



MINISTERSTWO
INWESTYCJI I ROZWOJU

Warszawa, 14 marca 2018 r.

SEKRETARZ STANU
ARTUR SOBOŃ

DPN. 6. .0210.3.32018.MC

NK: /18

Według rozdzielnika

stosownie do postanowień § 36 ust. 1 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin Pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204) przekazuję do zaopiniowania **projekt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących** wraz z uzasadnieniem i Oceną Skutków Regulacji.

Projekt zamieszczony został na stronie Biuletynu Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, w zakładce Prawo/Projekty ustaw i założeń projektów ustaw.

Projektowana ustawa przewiduje rozwiązania usprawniające i skracające prowadzenie procesu inwestycyjnego w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, a także określa standardy realizacji takich inwestycji.

Uprzejmie proszę o zaopiniowanie projektu w terminie **21 dni od dnia jego otrzymania**. W przypadku zgłaszania uwag do projektu, proszę o przekazanie ich także drogą elektroniczną w wersji edytowalnej na adres: grzegorz.kubaszewski@mi.gov.pl.

Otrzymują:

1. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
2. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
3. Forum Związków Zawodowych
4. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej
5. Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”
6. Związek Rzemiosła Polskiego
7. Związek Pracodawców Business Centre Club

Projekt z dnia 15 marca 2018 r.

U S T A W A

z dnia r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa uproszczone zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które będą realizowane zgodnie ze standardami określonymi w rozdziale 2.

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

3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529 oraz z 2018 r. poz. 12 i 317).

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) infrastruktura towarzysząca – obiekt budowlany będący przedmiotem budowy, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy lub remontu w ramach inwestycji towarzyszącej;
- 2) inwestor – podmiot zamierzający realizować lub realizujący inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą;
- 3) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie obejmujące budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, w wyniku którego mają powstać nie mniej niż dwa budynki

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 50 lub nie mniej niż 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi oraz roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac;

- 4) inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, przebudowy lub remontu: 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), drogi publicznej, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów infrastruktury społecznej, w szczególności obiektu opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkola, szkoły, placówki wsparcia dziennego, placówki opieki zdrowotnej, dziennego domu pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
- 5) kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 6) 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);
- 7) powierzchnia użytkowa mieszkań – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową obliczona zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Art. 3. 1. W budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą mogą zostać wyodrębnione części przeznaczone na działalność handlową lub usługową, przy czym nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą będzie stanowiła powierzchnia mieszkań.

2. Do powierzchni przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, o której mowa w ust. 1, nie wlicza się powierzchni przeznaczonej na opiekę zdrowotną, działalność edukacyjną, oświatową, sportową lub związaną z prowadzeniem placówek wsparcia dziennego lub dziennych domów pomocy.

Art. 4. 1. 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 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566),
- 2) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361),
- 3) 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),
- 4) 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),
- 5) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062),
- 6) 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),
- 7) 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. 522 i 1566),
- 8) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404) lub
- 9) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820)

- inwestycje, o których mowa w pkt 1-9, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

2. W przypadku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, z inwestycjami, o których mowa w ust. 1, warunkiem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej jest uzyskanie zgody inwestora inwestycji, o których mowa w ust. 1, określającej sposób rozwiązania kolizji. Zgodę dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

Art. 5. 1. Inwestycje mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

2. Przepisu ust. 1 się nie stosuje w zakresie podlegającym opiniom przedstawianym w trybie określonym w art. 6 ust. 8 oraz art. 15 ust. 3 i 4.

Art. 6. 1. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej na terenie, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje tych inwestycji lub inwestycja w jakimkolwiek zakresie jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację tych inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

2. Wyrażenie zgody nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Rada gminy wyraża zgodę lub odmawia zgody w formie uchwały w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

4. Wniosek o wyrażenie zgody, o którym mowa w ust. 1, określa niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, których zgoda ma dotyczyć. Do wniosku należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1-7 i 11.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie po wpływie wniosku, o którym mowa w ust. 4, zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 21 dni od dnia zamieszczenia.

6. Uwagi do wniosku należy wnieść na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej.

7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia niezwłocznie organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 i 1566), o wpłynięciu wniosku, o którym mowa w ust. 4, jego zamieszczeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz o możliwości przedstawiania opinii.

8. Organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiają opinię w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Niewydanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

9. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i zestawieniem uwag.

10. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie po podjęciu przez radę gminy przekazuje inwestorowi uchwałę, o której mowa w ust. 3, wraz z opiniami oraz informacją o nieprzedstawieniu opinii w wyznaczonym terminie.

Art. 7. 1. Jeżeli na obszarze objętym zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację tych inwestycji do właściwego wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje decyzję w sprawie zgody, o której mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie.

3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyraża zgodę lub odmawia zgody w drodze decyzji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1.

4. Wniosek o wyrażenie zgody, o którym mowa w ust. 1, zawiera dokumenty, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1-7.

Art. 8. 1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących jest możliwa na obszarze kolejowym, o którym mowa w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, oraz na terenie zamkniętym, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, wykorzystywanym na potrzeby transportu kolejowego, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

2. Potwierdzenie, iż realizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, następuje w formie uzgodnienia z podmiotem lub organem zarządzającym odpowiednio danym obszarem kolejowym lub terenem zamkniętym, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, wykorzystywanym na potrzeby transportu kolejowego.

Art. 9. 1. Ilekroć w odrębnych przepisach realizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej uzależniona jest od zgodności lub nienaruszenia 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 ze zgody, o której mowa w art. 6 lub 7, oraz uzgodnienia, o którym mowa w art. 8.

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

Art. 10. W przypadku gdy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca 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:

- 1) pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy;
- 2) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem, że art. 15 ust. 3 pkt 1, 7 i 11 nie stosuje się;
- 3) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy, w zakresie skutków, o których mowa w art. 32, z zastrzeżeniem, że w takim przypadku:
 - a) wniosek, o którym mowa w art. 15 ust. 1, zawiera dane określone w art. 15 ust. 1 pkt 5-7 i 11,
 - b) przepisu art. 15 ust. 3 nie stosuje się.

Rozdział 2

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 11. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który:

- 1) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd (dostęp bezpośredni) albo za pośrednictwem drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m (dostęp pośredni);
- 2) ma zapewniony, 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 2017 r. poz. 328, 1566 i 2180);
- 3) ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

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

- z zastrzeżeniem art. 12.

3. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m od placówki podstawowych usług handlowych.

4. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w sposób zapewniający dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 2 m².

5. Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 4, następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3 000 m.

6. Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1-5, może nastąpić zarówno w oparciu o infrastrukturę lub tereny istniejące w dniu składania wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i infrastrukturę lub tereny planowane do realizacji w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej.

7. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 30 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 30 000 mieszkańców i nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.
- 3) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców ograniczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, nie stosuje się.

8. Jeżeli w odległości nie większej niż 3000 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa

w ust. 7 pkt 1 i 2, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

9. Liczbę mieszkańców miast, o których mowa w ust. 7, ustala Prezes Głównego Urzędu Statystycznego jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok złożenia wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

10. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

11. Odległości, o których mowa w ust. 2, 3, 5 i 8, liczy się od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej w linii prostej do obiektu, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

Art. 12. 1. Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie spełniającej wymogu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się 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 2017 r. poz. 59, 949 i 2203).

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. 11 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. 11 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b. Inwestorowi przysługuje roszczenie o zwrot kwoty przekazanej z góry za ten okres.

Art. 13. Inwestor przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przeprowadza publiczny konkurs na koncepcję urbanistyczno–architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej w kontekście miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Rozdział 3

Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych

Art. 14. 1. Decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda.

2. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody w sprawach, o których mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 15. 1. Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 lokali mieszkalnych;
- 4) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 5) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 6) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, 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;
- 7) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

- 8) 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. 32 ust. 1;
- 9) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 34 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 10) wypis z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej nieruchomości, o których mowa w pkt 7-9;
- 11) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku;
- 12) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom wynikającym z rozdziału 2, w tym przedstawienie dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie konkursu, o którym mowa w art. 13, oraz przyjętej koncepcji urbanistyczno–architektonicznej;
- 13) zgodę, o której mowa w art. 4 ust. 2, w przypadku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1-9;
- 14) zgodę, o której mowa w art. 6 ust. 3, wraz z dokumentami i informacją, o których mowa w art. 6 ust. 10;
- 13) zgodę, o której mowa w art. 7 ust. 3, w przypadkach o których mowa w art. 7 ust. 1,
- 14) opinie, o których mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 7.

