowców;
93. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
94. Krajowa Rada Izb Rolniczych;
95. Krajowa Rada Notarialna;
96. Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa;
97. Krajowa Rada Radców Prawnych;
98. Krajowa Rada Spółdzielcza;
99. Krajowa Sekcja Budownictwa NSZZ „Solidarność”;
100. Krajowe Stowarzyszenie Agencji Rozwoju Regionalnego;
101. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości;
102. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
103. Krajowy Sekretariat Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ „Solidarność”;
104. Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska;
105. Naczelna Rada Adwokacka;
106. Narodowe Centrum Nauki;
107. Narodowe Centrum Badań i Rozwoju;
108. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
109. Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
110. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych;
111. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
112. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami;
113. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych;
114. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Producentów Zabezpieczeń Przeciwożarowych i Sprzętu Ratowniczego;
115. Okręgowy Zarząd Polskiego Związku Działkowców;
116. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.;
117. Ośrodek Wsparcia Ekonomii Społecznej w Gdańsku;
118. Państwowy Instytut Geologiczny;
119. PERN „Przyjaźń” S.A.;
120. PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.;
121. Politechnika Gdańska;
122. Politechnika Koszalińska;
123. Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki;
124. Politechnika Lubelska;
125. Politechnika Łódzka;
126. Politechnika Poznańska;
127. Politechnika Rzeszowska im. Ignacego Łukasiewicza;
128. Politechnika Śląska;
129. Politechnika Warszawska;
130. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
131. Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
132. Polska Geodezja Komercyjna;
133. Polska Izba Gospodarcza Elektrotechniki;
134. Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji;
135. Polska Izba Inżynierów Budownictwa – Krajowa Rada;
136. Polska Izba Komunikacji Elektronicznej;
137. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa;
138. Polska Izba Radiodifuzji Cyfrowej;
139. Polska Izba Ubezpieczeń;
140. Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A.;
141. Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości;
142. Polska Federacja Budownictwa;
143. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
144. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości;

- 145.Polska Federacja Producentów i Dystrybutorów Materiałów Budowlanych;
- 146.Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
- 147.Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
- 148.Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
- 149.Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 150.Polska Izba Gospodarcza TBS;
- 151.Polska Izba Komunikacji Elektronicznej;
- 152.Polska Izba Przemysłu Chemicznego;
- 153.Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa;
- 154.Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 155.Polska Izba Ubezpieczeń ;
- 156.Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości;
- 157.Polski Związek Działkowców;
- 158.Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji;
- 159.Polska Unia Właścicieli Nieruchomości;
- 160.Polski Komitet Energii Elektrycznej;
- 161.Polski Komitet Geologii Inżynierskiej i Środowiska;
- 162.Polski Komitet Geotechniki;
- 163.Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A.;
- 164.Polski Związek Firm Deweloperskich;
- 165.Polski Związek Głuchych;
- 166.Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa;
- 167.Polski Związek Niewidomych;
- 168.Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
- 169.Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.;
- 170.Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów;
- 171.Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A.;
- 172.Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych;
- 173.Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego;
- 174.Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości;
- 175.Polskie Stowarzyszenie Energetyki Wiatrowej;
- 176.Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 177.Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe;
- 178.Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej;
- 179.Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- 180.Polskie Towarzystwo Elektrociepłowni Zawodowych;
- 181.Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych;
- 182.Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”;
- 183.Rada Działalności Pożytku Publicznego;
- 184.SISKOM – Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji;
- 185.Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.;
- 186.Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego;
- 187.Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 188.Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka;
- 189.Stowarzyszenie Architektów Polskich;
- 190.Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego;
- 191.Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
- 192.Stowarzyszenie Elektryków Polskich;
- 193.Stowarzyszenie Fabryka Inicjatyw Lokalnych;
- 194.Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji;
- 195.Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 196.Stowarzyszenie Integracja;
- 197.Stowarzyszenie Inżynierów Bezpieczeństwa Pożarowego;
- 198.Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Pożarnictwa;

199. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych;
200. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych;
201. Stowarzyszenie Łódzki Obszar Metropolitalny;
202. Stowarzyszenie Miasta dla Rowerów;
203. Stowarzyszenie Miasto Drzew;
204. Stowarzyszenie Miasto Jest Nasze;
205. Stowarzyszenie „Mieszkanicznik”;
206. Stowarzyszenie My-Poznaniacy;
207. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki;
208. Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
209. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Fundacja Integracja;
210. Stowarzyszenie Sąsiedzkie Włochy;
211. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
212. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej;
213. Stowarzyszenie Ulepsz Poznań;
214. Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
215. Stowarzyszenie Urbaniści Polscy;
216. Stowarzyszenie Wola Mieszkańców;
217. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy;
218. Śląski Związek Gmin i Powiatów;
219. TAURON Polska Energia S.A.;
220. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami;
221. Towarzystwo Rozwoju Infrastruktury „ProLinea”;
222. Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych;
223. Towarzystwo Urbanistów Polskich;
224. Unia Metropolii Polskich;
225. Unia Miasteczek Polskich;
226. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce;
227. Wojskowa Akademia Techniczna;
228. Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.;
229. Wschodni Klaster Budowlany;
230. Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie;
231. Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.;
232. Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.;
233. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.;
234. Związek Banków Polskich;
235. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
236. Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich;
237. Związek Gmin Wiejskich RP;
238. Związek Miast Polskich;
239. Związek Powiatów Polskich;
240. Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej;
241. Związek Pracodawców – Producentów Materiałów dla Budownictwa;
242. Związek Rzemiosła Polskiego;
243. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP;
244. Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
245. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
246. Związek Zawodowy Budowlani;

**Rady Krajowe izby architektów i izby inżynierów budownictwa:**

247. Krajowa Rada Izby Architektów RP;
248. Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa;

**Okręgowe izby architektów i inżynierów budownictwa:**

249. Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów;
250. Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Architektów;
251. Lubelska Okręgowa Izba Architektów;
252. Lubuska Okręgowa Izba Architektów;
253. Łódzka Okręgowa Izba Architektów;
254. Małopolska Okręgowa Izba Architektów;
255. Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów;
256. Opolska Okręgowa Izba Architektów;
257. Podkarpacka Okręgowa Izba Architektów;
258. Podlaska Okręgowa Izba Architektów;
259. Pomorska Okręgowa Izba Architektów;
260. Śląska Okręgowa Izba Architektów;
261. Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów;
262. Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Architektów;
263. Wielkopolska Okręgowa Izba Architektów;
264. Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów;
265. Dolnośląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
266. Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
267. Lubelska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
268. Lubuska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
269. Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
270. Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
271. Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
272. Opolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
273. Podkarpacka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
274. Podlaska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
275. Pomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
276. Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
277. Świętokrzyska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
278. Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
279. Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa;
280. Zachodniopomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa.



**Raport z konsultacji publicznych i opiniowania**  
**projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji**  
**mieszkańczych oraz inwestycji towarzyszących (UA 40)**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) z chwilą skierowania do uzgodnień i konsultacji publicznych projekt ustawy został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju oraz opublikowany na stronie Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

W trybie art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa żaden z podmiotów nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

Projekt został skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 15 marca 2018 r. Na posiedzeniu plenarnym KWRiST w dniu 28 marca 2018 r. ustalono, że projekt będzie przedmiotem prac Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska, Zespołu do Spraw Ustrojowych oraz Zespołu do Spraw Systemu Finansów Publicznych. Na wspólnym posiedzeniu Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska oraz Zespołu do Spraw Ustrojowych KWRiST ustalono, że projekt będzie przedmiotem dalszych uzgodnień ze stroną samorządową na roboczych spotkaniach. W wykonaniu powyższych ustaleń w dniu 18 kwietnia 2018 r. w siedzibie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju odbyło się spotkanie podzespołu roboczego poświęcone omówieniu projektu ustawy. **W związku z podjętymi ustaleniami do projektowanej ustawy wprowadzone zostały zmiany, które postulowała strona samorządowa.** Pismem z dnia 19 kwietnia 2018 r. skierowano wniosek dotyczący upoważnienia Zespołu do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska oraz Zespołu do Spraw Ustrojowych KWRiST do wydania wiążącej opinii w sprawie projektu. Do przedmiotowego wniosku przychylił się Zespół do Spraw Sektora Finansów Publicznych. Na posiedzeniu plenarnym KWRiST w dniu 25 kwietnia 2018 r. Zespół do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska oraz Zespół do Spraw Ustrojowych zostały upoważnione do wydania wiążącej opinii o projekcie. Podczas posiedzenia Zespołu do Spraw do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej i Środowiska KWRiST w dniu 21 maja 2018 r. strona samorządowa wskazała, że **nowy tekst projektu ustawy wychodzi naprzeciw oczekiwaniom samorządów**, niemniej jednak samorzady przedstawiają na piśmie dodatkowe szczegółowe uwagi do poszczególnych rozwiązań przewidzianych w projekcie. Ustalono, że na posiedzeniu plenarnym KWRiST w dniu 30 maja 2018 r. zostanie wydana wiążąca opinia o projekcie.

Na posiedzeniu plenarnym w dniu 30 maja 2018 r. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego wydała negatywną opinię o projekcie. Strona samorządowa wskazała, że co prawda projekt ustawy w dużej mierze realizuje postulaty samorządów, niemniej jednak wprowadzone zmiany nie wyczerpują wszystkich kluczowych dla strony samorządowej kwestii.

Projekt ustawy został skierowany do uzgodnień międzyresortowych oraz opiniowania i konsultacji publicznych w dniu 15 marca 2018 r. Uzgodnienia międzyresortowe oraz konsultacje publiczne trwały do 29 maja 2018 r.

Od momentu upublicznienia projektu ustawy resort odpowiadał na liczne pytania dziennikarzy w sprawie projektu oraz zmian, które zapowiedziano po pierwszych publikacjach prasowych na ten temat. W dniu 19 marca 2018 r. w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju odbyło się spotkanie dla kilku dziennikarzy, którzy skierowali pierwsze zapytania o projekt ustawy.

W dniu 11 kwietnia 2018 r. projekt był przedmiotem dyskusji podczas posiedzenia doraźnego Zespołu problemowego ds. Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju w ramach Rady Dialogu Społecznego.

W dniu 26 kwietnia 2018 r. odbyła się konferencja uzgodnieniowa z resortami, które zgłosiły uwagi wobec projektu. Podczas spotkania przedyskutowano wszystkie uwagi oraz zaprezentowano nową koncepcję przepisów, co skutkowało wycofaniem uwag niektórych resortów.

W dniu 27 kwietnia 2018 r. odbyło się natomiast spotkanie podsumowujące etap konsultacji publicznych projektowanej ustawy z udziałem szerokiego grona podmiotów społecznych, w tym przedstawiciele podmiotów, które zgłosiły uwagi do *projektu*. Podczas spotkania omówiono zgłoszone uwagi oraz zaprezentowano kierunkowe modyfikacje projektowanych przepisów wynikające z nadesłanych w ramach konsultacji publicznych opinii.

W związku z modyfikacją treści przepisów w dniu 15 maja 2018 r. w resorcie inwestycji i rozwoju odbyły się dwustronne spotkania robocze z przedstawicielami Ministerstwa Środowiska, Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwa Infrastruktury, Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii oraz Ministerstwa Energii mające na celu omówienie ewentualnych uwag do nowego tekstu *projektu ustawy* oraz rozbieżności pozostałych wobec *projektowanej regulacji*. W dniu 16 maja 2018 r. *projekt* był dyskutowany z przedstawicielami m.in. Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

Pismem z 17 maja 2018 r. *projekt ustawy* został skierowany do ponownych uzgodnień międzyresortowych. W dniu 25 maja 2018 r. resort inwestycji i rozwoju przedstawił stanowisko do zgłoszonych uwag oraz zwrócił się o przyjęcie przedstawionych wyjaśnień oraz uznanie *projektu ustawy* za uzgodniony. Termin na przedstawienie stanowiska resortów wyznaczono do dnia 29 maja 2018 r.

*Projekt ustawy* był również przedmiotem dyskusji podczas posiedzenia Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 22 maja 2018 r.

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania *projekt* został przekazany do zaopiniowania przez następujące podmioty:

#### **Organy:**

1. Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego – Pan prof. dr hab. Marek Zirk-Sadowski
2. Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego – Pani prof. dr hab. Małgorzata Gersdorf
3. Wojewoda Dolnośląski – Pan Paweł Hreniak
4. Wojewoda Kujawsko-Pomorski – Pan Mikołaj Bogdanowicz
5. Wojewoda Lubelski – Pan Przemysław Czarnek
6. Wojewoda Lubuski – Pan Władysław Dajczak
7. Wojewoda Łódzki – Pan Zbigniew Rau
8. Wojewoda Małopolski – Pan Piotr Ćwik
9. Wojewoda Mazowiecki – Pan Zdzisław Sipiera
10. Wojewoda Opolski – Pan Adrian Czubak
11. Wojewoda Podkarpacki – Pani Ewa Leniart
12. Wojewoda Podlaski – Pan Bohdan Paszkowski
13. Wojewoda Pomorski – Pan Dariusz Drelich
14. Wojewoda Śląski – Pan Jarosław Wieczorek
15. Wojewoda Świętokrzyski – Pani Agata Wojtyszek
16. Wojewoda Warmińsko-Mazurski – Pan Artur Chojecki
17. Wojewoda Wielkopolski – Pan Zbigniew Hoffmann
18. Wojewoda Zachodniopomorski – Pan Tomasz Hinc

#### **Instytucje oraz organizacje:**

19. Agencja Mienia Wojskowego
20. Agencja Rozwoju Regionalnego „AGROREG”
21. Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie
22. Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.
23. BGK Nieruchomości S.A.
24. Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpowarowej im. Józefa Tuliszkowskiego PIB
25. Centrum Projektowania Uniwersalnego
26. COBO Sp. z o. o. - Centralny Ośrodek Badawczo-Projektowy Budownictwa Ogólnego
27. Enea S.A.
28. Energa Operator
29. Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych, Naczelna Organizacja Techniczna

30. Federacja Gospodarki Nieruchomościami
31. Federacja-Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
32. Federacja Przedsiębiorców Polskich
33. Francusko-Polska Izba Gospodarcza
34. Fundacja Centrum PPP
35. Fundacja Centrum Rozwoju Lokalnego w Lublinie
36. Fundacja Instytut Badań i Rozwoju Lokalnego
37. Fundacja Laboratorium Architektury 60+
38. Fundacja na rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii
39. Fundacja na rzecz Energetyki Zrównoważonej
40. Fundacja Normalne Miasto – Fenomen
41. Fundacja Polska Bez Barrier
42. Fundacja "Projektowanie Uniwersalne"
43. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej
44. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości
45. Fundacja Synapsis
46. Fundacja Szansa dla Niewidomych
47. Fundacja TUS
48. Fundacja Wszechnicy Budowlanej
49. Geodezyjna Izba Gospodarcza
50. GeoPlus Badania Geologiczne i Geotechniczne
51. Główny Instytut Górnictwa
52. Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa
53. Instytut Badawczy Dróg i Mostów
54. Instytut Ceramiki i Materiałów Budowlanych
55. Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach
56. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk
57. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
58. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
59. Instytut Metropolitalny w Gdańsku
60. Instytut na rzecz Ekorozwoju
61. Instytut Ochrony Środowiska
62. Instytut Rozwoju Miast
63. Instytut Rozwoju Terytorialnego we Wrocławiu
64. Instytut Techniki Budowlanej
65. Izba Gospodarcza Komunikacji Miejskiej
66. Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie
67. Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska
68. Izba Gospodarcza Energetyki Odnawialnej i Rozproszonej
69. Izba Gospodarcza Gazownictwa
70. Izba Gospodarcza Wodociągi Polskie
71. Izba Projektowania Budowlanego
72. Karpacka Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
73. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk
74. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
75. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
76. Konfederacja Właścicieli Mieszkań i Wspólnot Mieszkaniowych, Zarząd Krajowy
77. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich
78. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich
79. Korporacja Kominiarzy Polskich
80. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych "UNI-BUD"
81. Krajowa Izba Gospodarcza
82. Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji
83. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
84. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych

85. Krajowa Rada Izb Rolniczych
86. Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa
87. Krajowa Rada Radców Prawnych
88. Krajowa Rada Spółdzielcza
89. Krajowa Sekcja Budownictwa NSZZ „Solidarność”
90. Krajowe Stowarzyszenie Agencji Rozwoju Regionalnego
91. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
92. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
93. Krajowy Sekretariat Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ „Solidarność”
94. Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska
95. Naczelna Rada Adwokacka
96. Narodowe Centrum Nauki
97. Narodowe Centrum Badań i Rozwoju
98. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
99. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
100. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa
101. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
102. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
103. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Producentów Zabezpieczeń Przeciwpozarowych i Sprzętu Ratowniczego
104. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
105. Ośrodek Wsparcia Ekonomii Społecznej w Gdańsku
106. Państwowy Instytut Geologiczny
107. PERN „Przyjaźń” S.A.
108. PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.
109. Politechnika Gdańska
110. Politechnika Koszalińska
111. Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki
112. Politechnika Lubelska
113. Politechnika Łódzka
114. Politechnika Poznańska
115. Politechnika Rzeszowska im. Ignacego Łukasiewicza
116. Politechnika Śląska
117. Politechnika Warszawska
118. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
119. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
120. Polska Geodezja Komercyjna
121. Polska Izba Gospodarcza Elektrotechniki
122. Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji
123. Polska Izba Inżynierów Budownictwa - Krajowa Rada
124. Polska Izba Komunikacji Elektronicznej
125. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
126. Polska Izba Radiodifuzji Cyfrowej
127. Polska Izba Ubezpieczeń
128. Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A.
129. Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości
130. Polska Federacja Budownictwa
131. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
132. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
133. Polska Federacja Producentów i Dystrybutorów Materiałów Budowlanych
134. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
135. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
136. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
137. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
138. Polska Izba Gospodarcza TBS

139. Polska Izba Komunikacji Elektronicznej
140. Polska Izba Przemysłu Chemicznego
141. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
142. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
143. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
144. Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji
145. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
146. Polski Komitet Energii Elektrycznej
147. Polski Komitet Geologii Inżynierskiej i Środowiska
148. Polski Komitet Geotechniki
149. Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A.
150. Polski Związek Firm Deweloperskich
151. Polski Związek Głuchych
152. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
153. Polski Związek Niewidomych
154. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
155. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.
156. Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów
157. Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A.
158. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych
159. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
160. Polskie Stowarzyszenie Doradców. Rynku Nieruchomości
161. Polskie Stowarzyszenie Energetyki Wiatrowej
162. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
163. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
164. Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej
165. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
166. Polskie Towarzystwo Elektrociepłowni Zawodowych
167. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
168. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
169. Rada Działalności Pożytku Publicznego
170. SISKOM – Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji
171. Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.
172. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego
173. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
174. Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka
175. Stowarzyszenie Architektów Polskich
176. Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego
177. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
178. Stowarzyszenie Elektryków Polskich
179. Stowarzyszenie Fabryka Inicjatyw Lokalnych
180. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
181. Stowarzyszenie Geodetów Polskich
182. Stowarzyszenie Integracja
183. Stowarzyszenie Inżynierów Bezpieczeństwa Pożarowego
184. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Pożarnictwa
185. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych
186. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych
187. Stowarzyszenie Łódzki Obszar Metropolitalny
188. Stowarzyszenie Miasta dla Rowerów
189. Stowarzyszenie „Mieszkanicznik”
190. Stowarzyszenie My-Poznaniacy
191. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
192. Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów
193. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Fundacja Integracja

194. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”
195. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
196. Stowarzyszenie Ulepsz Poznań
197. Stowarzyszenie Urbaniści Polscy
198. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
199. Śląski Związek Gmin i Powiatów
200. TAURON Polska Energia S.A.
201. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami
202. Towarzystwo Rozwoju Infrastruktury „ProLinea”
203. Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych
204. Towarzystwo Urbanistów Polskich
205. Unia Metropolii Polskich
206. Unia Miasteczek Polskich
207. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
208. Wojskowa Akademia Techniczna
209. Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.
210. Wschodni Klaster Budowlany
211. Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
212. Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.
213. Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.
214. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.
215. Związek Banków polskich
216. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
217. Związek Gmin Wiejskich RP
218. Związek Miast Polskich
219. Związek Powiatów Polskich
220. Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej
221. Związek Pracodawców - Producentów Materiałów dla Budownictwa
222. Związek Rzemiosła Polskiego
223. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
224. Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich
225. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej
226. Związek Zawodowy Budowlani

**Rady Krajowe izby architektów i izby inżynierów budownictwa:**

227. Krajowa Rada Izby Architektów RP
228. Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa

**Okręgowe izby architektów i inżynierów budownictwa:**

229. Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów
230. Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Architektów
231. Lubelska Okręgowa Izba Architektów
232. Lubuska Okręgowa Izba Architektów
233. Łódzka Okręgowa Izba Architektów
234. Małopolska Okręgowa Izba Architektów
235. Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
236. Opolska Okręgowa Izba Architektów
237. Podkarpacka Okręgowa Izba Architektów
238. Podlaska Okręgowa Izba Architektów
239. Pomorska Okręgowa Izba Architektów
240. Śląska Okręgowa Izba Architektów
241. Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów
242. Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Architektów

243. Wielkopolska Okręgowa Izba Architektów
244. Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów
245. Dolnośląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
246. Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
247. Lubelska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
248. Lubuska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
249. Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
250. Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
251. Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
252. Opolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
253. Podkarpacka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
254. Podlaska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
255. Pomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
256. Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
257. Świętokrzyska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
258. Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
259. Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
260. Zachodniopomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania do resortu wpłynęło około 1200 uwag, z czego większość stanowiły uwagi osób fizycznych.

Osoby fizyczne co do zasady podnosiły, że zaproponowane rozwiązania w negatywny sposób wpłyną na ład przestrzenny polskich miast oraz jakość życia mieszkańców inwestycji realizowanych na podstawie *projektowanej ustawy*, apelując jednocześnie o zaprzestanie prac nad ustawą.

Ponadto uwagi zgłosiło około 150 podmiotów społecznych.

#### **Większość uwag dotyczyła:**

- możliwości realizowania inwestycji niezgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleniami studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy,
- niewystarczającego udziału społeczeństwa w procesie lokalizowania inwestycji, w tym braku zabezpieczenia praw stronom, które nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości (np. rodzinne ogrody działkowe),
- standardów urbanistycznych (część podmiotów podnosiła, że standardy są zbyt rygorystyczne i uniemożliwią realizację inwestycji, inni natomiast postulowali o jeszcze większe zaostrzenie zaproponowanych standardów),
- niedoprecyzowanych przepisów dotyczących konkursu oraz koncepcji urbanistyczno-architektonicznej,
- zagrożenia zabudowy terenów objętych ochroną,
- zagrożenia subordynacją oraz „rozlewaniem się” miast,
- zastąpienia uzgodnień formą niewiążącego opiniowania wniosku inwestora o ustanie lokalizacji inwestycji.

