



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DPR-II.054.1.2025
Warszawa, 06 lutego 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 7479 z 23 stycznia 2025 r. Pana Posła Krzysztofa Piątkowskiego w sprawie funkcjonowania ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących („lex deweloper”)

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 7479 z 23 stycznia 2025 r. Pana Posła Krzysztofa Piątkowskiego w sprawie funkcjonowania ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących („lex deweloper”), przedstawiam następujące informacje.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii od początku funkcjonowania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195; dalej specustawa mieszkaniowa), tj. od 2018 r., prowadzi monitoring jej funkcjonowania w oparciu o dane z uchwał przyjętych przez gminy i opublikowanych w dziennikach urzędowych województw. Kolejnym źródłem danych są prowadzone przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa coroczne badanie statystyczne „1.02.049(17) Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne” (<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/badanie-statystyczne---lokalne-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne>). W tabeli monitoringu stanowiącej załącznik do niniejszego pisma przedstawiam analizy będące w posiadaniu Ministerstwa Rozwoju i Technologii, dotyczące lat 2018-2023.

Specustawa mieszkaniowa wprowadziła nowe, funkcjonujące obok systemu planowania przestrzennego, narzędzie lokalizacyjne – uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Może być ona przyjęta niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dążąc do uczynienia systemu planowania, ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) wprowadzono nowy rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI). Projektując nowe rozwiązanie, wyposażono je w zalety uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zapewniono możliwość wszczęcia procedury planistycznej na wniosek inwestora, wprowadzono terminy zapewniające sprawność i szybkość postępowania. Umożliwiono wykorzystywanie tego narzędzia do każdej inwestycji, nie tylko mieszkaniowej. W odróżnieniu od uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji

mieszkaniowej, w ZPI wprowadzono konieczność partycypacji inwestora w kosztach wyposażenia powstałej inwestycji w infrastrukturę techniczną i społeczną, poprzez obowiązek zawarcia w toku procedury sporządzania planu, umowy urbanistycznej. Do *essentialia negotii* tej umowy należy zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy. Natomiast *accidentalialia negotii* to w szczególności: przekazanie nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej, pokrycie całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, pokrycie całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

Jednocześnie pragnę poinformować, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie zbiera i nie analizuje danych dotyczących wpływu realizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej na finanse oraz funkcjonowanie samorządów.

Jednocześnie informuję, że w Ministerstwie Rozwoju i Technologii prowadzone są prace nad ustawą o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, który został opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów (numer projektu UA10). W odniesieniu do uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej założeń ww. projektu ustawy są m.in. zmiany usprawniające procedurę.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Załączniki

1. Tabela monitoringu

Do wiadomości

2. Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z rozpatrzeniem i udzieleniem odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.