2. Nie można uzależniać ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej od zobowiązania inwestora do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

3. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje o opinie:

- 1) 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);
- 2) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych oraz w odniesieniu do stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych;

- 3) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 4) starosty - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oraz marszałka województwa w odniesieniu do nieruchomości, na których występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych;
- 5) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 6) właściwego organu nadzoru nad gospodarką leśną - w odniesieniu do gruntów leśnych innych niż określone w pkt 5;
- 7) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków - w odniesieniu do zabytków chronionych 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);
- 8) właściwego zarządcy drogi - w odniesieniu do obszarów pasa drogowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 12, 138, 159 i 317);
- 9) właściwego zarządcy terenów kolejowych - w odniesieniu do obszarów kolejowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 10) właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej – w odniesieniu do linii kolejowej;
- 11) właściwego dla proponowanej lokalizacji inwestycji organu prowadzącego kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu;
- 12) właściwego wojewody, marszałka województwa oraz starosty - 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 aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 13) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu powierzchni ustalających dopuszczalne gabaryty zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959 i 1089 oraz z 2018 r. poz. 60 i 138);

- 14) właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska - w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 15) właściwego komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej - w odniesieniu do inwestycji podlegającej przepisom ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 736 i 1169) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.²⁾);
- 16) ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, ministra właściwego do spraw energii, ministra właściwego do spraw kultury i dziedzictwa narodowego, ministra właściwego do spraw rybołówstwa, ministra właściwego do spraw wewnętrznych oraz Ministra Obrony Narodowej - w odniesieniu do wnoszenia i wykorzystywania sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich, 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);
- 17) 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;
- 18) właściwego organu administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej;

4. Właściwy organ wydaje opinię, o której mowa w ust. 3, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia otrzymania wniosku o jej wydanie. Kopię opinii właściwy organ przekazuje wojewodzie. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

5. Opinie, o których mowa w ust. 3, z wyłączeniem opinii, o której mowa w ust. 3 pkt 14, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody bądź stanowiska właściwych organów, wymagane odrębnymi przepisami dla lokalizacji inwestycji, z wyłączeniem

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 785, 898, 1089, 1529, 1566, 1888, 1999, 2056, 2180 i 2290 oraz z 2018 r. poz. 9 i 88.

przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych.

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

7. W przypadku, o którym mowa w art. 6 ust. 1, do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejsce opinii, o których mowa w ust. 3, dołącza się dokumenty i informację, o których mowa w art. 6 ust. 10.

8. Właściwy organ przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest związany treścią opinii, o których mowa w ust. 3, jednakże może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku uzyskania przez inwestora negatywnej opinii, o której mowa w ust. 3

Art. 16. 1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wydaje się w terminie 45 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

2. Wojewoda niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, oraz o wydaniu takiej decyzji.

3. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza wojewodzie, 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 organu.

Art. 17. 1. Stronami w postępowaniu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej są:

- 1) inwestor;
- 2) właściciele, użytkownicy wiczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości objętych wnioskiem, w tym właściciele, użytkownicy wiczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do

nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, oraz

3) inne podmioty, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie.

2. Wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

1) inwestora na adres wskazany we wniosku;

2) właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2, na adres określony w katastrze nieruchomości ze skutkiem doręczenia.

3. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa będących w zarządzie lub trwałym zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej, zawiadomienie doręcza się jednostce organizacyjnej sprawującej zarząd albo trwały zarząd.

4. Pozostałe strony wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w drodze obwieszczenia w urzędzie wojewódzkim i w urzędach gmin właściwych ze względu na usytuowanie nieruchomości objętej wnioskiem, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu wojewódzkiego, a także w prasie o zasięgu lokalnym. W obwieszczeniu zamieszcza się oznaczenia nieruchomości objętych wnioskiem, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, a także informację o miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z aktami sprawy.

5. Nie stanowi przeszkody do wszczęcia i prowadzenia postępowania oraz wydania i doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zawiadomienia o jej wydaniu:

1) okoliczność, że nieruchomość objęta wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, lub znajdująca się w obszarze oddziaływania obiektów objętych inwestycją mieszkaniową jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym;

2) brak w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, o których mowa w pkt 1;

3) niewykazanie prawa do spadku przez spadkobierców, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, o których mowa w pkt 1, nie żyje.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 5, zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dokonuje się poprzez obwieszczenie, o którym mowa w ust. 4, przy czym zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia obwieszczenia.

7. Do doręczania postanowień, decyzji, wezwań, zawiadomień i pism, które właściwy organ jest obowiązany doręczać stronom w toku postępowania, oraz do zawiadamiania stron o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przepisy ust. 2 - 6 stosuje się odpowiednio.

8. Postanowienia ust. 1-7 stosuje się do postępowań w sprawie uchylecia, zmiany, stwierdzenia nieważności oraz wznowienia postępowania w sprawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 18. W postępowaniu o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się art. 31 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149), zwanej dalej: „Kodeks postępowania administracyjnego”. W przypadkach określonych w art. 97 § 1 pkt 1-3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie zawiesza się postępowania. Przepisy art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się, z zastrzeżeniem, że organ prowadzący postępowanie wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu do czasu wyznaczenia przedstawiciela lub kuratora przez sąd.

Art. 19. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) granice terenu objętego inwestycją;
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań;
- 4) minimalną i maksymalną liczbę lokali mieszkalnych;
- 5) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) powiązanie 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, 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. 32 ust. 1;
 - 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 34 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.
 - 11) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków;
 - 12) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

2. W przypadku złożenia wniosku, o którym w art. 15 ust. 6, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zamieszcza się również odpowiednio postanowienia wymienione w ust. 1, w odniesieniu do inwestycji towarzyszącej.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia uzyskania przez nią ostateczności nie zostało wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej.

Art. 20. 1. Do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 21. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

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

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może być wydana więcej niż jednemu inwestorowi.

4. Wojewoda, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stwierdza jej wygaśnięcie w całości lub części, jeżeli inny inwestor uzyskał pozwolenie na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

5. Do postępowania w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej przepisy art. 14 ust. 1 oraz art. 16 – 18 stosuje się odpowiednio, z tym że organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

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

7. Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, dokonana po wydaniu tej decyzji, 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, przepis 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. 6 niniejszej ustawy.

Art. 22. 1. Na wniosek inwestora w pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją 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)

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, wojewoda podejmuje po uzgodnieniu z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta zajmuje stanowisko w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zapytania wojewody, przy czym niezajęcie stanowiska w tym terminie traktuje się jako uzgodnienie.

Art. 23. 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. z 2017 r. poz. 1566 i 2180).

2. W sprawach uzyskania pozwolenia wodnoprawnego art. 17 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

3. Do doręczania decyzji, wezwań, zawiadomień i pism, które organ lub organ wyższego stopnia jest obowiązany doręczać stronom w toku postępowania, oraz do zawiadamiania stron o wydaniu pozwolenia wodnoprawnego art. 17 ust. 2, 3 i 6 stosuje się odpowiednio.

4. Organ, o którym mowa w ust. 1, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego oraz o wydaniu takiego pozwolenia.

5. 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.

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

7. 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.

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

Art. 24. 1. Z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy, 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999).

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

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. 25. 1. Budynki mieszkalne zrealizowane w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie niniejszej ustawy wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwolenie na użytkowanie wydaje właściwy miejscowo wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

2. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wydając pozwolenie na użytkowanie kontroluje również spełnienie przez inwestycję mieszkaniową zgodności ze standardami, o których mowa w art. 11 i 12. Stwierdzenie niespełnienia tych standardów stanowi również przesłankę odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 4

Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących

Art. 26. 1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda. Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej może odnosić się do całości lub części zamierzenia inwestycyjnego, o którym mowa w art. 2 pkt 4.

2. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody w sprawach lokalizacji inwestycji towarzyszącej jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 27. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej wiąże zarządcę drogi wydającego zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia w pasie

drogowym uzbrojenia terenu wchodzącego w skład inwestycji. Zarządca drogi wydaje zezwolenie, w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku.

2. 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.

3. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 2.

4. 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. 28. Przepisy art. 14–25 ust. 1, stosuje się odpowiednio do postępowań prowadzonych w ramach inwestycji towarzyszącej oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, a także innych decyzji wydawanych w związku z realizacją inwestycji towarzyszącej.

Art. 29. 1. Jednostka samorządu terytorialnego może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji infrastruktury towarzyszącej.

2. Do zamówień o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 24 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1579 i 2018) udzielanych przez jednostkę samorządu terytorialnego inwestorowi, o którym mowa w ust. 1, których przedmiotem są usługi lub roboty budowlane niezbędne do realizacji infrastruktury towarzyszącej, określonej w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, przepisów tej ustawy nie stosuje się.

3. Zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 1, stanowi przy ubieganiu się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz pozwolenia na budowę podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

4. Jednostka samorządu terytorialnego może również zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań własnych wynikających z wniosku inwestora, 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.

5. Porozumienie lub zobowiązanie, o którym mowa w ust. 4, dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 15 ust. 1.

6. W przypadku, gdy inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja, o której mowa w ust. 2 pkt 2, porozumienie określa zasady nabycia przez jednostkę samorządu terytorialnego własności lub prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

7. Postanowienia ust. 6 dotyczące inwestora stosuje się odpowiednio do podmiotu będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, w stosunku do którego inwestorowi przysługuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

8. Niezwłocznie po udzieleniu zamówienia jednostka samorządu terytorialnego zamieszcza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej, informację o udzieleniu zamówienia, podając nazwę albo imię i nazwisko podmiotu, z którym zawarła umowę w sprawie zamówienia publicznego. W razie nieudzielenia zamówienia jednostka samorządu terytorialnego niezwłocznie zamieszcza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej, informację o nieudzieleniu zamówienia.

Art. 30. W przypadku zawarcia przez inwestora porozumienia z jednostką samorządu terytorialnego, której wykonywaniu zadań własnych służy infrastruktura towarzysząca, jednostka ta obowiązana jest zapewnić funkcjonowanie tej infrastruktury.

Art. 31. Przepisy art. 29 oraz art. 30 w zakresie dotyczącym jednostki samorządu terytorialnego stosuje się odpowiednio do innych podmiotów zapewniających funkcjonowanie infrastruktury towarzyszącej.

Rozdział 5

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

Art. 32. 1. Właściwy organ w pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzją 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. Do wniosku o pozwolenie na budowę, o którym mowa w ust. 1, 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 przypadku udostępnienia nieruchomości na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 1, właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, przysługuje od inwestora odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej z inwestorem.

4. 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. 2, każda ze stron może się zwrócić do wojewody o ustalenie wysokości odszkodowania.

5. Inwestor, niezwłocznie po zakończeniu działań uzasadniających ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego.

6. 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. 3,
- właścicielom, użytkownikom wieczystym i osobom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, przysługuje od inwestora odszkodowanie.

7. Decyzję o odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 6, wydaje wojewoda w terminie 30 dni, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, złożony po dniu, w którym:

- 1) ustał obowiązek udostępnienia nieruchomości – przypadku określonym w ust. 6 pkt 1;
- 2) powstała szkoda – w przypadku określonym w ust. 6 pkt 2.

8. Odszkodowania, o których mowa w ust. 3 i 6, powinny odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

9. W przypadkach określonych w ust. 3 i 6, koszty wyceny szkód ponosi inwestor, a ich wysokość ustala wojewoda w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Obowiązek wypłaty odszkodowania obciąża inwestora. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja podlega wykonaniu, chyba że uprawniony do otrzymania odszkodowania wnioskuje o inny sposób wypłaty. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania należą się odsetki ustawowe.

10. Decyzja o odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 3 i 6 jest ostateczna. W terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji o odszkodowaniu, strona może wnieść powództwo do sądu powszechnego. Wniesienie powództwa nie wstrzymuje wykonania decyzji.

11. 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 ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 2 - 10 stosuje się odpowiednio.

Art. 33. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 32 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. 34. 1. W przypadku, gdy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

2. Inwestor, nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, o którym mowa w ust. 1, uzgadnia w drodze pisemnej umowy 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, wojewoda, na wniosek inwestora, wydaje w tym zakresie decyzję zastępującą umowę. Decyzja określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu.

Art. 35. 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. 36. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, decyzji o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz art. 34 ust. 3, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 37. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w niniejszym rozdziale jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, z zastrzeżeniem art. 32 ust. 10.

Rozdział 6

Postępowanie administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Art. 38. 1. Decyzje administracyjne, o których mowa w ustawie, podlegają natychmiastowemu wykonaniu.

2. Odwołanie od decyzji administracyjnej, o której mowa w niniejszej ustawie, 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 administracyjnej, o której mowa w niniejszej ustawie, rozpatruje się w terminie 21 dni.

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

Art. 39. 1. Do skarg na decyzje administracyjne, o których mowa w niniejszej ustawie, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369, 1370 i 2451), z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy, z tym, że:

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

2. Skargę kasacyjną dotyczącą przygotowania lub realizacji inwestycji rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od jej wniesienia.

Art. 40. Organem egzekucyjnym prowadzącym egzekucję obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie niniejszej ustawy jest:

- 1) wojewoda – w odniesieniu do egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym;
- 2) właściwy naczelnik urzędu skarbowego – w odniesieniu do egzekucji obowiązków o charakterze pieniężnym.

Art. 41. 1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do należności z tytułu kar wymierzanych organowi w przypadku niewydania decyzji w terminie, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.³⁾).

2. Do decyzji w sprawie kar wymierzanych na podstawie niniejszej ustawy w przypadku niewydania decyzji w terminie, przepisów art. 38-40 nie stosuje się.

Rozdział 7

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 42. W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017, poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 18, 138 i 159) w art. 16 po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Określenie zakresu obowiązków inwestora inwestycji niedrogowej dotyczących budowy lub przebudowy dróg publicznych następuje w oparciu o analizę przewidywanego natężenia ruchu spowodowanego planowaną inwestycją drogową.

2b. W razie sporu co do określonego przez zarządcę drogi zakresu obowiązków inwestora inwestycji niedrogowej dotyczących budowy lub przebudowy dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej ma prawo żądać pisemnego uzasadnienia przez zarządcę drogi zakresu nakładanych obowiązków.”.

Art. 43. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 oraz z 2017 r. poz. 1529) w art. 2 w ust. 1a po wyrazach „zagospodarowania terenu” dodaje się wyrazy „albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej”.

Art. 44. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317 i 352) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

a) w ust. 1

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169), w tym osoby starsze;”

- po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych 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

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 648, 768, 935, 1428, 1537, 2169 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 106 i 138.

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 o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.”;

3) w art. 34 w ust. 3 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - również opis dostępności dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;”;

b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) informację o udziale lokali mieszkalnych o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a - w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych”;

4) w art. 36a w ust. 5 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;”

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym 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;”;

5) w art. 59a w ust. 2 w pkt 2 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. , w tym osoby starsze - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;”

Art. 45. 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) po ust. 4 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 za 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. 46. 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) wprowadza się następujące zmiany:

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

„7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu 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).”;

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) 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. 3, 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 w pisemnym wezwaniu przesłanym najemcy przez właściciela.”;

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

„2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 847).”;

4) art. 19j otrzymuje brzmienie:

„Art. 19j. Do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 25d pkt 4.”;

5) po art. 19j dodaje się art. 19k-19r 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 całości 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) nie stosuje się.

3. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

4. Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności 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 z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

5. 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.

6. 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.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności 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).

Art. 19 1. 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 i 431) 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. 19l. 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 hipotecznego 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.

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

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

Art. 19n. 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 zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z korzystaniem lokalu mieszkalnego lub części ceny sprzedaży zgodnie z harmonogramem, co najmniej za trzy okresy płatności;
- 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. 19o. 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. W przypadku określonym w ust. 1 zwrot części ceny zakupu lokalu mieszkalnego następuje w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu.

3. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 2, stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy przedwstępnej, 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 m² 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 m² 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.

4. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, obliczona zgodnie z ust. 3 może zostać pomniejszona o opłatę manipulacyjną, której wysokość nie może przekroczyć wyższej z następujących dwóch wartości:

- 1) 0,5% ceny zakupu lokalu mieszkalnego wynikającej z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności;
- 2) połowy wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej 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) w stosunku do kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

Art. 19p. Do roszczeń najemcy z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przepisu art. 91 Prawa upadłościowego 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344) 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. 19r. 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.”;

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

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

Art. 47. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233) wprowadza się następujące zmiany:

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

„Art. 1b. 1. 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 wydana:
 - a) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.) lub
 - b) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 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 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 umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej albo jej części 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 decyzją, o której mowa w art. 1b pkt 1 lit. s lub b, lub,

b) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 - nie uzyskał ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą decyzją,

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 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. Ostateczne decyzje, o których mowa w ust. 3 pkt 1, organy je wydające przekazują niezwłocznie do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.

5. 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), a następnie publikuje je na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

6. 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.

7. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 3, następuje po cenie określonej w umowie przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

8. Postanowienia ust. 1-7 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w art. 1b.”.

Art. 48. 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, 1566 i 1999) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 72 w ust. 1 po pkt 23 dodaje się pkt 24 w brzmieniu:

„24) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, wydawanej na podstawie ustawy z dnia o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.).”;

2) 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 budowli przeciwpowodziowych 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 oraz 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., a także, w zakresie wynikającym z art. 4 ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.), dla

inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, o których mowa w tej ustawie.”.

Art. 49. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) po art. 30 dodaje się art. 30a - 30c w brzmieniu:

„Art. 30a. Krajowemu Zasobowi Nieruchomości przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej własność lub użytkowanie wieczyste państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. poz. 2259 oraz z 2017 r. poz. 624, 1491 i 1529).

Art. 30b. 1. Sprzedaż nieruchomości o których mowa w art. 30a, oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości może nastąpić jeżeli Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości nie wykona prawa pierwokupu.

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

3. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest obowiązany do zawiadomienia Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości o treści umowy stosownie do przepisu ust. 2.

4. Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości 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 stosownie do przepisu ust. 4 prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa i wchodzi w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości.

6. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4, notariusz doręcza sprzedawcy.

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

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 50. Do postępowań w sprawach dotyczących inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 51. Do umów najmu instytucjonalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 52. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 oraz art. 34 ust. 6 ustawy wymienionej w art. 44 zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych i mogą być zmieniane.

Art. 53. 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,
 - 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 3) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego,
 - 4) został złożony wniosek o pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego
- stosuje się przepisy dotychczasowe ustawy o której mowa w art. 44.

Art. 54. 1. W latach 2018–2027 maksymalny limit wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy wynosi 34.320.000 zł, z tym że w poszczególnych latach limit wynosi:

- 1) w 2018 r. – 1.700.000,00 zł;
- 2) w 2019 r. – 3.160.000,00 zł;
- 3) w 2020 r. – 3.270.000,00 zł;
- 4) w 2021 r. – 3.270.000,00 zł;
- 5) w 2022 r. – 3.270.000,00. zł;
- 6) w 2023 r. – 3.270.000,00 zł;

- 7) w 2024 r. – 3.270.000,00 zł;
- 8) w 2025 r. – 3.270.000,00 zł;
- 9) w 2026 r. – 3.270.000,00 zł;
- 10) w 2027 r. – 3.270.000,00 zł.

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczenia przyjętego na dany rok budżetowy limitu wydatków określonego w ust. 1 stosuje się mechanizm korygujący polegający na zmniejszeniu wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy, związanych z wydatkami osobowymi oraz rzeczowymi.

4. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 55. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 35, 47 i 49, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Dorota Chlebosz
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju

/- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

UZASADNIENIE

Projektowana ustawa stanowi krok w kierunku ograniczania barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Projekt jest narzędziem umożliwiającym redukcję deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Należy mieć bowiem na uwadze, iż przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny niedobór mieszkań, rozumiany jako różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych, oraz statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych; według szacunków, na koniec 2015 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 468 tys. Dla eliminacji tego deficytu zasadniczą kwestią jest konieczność redukcji barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, w tym w szczególności dostępność mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach, co możliwe jest tylko poprzez usprawnienie procesu przygotowania inwestycji, w szczególności w zakresie pozyskiwania dostępu do terenu, a także wzmocnienie organów administracji w zapewnieniu większej skuteczności procesu wydawania decyzji administracyjnych.

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

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

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

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

Mając na uwadze powyższe, w art. 1 – 10 projektu uregulowano ogólne zasady ustawy, odnoszące się do wszystkich etapów realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Zgodnie z projektem ułatwienia przewidziane w ustawie będzie można zastosować w przypadku jeżeli inwestycja mieszkaniowa będzie odpowiadać ustawowym standardom, przy czym nie wyklucza to realizacji inwestycji mieszkaniowych na dotychczasowych zasadach (art. 1).

W kolejnej jednostce redakcyjnej (art. 2) zdefiniowano pojęcia którymi posługuje się projekt; w szczególności wskazano, iż inwestycję mieszkaniową oznacza przedsięwzięcie obejmujące , przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, w wyniku której mają powstać minimum 2 budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 50 lub 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

W art. 3 wskazano, iż w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą mogą zostać wyodrębnione części przeznaczone na działalność handlową lub usługową, przy czym nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą będzie stanowiła powierzchnia mieszkań. Dodatkowo wyłączono z ww. powierzchni handlowo – usługowej powierzchnię przeznaczoną na opiekę zdrowotną, działalność edukacyjną, oświatową, sportową lub związaną z prowadzeniem placówek wsparcia dziennego lub dziennych domów pomocy.

W art. 4 określono priorytet inwestycji realizowanych w trybach tzw. specustaw, nad inwestycjami mieszkaniowymi prowadzonymi na zasadach określonych w projekcie. Jednocześnie umożliwiono, w przypadku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących z inwestycjami z tzw. specustaw, ich realizację - po uzyskaniu zgody inwestora inwestycji specustawowej na daną lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej. Zgodę tę należałoby dołączyć do wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej.

W art. 5 wskazano, iż inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Rozwiązanie to zapewnia zachowanie niezbędnej ustawowej ochrony takich terenów, przy jednoczesnym braku nadmiernego ograniczania lokalizacji inwestycji, np. na uzbrojonych terenach objętych formami ochrony przyrody niewykluczającymi lokalizacji nowej zabudowy (np. obszary chronionego krajobrazu).

W zakresie art. 6, należy zaznaczyć, iż z uwagi na fakt, że inwestycje mieszkaniowe, jak i w części inwestycje towarzyszące, nie mogą zostać zaliczone do inwestycji celu publicznego, koniecznym jest stworzenie mechanizmu umożliwiającego nadanie tego rodzaju inwestycjom szczególnego charakteru, który to charakter pozwoli przełamać ewentualnie istniejące ograniczenia lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na danym terenie. W obecnie obowiązujących przepisach, zlokalizowanie, a w konsekwencji budowa, inwestycji mieszkaniowej musi odbywać się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Stwierdzić niestety trzeba, że ten mechanizm, a zwłaszcza długotrwałość uchwalania planów miejscowych, nie służy przyspieszeniu i ułatwieniu budowy nowych mieszkań.

W celu wyeliminowania wskazanej powyżej bariery, zdecydowano się na rozwiązanie pozwalające z jednej strony zachować podstawowe wartości planowania przestrzennego, a z drugiej strony zrealizować zakładane ustawą cele. Punktem wyjścia jest pełne uznanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie

propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej, pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o dopuszczeniu zlokalizowania na jej terenie inwestycji mieszkaniowej, która mogłaby być niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro to ostatecznie rada gminy przyjmuje uchwałę w przedmiocie planu miejscowego, to ten organ jest również właściwy w sprawie „odstąpienia” od jego stosowania w stosunku do specyficznego rodzaju inwestycji, jakim są obiekty mieszkaniowe.

W celu wyeliminowania mogących powstać zastrzeżeń w zakresie takiego sposobu odstąpienia od zapisów planu miejscowego, w ustawie przewidziano procedurę zbliżoną do tej, która jest przewidziana w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając zasady jakimi kierują się organy gminy przy sporządzaniu tego aktu. W tym celu organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) dokonuje przede wszystkim upublicznienia informacji o złożonym wniosku, pozwalając wszystkim zainteresowanym na zapoznanie się z jego treścią, umieszczając całość otrzymanej dokumentacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Jednocześnie organ ten określa termin, w jakim każdy może zgłosić swoje uwagi.

Co równie istotne, ocena planowanej inwestycji dokonywana jest również przez te same organy i podmioty, które dokonują tej oceny w toku zwykłego postępowania mającego na celu przyjęcie planu miejscowego. Organy te będą miały możliwość zajęcia stanowiska w czasie o 7 dni krótszym niż to jest obecnej procedurze planistycznej.

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

Na bazie ww. stanowisk, rada gminy podjąć może uchwałę, mocą której udzieli zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej, która w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie. Podkreślić przy tym można, że rada gminy nie jest związana wnioskiem inwestora i jest władna samodzielnie dokonać oceny potrzeby zlokalizowania na jej terenie inwestycji mieszkaniowej. Tak więc to rada gminy bierze na siebie odpowiedzialność za wyrażenie albo nie zgody. Zakres jej uznania wyznacza stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów, jak i ustawowo wskazane kryteria wynikające z potrzeb mieszkaniowych, edukacyjnych, oświatowych lub związanych z prowadzeniem placówek wsparcia dziennego lub dziennych domów pomocy.

W przedstawionej procedurze istotne znaczenie ma rola organu wykonawczego, gdyż to wójt, burmistrz albo prezydent miasta ma odpowiednio zorganizować prowadzenie konsultacji i uzgodnień, tak aby podjęcie uchwały nastąpiło nie później niż w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora. Pozwala to wyznaczyć jasno określone ramy czasowe, w jakich inwestor może oczekiwać stanowiska o ewentualnej możliwości zrealizowania swojej inwestycji.

Zauważyć także należy, że ustawa przewiduje, iż przedstawiona powyżej procedura będzie miała zastosowanie również do inwestycji położonych na terenie nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w art. 7 zaproponowano wyrażenie zgody w takich przypadkach przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta jako organ właściwy w sprawach ustalania warunków zabudowy na terenie nieobjętym obowiązującym planem miejscowym.

W kolejnym przepisie (art. 8) wskazano zasady kolizyjne między inwestycjami mieszkaniowymi/towarzyszącymi, a terenami kolejowymi lub terenami zamkniętymi, wykorzystywanymi na potrzeby transportu kolejowego. Potwierdzenie możliwości realizacji ww. inwestycji na przywołanych terenach jest możliwa po dokonaniu uzgodnienia z podmiotami zarządzającym tymi obszarami.

Podsumowaniem uregulowań z art. 6 i 7, omówionych powyżej, jest art. 9, który wskazuje, iż ilekroć w odrębnych przepisach realizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej 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 ze zgody, o której mowa w art. 6 i 7, oraz uzgodnienia, o którym mowa w art. 8.

W art. 10, celem maksymalnego ułatwienia dla ewentualnego inwestora wyboru najłatwiejszego dla niego trybu postępowania, zabezpieczono możliwość każdorazowego, następczego skorzystania przez niego z rozstrzygnięć administracyjnych, które uzyskał na zasadach ogólnych, w trybie niniejszego projektu ustawy.

Rozdział 2 - Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Z uwagi na fakt, że potencjalnie głównymi mieszkańcami tworzonego nowego zasobu mieszkaniowego będą rodziny pełne, w rozdziale 2 projektu określone zostały standardy, jakim muszą odpowiadać inwestycje mieszkaniowe, aby dla ich realizacji znalazły zastosowanie projektowane regulacje. Standardy te zabezpieczają dostęp do infrastruktury technicznej, w tym transportowej. Ponadto określono zasady zapewnienia dostępu do placówek oświatowych czy podstawowych usług handlowych.

Wprowadzenie zaproponowanych standardów, o których mowa w art. 11 projektu ustawy służy zwiększeniu efektywności polityki mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu utrzymania przez inwestycje mieszkaniowe oraz towarzyszące odpowiednich standardów nie tylko na etapie założeń projektowanych inwestycji lecz na każdym etapie ich realizacji. Cele te będą realizowane poprzez wprowadzenie wymogów dot. zapewnienia:

- 1) dostępu inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej: bezpośredniego poprzez zjazd albo pośredniego poprzez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 m (dostęp pośredni),
- 2) adekwatnej obsługi inwestycji infrastrukturą techniczną, co oznacza podłączenie do istniejącej lub realizowanej wraz z inwestycją mieszkaniową sieci wodociągowej kanalizacyjnej i elektroenergetycznej;
- 3) dostępu w odległości nie większej niż 3000 m do infrastruktury społecznej, w tym np. do placówek powszechnej edukacji i terenów rekreacyjnych, zgodnie z zapotrzebowaniem obliczonym każdorazowo w odniesieniu do liczby mieszkańców, ustalonej w oparciu o wskaźnik określony w projekcie,
- 4) zabezpieczenia potrzeb bytowych mieszkańców w drodze zapewnienia dostępu inwestycji do podstawowych usług niezbędnych dla codziennego funkcjonowania mieszkańców (np. usługi handlu) w odległości nie większej niż 1000 m;
- 5) dostępności do przystanku publicznego transportu zbiorowego w odległości nie większej niż 1000 m.

Dodatkowo w przypadku, gdy wskaźnik dostępności do placówek edukacji nie zostanie spełniony, zgodnie z propozycją zawartą w art. 12 projektu, inwestor realizujący inwestycję mieszkaniową będzie zobligowany do wpłaty na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka pomiędzy inwestycją mieszkaniową a placówką edukacyjną (szkoła podstawowa/przedszkole). Określeniu zapotrzebowania w powyższym zakresie służy kalkulacja odniesiona do liczby mieszkańców, obliczonej w oparciu o wskaźnik określony w projekcie.

Spełnienie standardów urbanistycznych będzie podlegać weryfikacji w procesie inwestycyjno-budowlanym na etapie poddania wniosku inwestora uproszczonej procedurze planistycznej przed uzyskaniem zgody władz gminy oraz na etapie dopuszczenia zakończonej inwestycji do użytkowania. W efekcie nastąpi ograniczenie dopuszczalności powstawania zabudowy substandardowej, pozbawionej dostępu do niezbędnej infrastruktury i służące redukcji negatywnego wpływu urbanizacji na środowisko. Pozwoli to również zapobiegać wyłączeniu przestrzennemu i powstawaniu

„sypialnianych” dzielnic oraz obszarów, zamieszkanie w których stygmatyzuje, skutkując m. in. wykluczeniem społecznym.

W art. 13 przewidziano obowiązek inwestora mieszkaniowej w zakresie przeprowadzenia publicznego konkursu na koncepcję urbanistyczno–architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej w kontekście miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana. Obowiązek ten istniałby przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Rozdział 3 - Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych

Projekt ustawy ma na celu wprowadzenie ułatwień w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (Rozdział 3). Zgodnie z projektem, lokalizacja inwestycji mieszkaniowych ustalana będzie na mocy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych (art. 14 projektu). Analogicznie jak w innych szczególnych ustawach inwestycyjnych decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych będzie w sposób wyczerpujący regulowana projektowaną ustawą.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych będzie wydawana na wniosek inwestora przez właściwego miejscowo wojewodę. Projektowana regulacja zakłada, że organem odwoławczym będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Projekt ustawy zawiera szczegółowy katalog dokumentów i informacji, które inwestor będzie zobowiązany dołączyć do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przyjęto założenie, że z zasady uzyskane opinie zastąpią uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody bądź stanowiska właściwych organów, wymagane odrębnymi przepisami dla lokalizacji inwestycji (z wyjątkiem opinii właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, która nie wyłącza konieczności uzyskania indywidualnych aktów administracyjnych wynikających z przepisów o ochronie przyrody), jak również z wyłączeniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych. Mając na uwadze przyspieszenie procesu przygotowania inwestycji mieszkaniowych i wzorując się na innych obecnie funkcjonujących ustawach inwestycyjnych zrezygnowano z uzyskiwania uzgodnień, na rzecz opinii. Jest to rozwiązanie, które przecina trwające często miesiącami uzgodnienia a jednocześnie w sposób radykalny przyspiesza proces inwestycyjny.

Ponadto wskazano, iż właściwy organ przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest związany treścią opinii, o których mowa w art. 15 ust. 3, jednakże może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku uzyskania przez inwestora negatywnej opinii.

Przewiduje się, iż wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym, co inwestycja mieszkaniowa.

Projektowana regulacja zakłada, iż decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wydawane będą w terminie 45 dni od dnia złożenia stosownego wniosku. W celu zapewnienia sprawnego wydawania tychże decyzji przewidziano stosowną procedurę do wymierza wojewodzie kary w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w jej wydaniu, przez organ wyższego stopnia.

W projekcie określono strony postępowania w przedmiocie wydania decyzji tj. inwestora; właścicieli, użytkowników wieczystych lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości objętych wnioskiem, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, a także inne podmioty, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie.

Projektowana regulacja zawiera także procedurę wzorowaną na innych specustawach w zakresie zawiadania i obwieszczenia o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej a także o wydaniu samej decyzji. Przewidziano także procedurę w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, braku ujawnienia w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie właściciela lub użytkownika wieczystego

nieruchomości lub niewykazania prawa do spadku przez spadkobierców, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji nie żyje. Powyższe uregulowania będą miały zastosowanie do postępowań w sprawie uchylenia, zmiany, stwierdzenia nieważności oraz wznowienia postępowania w sprawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązania mają na celu uniknięcie długotrwałych procedur związanych z ustalaniem adresów stron postępowania.

W projekcie określono szczegółową treść decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Jednocześnie przewidziano, że decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia uzyskania przez nią ostateczności nie zostało wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 projektu, do inwestycji mieszkaniowej nie będzie miała zastosowania ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże przewidziano, że wojewoda będzie prowadził rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 20 ust. 2).

W projekcie wprowadzono regulację, zgodnie z którą decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę i jednocześnie nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji. Wskazano w projekcie, że decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może być wydana więcej niż jednemu inwestorowi. W projekcie określono procedurę stwierdzenia wygaśnięcia decyzji w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w przypadku wydania kilku decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla tego samego terenu. Będzie miała ona zastosowanie, gdy wojewoda wyda pozwolenie na budowę w stosunku do jednej z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W projekcie wskazano, że do postępowania w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej przepisy dotyczące lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 16 – 18) stosuje się odpowiednio. Jednakże z odrębnością polegającymi na tym, że organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody (który jest zawsze organem I instancji) jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

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

Projekt zakłada, że 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 i jednocześnie przyjęto w tym zakresie stosowną procedurę. W celu zapewnienia sprawnego wydawania tejże zgody przewidziano stosowną procedurę do wymierzania kary w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w jej wydaniu, przez organ wyższego stopnia.

W rozdziale 3 projektu ustawy wskazane zostały również określone regulacje szczególne odnoszące się do trybu wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej. Natomiast w celu zapewnienia sprawnego wydawania tychże decyzji przewidziano stosowną procedurę do wymierzania kary w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w jej wydaniu, przez organ wyższego stopnia.

Projektowana regulacja przewiduje, że budynki mieszkalne zrealizowane w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie omawianej ustawy wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zaś pozwolenie na użytkowanie wydaje właściwy miejscowo wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego. W projekcie ustawy wskazano jednoznacznie, że wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wydając pozwolenie na użytkowanie kontroluje również spełnienie przez inwestycję mieszkaniową zgodności ze standardami, o których mowa w art. 11 i 12 projektu. Wymaga podkreślenia, że niespełnienie standardów określonych w art. 11 i 12 projektu, stanowi

również przesłankę odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie. W ocenie projektodawcy taka sankcja ma zagwarantować realizację inwestycji z tymże standardami.

Rozdział 4 - Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących

W ramach powyższego rozdziału określono zasady przygotowania i realizacji inwestycji towarzyszących, rozumianych jako inwestycję w zakresie budowy, przebudowy lub remontu: sieci uzbrojenia terenu, drogi publicznej, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów infrastruktury społecznej, w szczególności obiektu opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkola, szkoły, placówki wsparcia dziennego, placówki opieki zdrowotnej, dziennego domu pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, o ile służą obsłudze mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 26 organem właściwym do wydania decyzji w ww. zakresie jest wojewoda, natomiast organem wyższego stopnia – minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W kolejnej jednostce redakcyjnej rozwiązano zasady wpływu inwestycji towarzyszącej na zarządcę drogi, poprzez zobligowanie ww. organu do wydania zezwolenia na zajęcia pasa na cele robót budowlanych w terminie 21 od złożenia wniosku przez inwestora. Niezachowanie powyższego terminu zostało obwarowane karą pieniężną, w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki, przy czym do ww. terminów nie wliczałoby 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. Projektowane rozwiązanie jest wzorowane na karach za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy też decyzji o pozwolenie na budowę na zasadach klasycznych.

W art. 28 wskazano, iż do procedury dot. inwestycji towarzyszących stosuje się odpowiednio przepisy o realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Jednym z podstawowych ułatwień, przewidzianych w projekcie dla inwestora, jak i jednostek samorządu terytorialnego (np. gminę), jest możliwość zawarcia przez nią z inwestorem porozumienia określającego sposób realizacji infrastruktury towarzyszącej służącej wykonywaniu zadań własnych tej jednostki, przy czym możliwość ta byłaby wyłączona w jeżeli inwestor samodzielnie zapewni wykonywanie zadań infrastruktury towarzyszącej. W przypadku gdy do zawarcia takiego porozumienia dojdzie jednostka samorządu terytorialnego obowiązana byłaby zapewnić funkcjonowanie tej infrastruktury na zasadach określonych w tym porozumieniu (art. 29 i 30 projektu).

Zgodnie z art. 31 omówione powyżej przepisy dot. porozumienia stosowałoby się odpowiednio do innych podmiotów zapewniających funkcjonowanie infrastruktury towarzyszącej.

Rozdział 5 - Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Projekt ustawy w rozdziale 5 reguluje zasady korzystania z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zaproponowane w tym zakresie regulacje w przeważającej mierze opierają się na rozwiązaniach funkcjonujących na gruncie krajowego porządku prawnego m.in. w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, czy w specustawach inwestycyjnych, z tym zastrzeżeniem, że nie przewiduje się wyłączeń nieruchomości, na których mają być budowane budynki mieszkaniowe. Pozyskanie tytułów prawnych do tych gruntów następować będzie na zasadach rynkowych (w drodze umów cywilnoprawnych).

Projektowana ustawa przewiduje w art. 32, iż wojewoda w pozwoleniu na budowę będzie miał prawo ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz

urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Z uwagi na główny cel projektu ustawy, jakim jest usprawnienie i skrócenie czasu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących, projekt ustawy przewiduje, iż do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości będzie mogło dojść w drodze pozwolenia na budowę, jeżeli inwestor nie mógł uzyskać prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane w drodze umowy (negocjacji).

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa powyżej. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 32 ust. 11).

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

Projekt ustawy przewiduje, że zarówno obowiązek zapłaty odszkodowania, jak i obowiązek pokrycia kosztów wyceny szkód ciążyć będzie na inwestorze (wysokość kosztów wyceny szkód określona zostanie przez wojewodę w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania). Tym samym, zaproponowane rozwiązania w zakresie pozyskiwania terenu niezbędnego do realizacji inwestycji nie będą skutkowały koniecznością ponoszenia kosztów po stronie budżetu państwa. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja podlega wykonaniu, chyba że uprawniony do otrzymania odszkodowania wnioskuje o inny sposób wypłaty. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania należą się odsetki ustawowe. Strona niezadowolona z wysokości przyznanego jej odszkodowania w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji o odszkodowaniu, może wnieść powództwo do sądu powszechnego. Natychmiastowa wykonalność decyzji określającej wysokość odszkodowania, której nie wstrzymuje wniesienie powództwa do sądu powszechnego, zagwarantuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu natychmiastową wypłatę środków z tytułu ograniczenia jego praw do nieruchomości lub udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii.

Projekt nakłada również na inwestora - po zakończeniu działań uzasadniających ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń, o których mowa w art. 32 ust. 1 - obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego (art. 32 ust. 5). Mając na względzie interesy podmiotów ograniczonych w sposobie korzystania z nieruchomości projektodawca w art. 32 ust. 6 projektu ustawy przewidział prawo właściciela, użytkownika wieczystego i osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, do odszkodowania od inwestora. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo powodować będzie nadmierne trudności lub koszty, bądź też w trakcie okresu udostępnienia powstały szkody, które nie zostały uwzględnione w odszkodowaniu ustalonym *ex ante*, właścicielom, użytkownikom wieczystym i osobom, którym przysługiwać będą ograniczone prawa rzeczowe, przysługiwać będzie odszkodowanie, które powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód (odszkodowanie ustalane *ex post*). Również w tym przypadku zarówno koszty wyceny szkód, jak i obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora.

Reasumując przepis art. 32 projektu przewiduje kolejną formę nabycia praw do nieruchomości w szczególności pod inwestycję towarzyszącą. Jako najskuteczniejsze rozwiązanie uznano wydanie przez właściwy organ administracji decyzji ograniczającej prawa właściciela albo użytkownika

wieczystego i dającej możliwość inwestorowi prowadzenia na tym gruncie inwestycji. W tym zakresie wykorzystano istniejące już rozwiązania zawarte w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. w jej art. 124, z uwzględnieniem pewnych zmian. Najważniejsza z nich to przyznanie kompetencji do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wojewodzie. Rozstrzygnięcie w tym zakresie wydawane byłoby w ramach decyzji o pozwoleniu na budowę albowiem praktyka dowodzi, iż skonkretyzowana potrzeba takich ograniczeń może się pojawić dopiero na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Jednocześnie wprowadzono uproszczoną procedurę uzgodnień dotyczących wysokości odszkodowania, która stanowi *lex specialis* wobec art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W art. 33 projektu ustawy przyznano właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu wobec inwestora roszczenie nabycia nieruchomości gdy zrealizowana inwestycja infrastrukturalna (z art. 32 ust. 1) uniemożliwia dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Propozycja ta odpowiada regulacji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami odpowiednio w art. 124 oraz 125.

Przepis art. 34 ust. 1 projektu ma na celu zagwarantowanie inwestorowi prawa zajęcia terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych, bądź obszarów kolejowych na czas realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Rozwiązanie to umożliwi zajęcie tych terenów na czas realizacji inwestycji, co z kolei uczyni proces realizacji inwestycji płynniejszym i również wpłynie na skrócenie czasu realizacji. Podkreślić należy, że zajęcie terenu na podstawie przedmiotowego przepisu będzie miało charakter odpłatny, na zasadach ogólnych, właściwych dla danej dziedziny. Zgodnie z art. 34 ust. 2 zdanie drugie, zajęcie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Zwolnienie inwestora z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego wynika z przekonania projektodawców, iż w przypadku udostępnienia terenu w drodze umowy z właściwym organem, o którym mowa w art. 212 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, pozwala na ochronę wszystkich tych wartości prawnie chronionych, które miał na względzie ustawodawca przewidując konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Nie można jednakże zakładać, że inwestor zawsze dojdzie do porozumienia z podmiotami wskazanymi w tych przepisach. Zastosowano zatem rozwiązanie zgodnie z którym, jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o uzgodnienie nie dojdzie do zawarcia umowy z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z właściwym organem gospodarującym wodami, wojewoda, na wniosek inwestora, wydaje w tym zakresie decyzję zastępującą umowę. Decyzja określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu. Wprowadzenie takiego rozwiązania wynika z przekonania projektodawców, iż jest to najbardziej efektywny sposób rozstrzygnięcia sporu, w którym żadna ze stron w stosunku do drugiej strony nie występuje w stosunku podległości kompetencji.

W związku z faktem, że większość kluczowych regulacji dotyczących inwestycji w zakresie inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych zawarta jest w projekcie ustawy, art. 35 wyłącza stosowanie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych do gruntów rolnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzją o lokalizacji inwestycji towarzyszącej. Przepis art. 35 zakłada jednoznaczne „odstąpienie” od ochrony gruntów rolnych, w granicach administracyjnych miast, przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Tym samym nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast będą mogły być zabudowywane i zagospodarowywane na cele mieszkaniowe. Złagodzenie ochrony gruntów rolnych w miastach dotyczy jedynie tych inwestycji, które będą realizowane w ramach projektowanej ustawy, czyli tych wspierających politykę państwa w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

Przepis art. 36 przewiduje, że egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości (art. 32), a także decyzji zastępującej umowę o zajęciu terenu (art. 34), stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Przepis art. 37 stanowi, iż organem wyższego stopnia w sprawach dotyczących ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących, będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (obecnie Minister Inwestycji i Rozwoju).

Rozdział 6 - Postępowanie administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Istotnym elementem projektu ustawy jest katalog przepisów zawierających konkretne ułatwienia i uproszczenia obowiązujących procedur, w szczególności administracyjnych. Znajdując uzasadnienie w przyjęciu nadzwyczajnych regulacji prawych w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, projekt ustawy powieli ułatwienia przyjęte w przepisach dotychczas obowiązujących szczególnych ustaw inwestycyjnych. I tak, art. 38 ust. 1 projektu nadaje natychmiastową wykonalność decyzjom administracyjnym wydawanym w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej. Istotą natychmiastowej wykonalności decyzji administracyjnych jest to, że decyzja staje się od razu wykonalna i jednocześnie stanowi tytuł egzekucyjny, a wniesienie odwołania od takiej decyzji w terminie przez jakikolwiek podmiot trzeci nie wstrzymuje wykonywania tej decyzji przez podmiot, który ją uzyskał, przystępujący na tej podstawie do realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięć. W ocenie projektodawców tego rodzaju rozwiązanie uzasadnione jest podstawowymi celami stawianymi przed projektowaną ustawą, tj. przyspieszeniem inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących, a w konsekwencji zmniejszeniem deficytu mieszkaniowego państwa. Pozostawienie rozwiązania, w którym nakładanie rygoru natychmiastowej wykonalności poszczególnym rozstrzygnięciom dokonywane byłoby na podstawie art. 108 Kpa, powodowałoby po stronie organu wydającego decyzję konieczność wykazania w każdym przypadku, że zachodzą przesłanki określone w tym przepisie. W konsekwencji nastąpiłoby wydłużenie postępowania oraz ryzyko kwestionowania rygoru natychmiastowej wykonalności, w szczególności w przypadkach, kiedy uzasadnienie tego rygoru opierałoby się na przesłankach wynikających z celu ustawy, w istocie wspólnych dla wszystkich rozstrzygnięć, nie zaś na indywidualnych okolicznościach danej sprawy. Tymczasem natychmiastową wykonalność decyzji w ocenie projektodawców uzasadniają już same cele ustawy. Jest to zatem kwestia możliwa do rozstrzygnięcia bezpośrednio przez ustawodawcę, w związku z czym nie ma potrzeby nakładać na organy wydające decyzji dodatkowej pracy związanej z rozstrzygnięciem tej kwestii, jak również narażać inwestora na ryzyko, jakie wiąże się z nadawaniem rygoru natychmiastowej wykonalności w indywidualnym trybie.

Przyjęto także zasadę, stosowaną również w innych specustawach, że odwołanie musi zawierać minimalne elementy. Nie jest więc możliwym wyrażenie samego niezadowolenia z rozstrzygnięcia, ale należy przedstawić konkretnie jaki jest zarzut, powód kwestionowania decyzji, dowody to uzasadniające, itp. Odwołanie musi również określać czego strona oczekuje od organu odwoławczego, a więc jakiego rozstrzygnięcia się żąda (np. uchylecia decyzji w części i odmowy w tym zakresie ustalenia lokalizacji). Brak takich elementów odwołania stanowi brak formalny, a więc organ obowiązany będzie do wezwania strony do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie braku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie odwołania bez rozpatrzenia, na gruncie stosowania w tym zakresie Kpa.

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

Istotną jest regulacją zawarta w art. 38 ust. 4, iż w przypadku wadliwości części decyzji, wada ta nie może prowadzić do uchylecia albo stwierdzenia nieważności całej decyzji. Taka decyzja zostać może podważona tylko w zakresie konkretnej części inwestycji (wydzielonej części planowanych prac) albo konkretnej nieruchomości albo działki. W pozostałym zakresie decyzja pozostawać musi w mocy.

W celu przyspieszenia postępowań przed sądami administracyjnymi (art. 39) zdecydowano się na skrócenie z 30 dni do 15 dni terminu na przekazanie przez organ do sądu skargi na decyzje i akt sprawy. Sąd administracyjny będzie miał 2 miesiące na rozpatrzenie sprawy (takiego terminu nie ma na zasadach ogólnych) w I i II instancji.

W celu zapewnienia spójności prowadzenia spraw i uniknięcia wątpliwości, w art. 40 wskazano wojewodę jako organ egzekucyjny w zakresie obowiązków niepieniężnych wynikających z decyzji wydanych na podstawie ustawy. Ma to zapewnić, że organ wydający decyzję, znając w szczególności

sprawę, jak i będąc w nią zaangażowany od początku, będzie najlepiej predysponowany i motywowany do dopilnowania wykonania zapisów własnych decyzji.

W zakresie zaś obowiązków o charakterze niepieniężnych (np. kary pieniężne) w tym samym przepisie wskazano naczelnika urzędu skarbowego, jako organ wyspecjalizowany w tego typu sprawach i dochodzeniu takich należności.

Odnosnie do kar pieniężnych wymierzanych organom za nieterminowe wydawanie decyzji, przewidzianych w przepisach ustawy, dokonano odesłania w art. 41 do przepisów Ordynacji podatkowej (dział III), mając na celu stworzenie podstaw do określenia charakteru zobowiązania z tego tytułu i uregulowania wszystkich kwestii związanych z istnieniem tej należności. Wskazany dział Ordynacji podatkowej odnosi się w szczególności do powstania zobowiązania, zabezpieczenia, terminów płatności, odsetek, ulg, przedawnienia, nadpłaty itp. Brak odesłania w tym zakresie spowodowałby wątpliwość jaki charakter ma taka kara, jak i jakie przepisy mają w stosunku do niej zastosowanie. Uznano przy tym, że nie jest właściwym odsyłanie do przepisów o karach w Kodeksie postępowania administracyjnego, z uwagi na jego stosowanie generalnie w stosunku do stron postępowań, a nie pomiędzy organami.

Zastrzeżono przy tym, że do kar nie stosuje się przepisów w zakresie organu wyższego stopnia, wykonalności, terminów załatwienia. Z uwagi na fakt, że postępowania z tego zakresu nie wpływają bezpośrednio na możliwości i szybkość realizacji docelowej inwestycji mieszkaniowej, nie ma potrzeby wprowadzania w tym zakresie rozwiązań odmiennych niż jest to określono to w zasadach ogólnych.

Rozdział 7 - Zmiany w przepisach obowiązujących

Z uwagi na złożoność procesu inwestycyjnego, w rozdziale 7 projektowanej ustawy przewidziany został szereg zmian niezbędnych do wprowadzenia w innych ustawach mających zastosowanie w kontekście realizacji zadań służących poprawie dostępności mieszkań wskazanych treścią projektowanej regulacji.

W art. 42 projektu, w ustawie o drogach publicznych w art. 16 po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b, które dotyczą obowiązków inwestora inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej w zakresie budowy lub przebudowy dróg publicznych.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową (w analizowanej sytuacji inwestycją mieszkaniową lub towarzyszącą) należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg, powinny zostać określone w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem. Najczęstszym problemem podczas negocjacji umowy jest ustalenie po pierwsze czy na inwestorze ciąży obowiązek wykonania prac, a po drugie zakresu prac obciążających inwestora.

W praktyce negocjacje z zarządcą drogi odnośnie zakresu oraz konieczności budowy lub przebudowy dróg publicznych często obejmują również inne aspekty niż wynikające z literalnego rozumienia art. 16 ustawy o drogach publicznych. Może się zatem zdarzyć, że koszt wymaganej przez zarządcę inwestycji drogowej będzie na tyle znaczny, iż pod znakiem zapytania może stać finansowanie inwestycji głównej.

Z tego względu projektodawcy wprowadzili rozwiązania w zakresie podstawowych wymogów, które powinny być uwzględnione przy określaniu zakresu obowiązków inwestora inwestycji niedrogowej dotyczących budowy lub przebudowy dróg publicznych.

Art. 43 wprowadza dostosowującą zmianę do art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali rozszerzając katalog dokumentów stanowiących podstawę do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu. Niniejszy projekt przewiduje powstanie nowego rodzaju decyzji administracyjnej, tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która stanie się jednym z dokumentów wymaganych przy wydawaniu ww. zaświadczeń o samodzielności lokalu dla realizowanych w oparciu o nią inwestycji.

Art. 44 projektu przewiduje zmianę ustawy – Prawo budowlane poprzez rozszerzenie wymogu projektowania i budowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami innymi niż tylko

niepełnosprawność ruchowa, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych.

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

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

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

W art. 45 projektu przewidziano zmianę w ustawie o gospodarce komunalnej, polegającą na wyłączeniu spod ograniczeń ustawowych w zakresie spółek prowadzących działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Przewidziano także możliwość zawarcia w tych sprawach porozumienia z województwem.

Art. 46 projektu zawiera propozycje zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące m.in. rozszerzenia formuły najmu instytucjonalnego o umowę najmu z docelowym przeniesieniem własności lokalu. Na potrzeby umowy najmu z docelowym przeniesieniem własności dodane zostaną art. 19k-19r uwzględniające specyfikę tego rodzaju umowy. Celem projektu jest ujednoczenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z opcją przeniesienia własności po uiszczeniu ceny sprzedaży rozłożonej na raty w trakcie trwania najmu. Sprzedaży lokali w formule najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będą mogły dokonywać tylko podmioty profesjonalnie zajmujące się wynajmowaniem lokali.