W wyniku uwzględnienia uwag zgłoszonych w ramach opiniowania oraz przez stronę społeczną zdecydowano m.in. o:

- 1) **uwarunkowaniu możliwości** realizacji inwestycji **od zgodności ze studium** (za wyjątkiem terenów pokolejowych, powojkowych, poprzemysłowych oraz po usługach pocztowych),
- 2) przeniesieniu **całego procesu decyzyjnego w sprawie lokalizacji do gminy**,
- 3) **zwiększeniu partycypacji społecznej** w procesie decyzyjnym, m.in. poprzez wprowadzenie mechanizmu, zgodnie z którym zgoda na lokalizację będzie wydawana w formie uchwały rady

gminy, a co za tym idzie wniosek inwestora będzie podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu z możliwością zgłaszania ewentualnych uwag,

- 4) **uszczegółowieniu** przepisów dotyczących **konkursu oraz koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**, m.in. poprzez wprowadzenie obowiązku dołączenia koncepcji na etapie wniosku o lokalizację przez inwestora oraz udział przedstawiciela władzy wykonawczej i stanowiącej gminu w zespole konkursowym oceniającym zaproponowane koncepcje urbanistyczno-architektoniczne,
- 5) **zróżnicowaniu ustawowych standardów urbanistycznych** w zależności od wielkości miejscowości (w miastach powyżej 100 tys. ludności – odległości o połowę mniejsze),
- 6) przyznaniu radzie gminy **możliwości określania lokalnych standardów urbanistycznych**,
- 7) **większym zróżnicowaniu inwestycji**, które będą realizowane na podstawie ustawy, co umożliwi włączenie mniejszych inwestycji,
- 8) **czasowym obowiązywaniu ustawy – przez 10 lat.**





Warszawa, 6 czerwca 2018 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

KPRM



DPUE.920.440.2018 / 15 /dk

dot.: RM-10-92-18 z 19.06.2018 r.

RUP - 57880 - 2018

Pani Jolanta Rusiniak  
Sekretarz Rady Ministrów

**Opinia**

o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowna Pani Minister,


w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

Jednocześnie zwracam uwagę, że realizacja inwestycji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest objęta zakresem dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko, w tym w szczególności jej art. 11 ust. 1, który zobowiązuje do zapewnienia członkom „zainteresowanej społeczności” skutecznego dostępu do wymiaru sprawiedliwości, co oznacza, że powyższe jednostki, wnosząc odwołanie lub skargę na decyzję administracyjną, muszą mieć również zapewnioną możliwość zwrócenia się do sądu lub właściwego organu o zarządzenie środka tymczasowego, tak aby kwestionowane działania mogły zostać przerwane i aby zapobiec wynikającemu z nich zagrożeniu dla środowiska. Ze względu na całokształt przepisów regulujących proces inwestycyjny w Polsce, które Komisja Europejska w postępowaniu naruszeniowym nr 2016/2046 uznaje za systemowo naruszające dyrektywę 2011/92/WE ze względu na brak dostępu do skutecznego środka odwoławczego wymaganego dyrektywą 2011/92/WE także na etapie wydawania decyzji określonych w „specustawach”, istnieje ryzyko uznania projektu ustawy przez Komisję za niezgodny z art. 11 ust. 1 ww. dyrektywy.

Z poważaniem

**Do wiadomości:**  
Pan Jerzy Kwieciński  
Minister Inwestycji i Rozwoju

  
z up. Ministra Spraw Zagranicznych  
**Piotr Wawrzyk**  
Podsekretarz Stanu

