



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DPR-IV.054.17.2025  
Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** interpelacji nr 13680 Pani Poseł Marty Stożek w sprawie skutków społecznych i finansowych realizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy mieszkaniowej (tzw. lex deweloper)

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 13680 Pani Poseł Marty Stożek w sprawie skutków społecznych i finansowych realizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy mieszkaniowej (tzw. lex deweloper), przekazuję następujące odpowiedzi na zadane pytania.

1. Czy Ministerstwo Rozwoju i Technologii planuje w najbliższym czasie nowelizację specustawy mieszkaniowej w kierunku zwiększenia udziału deweloperów w finansowaniu infrastruktury publicznej oraz usług towarzyszących inwestycjom mieszkaniowym?
2. Czy rozważane jest wprowadzenie obowiązkowego progu partycypacji inwestora w kosztach społecznych i komunalnych, np. w wysokości minimum 30% przyrostu wartości nieruchomości, analogicznie do renty planistycznej w trybie zwykłym?

Zgodnie z art. 59 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 ze zm., dalej specustawa mieszkaniowa) ustawa traci moc z dniem 1 lipca 2026 r. W związku z tym, w Ministerstwie nie są planowane prace mające na celu wprowadzenie zmian merytorycznych do tejże ustawy.

Warto wskazać w tym miejscu natomiast na nowe narzędzie wprowadzone do systemu planowania przestrzennego a mianowicie zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI), który w założeniach zastąpić ma uchwały przyjmowane na podstawie specustawy mieszkaniowej.

Obligatoryjnym elementem procedury uchwalania ZPI jest umowa urbanistyczna, która reguluje wzajemny zakres zobowiązań inwestora i gminy, który wypracowywany jest w procesie negocjacji, z udziałem przedstawiciela rady gminy. Dodatkowo, w przypadku

wejścia w życie ustawy z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przyjętej przez Sejm RP i przekazanej do Senatu, rada gminy zyska uprawnienie do podjęcia uchwały w formie aktu prawa miejscowego, w której określi zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

Pomimo braku odgórnego progu ustawowego, gmina może więc ustalić satysfakcjonujący dla siebie próg partycypacji inwestora w kosztach społecznych i komunalnych i może on zostać ustalony np. w wysokości minimum 30% przyrostu wartości nieruchomości, jeśli takie ustalenie zawarte będzie w umowie urbanistycznej.

3. Czy w resorcie prowadzone są prace nad ujednoczeniem i upublicznieniem analiz finansowych oraz założeń inwestycyjnych, które obecnie są niejawne i przedstawiane tylko wybranym organom administracji?

Obecnie w Ministerstwie Rozwoju i Technologii nie są prowadzone prace nad wskazanymi zagadnieniami.

4. Czy Ministerstwo dysponuje danymi statystycznymi dotyczącymi średniego wzrostu wartości nieruchomości w wyniku decyzji podejmowanych w trybie lex developer oraz skali rekompensat infrastrukturalnych ponoszonych przez inwestorów? Jeśli nie, to co jest tego przyczyną? Czy Ministerstwo zamierza zbierać te dane w przyszłości?

Ministerstwo nie jest uczestnikiem ani procesu sporządzania przez gminy aktów planowania przestrzennego ani wydawania decyzji czy uchwał w tym zakresie, nie jest więc informowane o żadnych działaniach gmin w tych zakresach. Zadania realizowane przez gminę w zakresie planowania przestrzennego, należą do jej zadań własnych, które realizuje zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z uwagi na samodzielność gmin w prowadzeniu polityki przestrzennej, w tym nieobligatoryjność przyjmowania takich uchwał i różnorodność zarówno sytuacji jak i inwestycji oraz przyjmowanych w umowach urbanistycznych rozwiązań dane, których dotyczy pytanie nie były gromadzone, ponieważ nie byłoby możliwości porównania tych danych ze sobą. Z tego powodu oraz faktu utraty mocy ustawy w najbliższym czasie, dane takie nie będą również zbierane w przyszłości.

5. Czy planowane są działania kontrolne i audytowe, które pozwoliłyby zweryfikować rzetelność deklaracji developerów w zakresie ich udziału w kosztach publicznych i zgodności inwestycji z rzeczywistymi potrzebami społeczności lokalnych?

Jak wskazano powyżej, prowadzenie polityki przestrzennej jest zadaniem własnym gmin. Do ich wyłącznej kompetencji należy decyzja o podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, czy przyjęcie uchwały o lokalnych standardach urbanistycznych. To również gmina zawiera z inwestorem umowę, w której zawierane są zobowiązania inwestora. Ministerstwo nie jest uczestnikiem procesu na żadnym etapie procedury, nie jest również organem nadzorczym w postępowaniach wskazanych w specustawie mieszkaniowej. Nie jest zatem planowane prowadzenie działań kontrolnych i audytowych we wskazanych obszarach, ponieważ Ministerstwo nie ma podstawy prawnej do prowadzenia takowych.

6. Jakie działania podejmie Ministerstwo w celu przywrócenia mieszkańcom realnego wpływu na proces planowania przestrzennego w przypadku inwestycji realizowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej?

Jak już wskazano, specustawa mieszkaniowa przestanie obowiązywać 1 lipca 2026 r. i nie są obecnie planowane zmiany merytoryczne dotyczące jej zakresu. Niemniej jednak procedura przyjmowania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji, zakłada zarówno pośredni jak i bezpośredni udział społeczeństwa. Ten bezpośredni możliwy jest przez składanie uwag do wniosku inwestora, co zapewnić musi wójt, burmistrz lub prezydent. Pośredni natomiast związany jest z faktem, iż uchwała taka przyjmowana jest przez radę gminy, która jest organem reprezentującym społeczeństwo, przez niego wybranym.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii