Tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu

U S T A W A

z dnia 5 lipca 2018 r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących[1)]

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

2. Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

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.[2)]).

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,

---

1) 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.

2) 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.

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;

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, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
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 m2

– 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. 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.

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, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:

1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
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 proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w

sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, o której mowa w ust. 1, 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, o której mowa w ust. 1, 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 którym mowa w ust. 1, może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym, co inwestycja mieszkaniowa.

7. Wniosek, 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 rozdziale 3.

8. Do wniosku, 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) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

4) uzgodnienie, o którym 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, o którym mowa w ust. 1, 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,

o którym mowa w ust.1, wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

11. Uwagi do wniosku, o którym mowa w ust. 1, 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 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, o którym mowa w ust. 1. 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 której mowa w ust. 4, inwestor może modyfikować wniosek, o którym mowa w ust. 1. 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, o której mowa w ust. 4, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, 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, o której mowa w ust. 1, 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 mieszkaniową;
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 skargi, o której 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 zapewniony:

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 komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);
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.

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^2. 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^2.

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 obiektu 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 niewykorzystanej 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 tej inwestycji. Przepisy art. 7–19 stosuje się odpowiednio.

Art. 21. 1. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej wiąże zarządcę drogi w zakresie zezwolenia 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 miałoby 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.

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 i realizacji 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 wchodzą 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 której mowa w ust. 1, 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 której mowa w ust. 1.

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 której mowa w ust. 1;
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 której mowa w ust. 1;
3) do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy dołączyć uchwałę, o której mowa w ust. 1.

7. Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej uchwałą, o której mowa w ust. 1, 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.

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 lub zezwolenia, o

których mowa w art. 21, 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 nieuzyskania 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, 5 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 przezwyciężenia 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.

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 dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomość 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.[3)]) 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:
   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, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4

[3)] 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.

– 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:

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 5 lipca 2018 r. 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 niezbędnym 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 dojściem 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 dojściem 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 dojściem 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 dojściem 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 zawracanej 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^2 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^2 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 5 lipca 2018 r. 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 5 lipca 2018 r. 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 5 lipca 2018 r. 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 uchwały 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 5 lipca 2018 r. 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.[4])) 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;”;

---

4) 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 5 lipca 2018 r. 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) zasięga opinii 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 5 lipca 2018 r. 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. Ustawa traci moc z dniem 31 grudnia 2028 r.

Art. 60. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

1) art. 42 i art. 48 które wchodzą w życie z dniem ogłoszenia;
2) art. 39, art. 50 i art. 52, które wchodzą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

MARSZAŁEK SEJMU

/ – / Marek Kuchciński