

Opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 966, 1777, z 2016 r. poz. 1250, 2260.

## U S T A W A

z dnia 8 lipca 2010 r.

### **o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych**

#### Rozdział 1

#### **Przepisy ogólne**

**Art. 1.** Ustawa określa szczególne zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, zwanej dalej „inwestycją”, oraz organy właściwe w tych sprawach.

**Art. 2.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) budowlach przeciwpowodziowych – rozumie się przez to kanały ulgi, poldery przeciwpowodziowe, stopnie wodne i zbiorniki retencyjne posiadające retencję powodziową, suche zbiorniki przeciwpowodziowe, wały przeciwpowodziowe, wrota przeciwsztormowe, wrota przeciwpowodziowe, kierownice w ujściach rzek do morza oraz budowle ochrony przed powodzią morską – wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 2) inwestorze – rozumie się przez to regionalny zarząd gospodarki wodnej, urząd morski, marszałka województwa działającego w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oraz wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, województwo, powiat, gminę lub partnera prywatnego w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 696), realizujących inwestycję.

**Art. 3.** Inwestycja jest celem publicznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782).

#### Rozdział 2

#### **Przygotowanie do realizacji inwestycji**

**Art. 4. 1.** Decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji wydaje wojewoda na wniosek inwestora.

2. W przypadku inwestycji realizowanej na obszarze dwóch lub więcej województw, decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji wydaje wojewoda, na którego obszarze właściwości znajduje się największa część nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji.

**Art. 5. 1.** Do postępowania w sprawach o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy.

2. Organem wyższego stopnia w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do wojewody, w sprawach o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Wojewoda niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji oraz o wydaniu tej decyzji.

**Art. 6. 1.** Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji zawiera:

- 1) charakterystykę inwestycji określającą rodzaj budowli przeciwpowodziowej oraz jej lokalizację i parametry techniczne;
- 2) mapę w skali co najmniej 1:10 000, przedstawiającą projektowany obszar inwestycji z zaznaczeniem podziału geodezyjnego nieruchomości oraz terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące uzbrojenie terenu, a także wskazanie części nieruchomości będących częścią inwestycji, na której nie będą prowadzone roboty budowlane;
- 3) analizę powiązania inwestycji z mapami zagrożenia powodziowego, mapami ryzyka powodziowego, z planami zarządzania ryzykiem powodziowym, o ile zostały opracowane;
- 4) mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 5) określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu;

- 6) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.<sup>1)</sup>), aktualnym na dzień opracowania projektu;
- 7) opinie:
  - a) ministra właściwego do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych 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 2012 r. poz. 651 i 742),
  - b) dyrektora właściwego urzędu morskiego – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego, portów i przystani morskich,
  - c) właściwego organu nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych,
  - d) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych – w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe,
  - e) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w odniesieniu do dóbr kultury chronionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397 i 774),
  - f) właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej – w odniesieniu do linii kolejowych,
  - g) właściwego zarządcy infrastruktury drogowej – w odniesieniu do dróg,
  - h) właściwego miejscowo zarządu województwa, zarządu powiatu oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta), o ile nie reprezentują inwestora,
  - i) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, o ile nie jest inwestorem,
  - j) właściwego komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej – w odniesieniu do inwestycji podlegającej przepisom ustawy z dnia

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 151, 200, 443, 528 i 774.

24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380, z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.<sup>3)</sup>),

k) ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej – w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2010 r. poz. 179, z 2015 r. poz. 1569 i 1642 oraz z 2016 r. poz. 1954),

l) dyrektora parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.<sup>4)</sup>);

8) pozwolenie wodnoprawne, o ile jest ono wymagane;

9) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną 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 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.<sup>5)</sup>), z zastrzeżeniem art. 17;

10) wskazanie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 19 ust. 4;

11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. b;

12) wskazanie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości wskazanych zgodnie z pkt 10.

2. Właściwy organ wydaje opinie, o których mowa w ust. 1 pkt 7, na wniosek inwestora, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii; niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wnioskowi.

3. Opinie, o których mowa w ust. 1 pkt 7, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, zezwolenia, zwolnienia, opinie bądź stanowiska właściwych organów wymagane odrębnymi przepisami.

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 57, poz. 353, z 2012 r. poz. 908 oraz z 2013 r. poz. 1635.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, z 2014 r. poz. 40, 47, 457, 822, 1101, 1146, 1322 i 1662 oraz z 2015 r. poz. 122, 151, 277, 478 i 774.

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 628 i 842, z 2014 r. poz. 805, 850, 926, 1002, 1101 i 1863 oraz z 2015 r. poz. 222 i 774.

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, z 2014 r. poz. 587, 822, 850, 1101 i 1133 oraz z 2015 r. poz. 200, 277 i 774.

**Art. 7. 1.** Wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji:

- 1) wnioskodawcę;
- 2) właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji na adres wskazany w katastrze nieruchomości;
- 3) w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2, wojewodów, na których obszarze właściwości znajduje się część nieruchomości objętej wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji;
- 4) pozostałe strony w drodze obwieszczeń, w urzędzie wojewódzkim, a także w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji;
- 5) właściwe miejscowo organy w sprawach, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i 3, przy czym wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie ogłasza o wszczęciu postępowania na stronach internetowych gminy.

2. Doręczenie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne.

3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) oznaczenie nieruchomości lub ich części, objętych wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, według katastru nieruchomości;
- 2) informację o terminie i miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z aktami sprawy.

4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wojewoda wysyła zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, wyłącznie wnioskodawcy.

5. W razie zwrotu przesyłki zawiadomienie pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyją, a ich spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku.

7. Z dniem zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 2) w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji do czasu wydania takiej decyzji, można zawiesić postępowanie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w szczególności jeżeli istnieje wysokie prawdopodobieństwo sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z inwestycją;
- 3) w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, do czasu wydania takiej decyzji, zawiesza się postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774).

8. Czynność prawna dokonana z naruszeniem zakazu, o którym mowa w ust. 7 pkt 1, jest nieważna.

9. W przypadku zbycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, po doręczeniu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, nabywca i zbywca są zobowiązani do zgłoszenia właściwemu wojewodzie danych nowego właściciela albo użytkownika wieczystego. Brak dokonania powyższego zgłoszenia i prowadzenie postępowania bez udziału nowego właściciela albo użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania.

10. Wojewoda niezwłocznie składa wniosek do właściwego sądu o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, a jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej – o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania.

**Art. 8.** W postępowaniu w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przepisu art. 31 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się. W przypadkach określonych w art. 97 § 1 pkt 1–3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie zawiesza się postępowania. 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 do czasu wyznaczenia przedstawiciela lub kuratora przez sąd.

**Art. 9.** Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji zawiera:

- 1) określenie linii rozgraniczających teren;
- 2) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb obronności państwa;
- 3) wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 4) zatwierdzenie podziału nieruchomości;
- 5) oznaczenie według katastru nieruchomości:
  - a) nieruchomości lub ich części, będących częścią inwestycji, niezbędnych do jej realizacji, które stają się własnością Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego,
  - b) nieruchomości lub ich części będących częścią inwestycji, niezbędnych do jej funkcjonowania, które nie stają się własnością Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, ale wobec których trwale ogranicza się sposób korzystania;
- 6) zatwierdzenie projektu budowlanego;
- 7) warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 8) w razie potrzeby inne ustalenia dotyczące określenia:
  - a) szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
  - b) czasu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) terminów rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie,
  - e) obowiązku dokonania przebudowy istniejącej sieci uzbrojenia terenu,
  - f) ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, z uwzględnieniem obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią, lub szczególnego zagrożenia powodzią, o ile zostały wyznaczone.

**Art. 10. 1.** Wojewoda doręcza decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji wnioskodawcy oraz zawiadamia o jej wydaniu pozostałe strony w drodze

obwieszczeń w urzędzie wojewódzkim oraz w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, na stronach internetowych tych gmin, a także w prasie lokalnej.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, doręcza się dotychczasowemu właścicielowi oraz użytkownikowi wieczystemu na adres wskazany w katastrze nieruchomości.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, doręcza się wojewodom, na których obszarze właściwości znajduje się część nieruchomości objętej wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji.

4. Doręczenie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne.

5. W razie zwrotu przesyłki zawiadomienie pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.

6. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera informację o terminie i miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z treścią decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji.

7. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz w sytuacji, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyją, a ich spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku.

8. Przepisy ust. 2–7 stosuje się odpowiednio do doręczania i zawiadamiania stron o decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji wydanej przez organ II instancji.

**Art. 11. 1.** Od decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji stronie służy odwołanie do organu wyższego stopnia.

2. Odwołanie strony od decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji rozpatruje się w terminie 30 dni.

3. W postępowaniu przed organem odwoławczym oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część tej decyzji.

**Art. 12. 1.** Decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 4 ust. 1.

2. 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.

**Art. 13.** 1. W sprawach o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, z wyłączeniem art. 28 ust. 2 tej ustawy.

2. W sprawach o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777).

**Art. 14.** Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji jest równoznaczne z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz pozwolenia na budowę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**Art. 15.** 1. Nie stwierdza się nieważności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności tej decyzji został złożony po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor rozpoczął realizację inwestycji; przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, sąd administracyjny po upływie 14 dni od dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji może stwierdzić wyłącznie, że decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji narusza prawo z przyczyn wyszczególnionych w art. 145 lub art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 16.** Wojewoda wydaje decyzję o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji na zasadach i w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**Art. 17.** 1. Z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji 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.

2. Wniosek i załączniki decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach składa się w dwóch egzemplarzach.

3. Organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji.

4. Termin wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, wynosi 45 dni od dnia złożenia wniosku.

5. Do terminu, o którym mowa w ust. 4, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, w szczególności w ramach postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

**Art. 18.** Do nieruchomości stanowiących rodzinne ogrody działkowe objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji nie stosuje się przepisów art. 18–24 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528).

### Rozdział 3

#### **Nabywanie nieruchomości w związku z realizacją inwestycji**

**Art. 19. 1.** Decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji zatwierdza się podział nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające teren ustalone decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji stanowią linie podziału nieruchomości.

3. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

4. Nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna.

**Art. 20. 1.** Z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości przysługuje odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej między inwestorem, a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone

prawo rzeczowe do nieruchomości, od odpowiednio Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Uzgodnienia dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna, nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 1, wysokość odszkodowania ustala wojewoda w drodze decyzji.

3. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wojewoda wydaje w terminie 30 dni od dnia, w którym upłynął termin, o którym mowa w ust. 2.

4. Jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe prawa te wygasają z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna.

5. Jeżeli nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została oddana w użytkowanie wieczyste, użytkowanie to wygasa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna.

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w sposób inny niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

7. Odszkodowanie za przeniesienie na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

8. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 21.

**Art. 21.** 1. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przez organ I instancji oraz według wartości tej nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu

właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot odszkodowań, o których mowa w ust. 7 i 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

4. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką.

5. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 4, podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

6. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 4, w wysokości ustalonej na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

7. Jeżeli dotychczasowy właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji, odpowiednio, wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, o której mowa w art. 25,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji rygoru natychmiastowej wykonalności,
- 3) w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

8. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 20 w ust. 1, przysługującego dotychczasowemu właścicielowi albo użytkownikowi

wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do tej nieruchomości.

9. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, są zlokalizowane obiekty infrastruktury służące wykonywaniu przez jednostki samorządu terytorialnego zadań własnych, zrealizowane lub realizowane przy wykorzystaniu środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub innych źródeł zagranicznych, odszkodowanie powiększa się o kwotę podlegających zwrotowi środków pochodzących z dofinansowania wraz z odsetkami należnymi zgodnie z przepisami regulującymi zasady zwrotu dofinansowania. Odszkodowanie w części przenoszącej odszkodowanie należne na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przyznaje się pod warunkiem rozwiązującym dokonania przez jednostkę samorządu terytorialnego, w trybie i terminie wynikającym z właściwych przepisów, zwrotu dofinansowania wraz z należnymi odsetkami.

10. W przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji dotyczy rodzinnych ogrodów działkowych ustanowionych zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, podmiot, w którego interesie nastąpi likwidacja rodzinnego ogrodu działkowego lub jego części, zobowiązany jest:

- 1) wypłacić działkowcom – odszkodowanie za stanowiące ich własność nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działkach;
- 2) wypłacić stowarzyszeniu ogrodowemu – odszkodowanie za stanowiące jego własność urządzenia, budynki i budowle rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służące do zapewnienia funkcjonowania ogrodu;
- 3) zapewnić nieruchomości zamienne na odtworzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

11. Stronie odwołującej się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, wypłaca się, na jej wniosek, kwotę określoną w tej decyzji. Wypłata tej kwoty nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

12. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

**Art. 22. 1.** Nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli albo użytkowników wieczystych do upływu terminu, o którym mowa w art. 24.

2. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. b, może domagać się wykupu nieruchomości przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego, składając wniosek w terminie 90 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

**Art. 23. 1.** Inwestor może nabywać w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, nieruchomości, poza obszarem inwestycji, w celu dokonania ich zamiany na nieruchomości położone w obszarze inwestycji lub wydzielania tych nieruchomości w postępowaniu scaleniowo-wymiennym.

2. W przypadku nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, inwestor jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości.

**Art. 24.** Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji określa termin odpowiednio wydania nieruchomości albo wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.

**Art. 25. 1.** Wojewoda nadaje decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek inwestora uzasadniony interesem społecznym lub gospodarczym.

2. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, zobowiązuje do wydania nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, opróżnienia lokalu i innych pomieszczeń w terminie 90 dni od dnia wydania decyzji oraz uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie i rozpoczęcia robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

3. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został

wyodrębniony lokal mieszkalny, inwestor jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego.

4. Jeżeli faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 24, inwestor nie ma obowiązku do wskazania lokalu zamiennego.

5. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w art. 24.

6. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

7. Egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku inwestora.

**Art. 26.** 1. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stanowi podstawę do wydania przez wojewodę decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomości przeznaczonej na inwestycję, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

2. Najem, dzierżawa lub użyczenie nieruchomości przeznaczonej na inwestycję, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, wygasają z upływem 30 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna.

3. Za straty poniesione na skutek wygaśnięcia umów, o których mowa w ust. 2, przysługuje odszkodowanie.

**Art. 27.** 1. Jeżeli inwestorem jest jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej albo marszałek województwa działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oraz wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, otrzymują oni z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji, dotycząca tych nieruchomości, stała się ostateczna.

2. Ustanowienie trwałego zarządu, o którym mowa w ust. 1, stwierdza właściwy wojewoda w drodze decyzji.

3. Decyzja, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości.

4. Jeżeli inwestorem jest partner prywatny, podmiot, który nabył albo otrzymał w trwały zarząd nieruchomość, której dotyczy decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji, zawiera z tym partnerem umowę dzierżawy, użyczenia albo użytkowania tej nieruchomości.

**Art. 28.** 1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe zarządzające, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1153 oraz z 2015 r. poz. 349 i 671), nieruchomościami objętymi decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji, są obowiązane do dokonania wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie oraz na warunkach ustalonych w odrębnym porozumieniu między Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe a inwestorem.

2. Jeżeli w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna, nie dojdzie do zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 1, termin oraz warunki wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia ustala wojewoda w drodze decyzji. Organem wyższego stopnia w sprawie, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest minister właściwy do spraw środowiska.

3. Drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów, o której mowa w ust. 1, staje się, nieodpłatnie własnością Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

4. Koszty wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia ponosi inwestor.

**Art. 29.** 1. Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji, z wyłączeniem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

**Art. 30.** W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 31.** 1. Do skarg na decyzje administracyjne, o których mowa w niniejszej ustawie, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r. poz. 270, z późn.

zm.<sup>6)</sup>), z wyłączeniem art. 61 § 3 tej ustawy, oraz z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy, 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 30 dni od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

2. Termin rozpatrzenia skargi kasacyjnej wynikającej z realizacji inwestycji wynosi 2 miesiące od jej wniesienia.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy zmieniające, przepis przejściowy i końcowy**

**Art. 32–35.** (pominięte)<sup>7)</sup>

**Art. 36.** W przypadku gdy lokalizacja inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych przewidziana jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo wydano dla niej decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

**Art. 37.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia<sup>8)</sup>.

---

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1101 i 1529, z 2014 r. poz. 183 i 543 oraz z 2015 r. poz. 658.

<sup>7)</sup> Zamieszczone w obwieszczeniu Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. poz. 966).

<sup>8)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 10 sierpnia 2010 r.