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

Podobnie jak w przypadku umów najmu instytucjonalnego bez dojścia do własności nie jest przewidziane ograniczenie trwania tego typu umów – byłaby to umowa na czas określony bez limitu czasu wskazanego w ustawie. W przypadku zakończenia stosunku najmu proponowane regulacje przewidują procedurę opróżnienia lokalu funkcjonującą już w przypadku najmu instytucjonalnego bez opcji dojścia do własności. W celu zabezpieczenia interesów najemcy proponowane rozwiązania przewidują, że w przypadku zakończenia najmu bez skorzystania z przeniesienia własności mieszkania, właściciel ma obowiązek zwrócić najemcy w terminie 12 miesięcy od opróżnienia lokalu wpłacone na poczet ceny nabycia środki z uwzględnieniem waloryzacji. Waloryzacja oparta jest na obiektywnym i powszechnie dostępnym wskaźniku publikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, tj. na wartości ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego aktualizowanego kwartalnie. Projekt w ten sposób regulując zasady zwrotu wpłaconej części ceny zakupu lokalu w przypadku rozwiązania umowy przed spłatą całej ceny zakupu, uwzględnia konieczność waloryzacji wpłaconych rat na przestrzeni obowiązywania umowy, opartej na

zmieniających się w tym czasie nakładach poniesionych przez inwestorów na budowę wielomieszkańczych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Wycięliminowaniu ograniczeń w stosowaniu instytucji najmu instytucjonalnego służy też brak konieczności wskazywania przez najemcę lokalu zastępczego, w którym będzie on mógł zamieszkać w razie konieczności opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego; nie jest też przewidziane przedkładanie przez najemcę oświadczenia właściciela lokalu zastępczego o możliwości zamieszkania w tym lokalu. W sytuacji, w której zawarta umowa zostanie rozwiązana lub skutecznie wypowiedziana, a najemca nie opuszcza lokalu, właściciel lokalu w celu dokonania eksmisji takiej osoby musi wystosować żądanie, a w nim termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal. Jeśli najemca po upływie tego terminu nie opuści zajmowanego lokalu, wynajmujący musi złożyć do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności dla oświadczenia, w którym najemca oświadczył poddanie się eksmisji i zobowiązał się do opróżnienia lokalu.

Trzeba zastrzec, iż przedmiotem umowy najmu będzie mógł być jedynie lokal mieszkalny, zaś wynajmującym podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokalu. Dla lokalu będzie musiała być założona księga wieczysta, zaś wynajmujący winien być jego właścicielem w momencie zawarcia umowy najmu wraz z umową przedwstępną. Okres jej trwania pozostawiony zostanie stronom; ustawa nie będzie ingerować w zasady kalkulacji tego wynagrodzenia.

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

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

Art. 47 projektu przewiduje uregulowanie dopuszczalności realizacji inwestycji mieszkaniowych w rozumieniu przepisów projektu ustawy oraz dopuszczalności nabycia nieruchomości rolnej przez inwestora realizującego inwestycję mieszkaniową (a także zbycia przez tego inwestora takiej nieruchomości innemu inwestorowi realizującemu taką inwestycję). W tym celu w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233) zaproponowano wyłączenie stosowania przepisów ustawy w stosunku do gruntów rolnych w miastach, w sytuacji gdy zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej oraz zobligowanie notariusza sporządzającego umowę przeniesienia własności nieruchomości, do przekazania wypisu umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej albo jej części do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Umowa zawierać będzie pouczenie, że w przypadku gdy w określonych terminach nie zostanie uzyskane pozwolenie na budowę albo nie zrealizował i nie oddał do użytkowania określonej części inwestycji - Krajowy Ośrodek, może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu przedmiotowych nieruchomości.

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 2016 r. poz. 535, z późn. zm.) uwzględniono kolejny typ szczególnej decyzji lokalizacyjnej, tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej. Z uwagi na zaproponowaną w art. 6 projektu ustawy możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego również w przypadku braku zgodności inwestycji z planem, przewiduje się

wprowadzenie zmiany w art. 80 ust. 2 ww. ustawy, wyłączającej obowiązek badania zgodności inwestycji mieszkaniowej z ustaleniami planu na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przepis art. 49 zakłada wprowadzenie do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa. Prawo pierwokupu będzie realizował w imieniu Skarbu Państwa Prezes KZN. Prawem pierwokupu byłaby objęta sprzedaż przez państwowe osoby prawne prawa własność lub użytkowania wieczystego nieruchomości. Nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa (do zasobu KZN) w drodze prawa pierwokupu mogłyby zostać następnie wykorzystane dla realizacji zadań Państwa w obszarze wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8 - Przepisy przejściowe i końcowe

W przedmiotowym rozdziale, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, uregulowano kwestie intertemporalne stosowania nowych przepisów, jak i wprowadzono regulę wydatkową.

W art. 53 wskazano do jakich zamierzeń budowlanych stosuje się dotychczasowe przepisy ustawy – Prawo budowlane. Podobna regulacja została zaproponowana odnośnie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 oraz art. 34 ust. 6 tej ustawy., za który odpowiadać będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Ponadto w art. 54 wprowadzono regulę wydatkową wraz z mechanizmem korygującym, za który odpowiadać będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Zgodnie ostatnim przepisem ustawa wchodziłaby w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 35 (wyłączenie, w granicach administracyjnych miast, stosowania ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), 47 (nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) i 49 (prawo pierwokupu przysługujące KZN), które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

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

Projektowana ustawa nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej lub Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia, o których mowa w § 39 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204).

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

Przedmiot projektowanej regulacji jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Artur Soboń Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pani Małgorzata Kutyla Dyrektor Departamentu Polityki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju Tel. 22 522-51-50 Malgorzata.Kutyla@mi.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 15.03.2018</p> <p>Źródło: Expose Premiera</p> <p>Nr w wykazie prac</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projekt jest narzędziem umożliwiającym redukcję deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Należy mieć bowiem na uwadze, iż przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny niedobór mieszkań, rozumiany jako różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych, oraz statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych; według szacunków, na koniec 2015 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 468 tys. Dla eliminacji tego deficytu zasadniczą kwestią jest konieczność redukcji barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, w tym w szczególności dostępność mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach, co możliwe jest tylko poprzez usprawnienie procesu przygotowania inwestycji, w szczególności w zakresie pozyskiwania dostępu do terenu, a także wzmocnienie organów administracji w zapewnieniu większej skuteczności procesu wydawania decyzji administracyjnych.

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

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

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

Pomimo stopniowej poprawy warunków zamieszkania ludności w Polsce, opisane wyżej problemy nie są niwelowane w wystarczającym stopniu, w porównaniu z rozwiniętymi krajami Unii Europejskiej. Poprawa podstawowych wskaźników mieszkaniowych wymaga zatem inwestycji w budownictwo spełniające współczesne wymogi dla zabudowy mieszkaniowej. Docelowo problem mieszkaniowy będzie udziałem również osób starszych, które stanowią coraz większy odsetek społeczeństwa. Doświadczenia krajów zachodnio- i północnoeuropejskich wskazują, że ta grupa osób będzie generowała popyt na mieszkania na wynajem, gdzie zamieszkiwanie jest połączone z zapewnieniem dodatkowych usług opiekuńczych.

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

- 1) brak aktualności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do potrzeb społeczności lokalnych w powiązaniu z brakiem realizacji planów obecnie obowiązujących, wynikającym np. z braku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej,
- 2) wydłużenie czasochłonności procesu inwestycyjno-budowlanego przy realizacji inwestycji mieszkaniowych spowodowane koniecznością uzyskiwania wielu odrębnych rozstrzygnięć, w powiązaniu z przedłużaniem poszczególnych postępowań administracyjnych, widocznym szczególnie np. na etapie ustalania warunków zabudowy.

W przypadku braku obowiązującego planu miejscowego lokalizacja inwestycji mieszkaniowych następuje w oparciu o decyzję o warunkach. Mimo ustawowego wymogu wydania tej decyzji w terminie 2 miesięcy, realne terminy wydawania decyzji znacznie wykraczają poza termin ustawowy. Zgodnie z analizą Instytutu Rozwoju Miast dokonywaną dla jednego z największych polskich miast, czas oczekiwania na wydanie decyzji (w okresie 2014 - I poł. 2016) wynosił: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 19,3 miesiąca, dla zabudowy biurowo-usługowej - 15 miesięcy, dla pozostałej zabudowy usługowej - 11,5 miesiąca. Tak długi czas oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy wynika z jej niezwykle złożonego charakteru jako narzędzia de facto zastępującego ustalenia planu miejscowego, czego efektem jest konieczność przeprowadzenia złożonych czynności analitycznych (tzw. analiza urbanistyczna) oraz szeroki zakres uzgodnień.

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

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

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

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

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

- 1) dostęp inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej adekwatny do potrzeb obsługi komunikacyjnej oraz zapewniający miejsce dla realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) obsługę inwestycji niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 3) zabezpieczenia potrzeb bytowych mieszkańców w drodze zapewnienia dostępu inwestycji do placówek do placówek powszechnej edukacji i terenów rekreacyjnych w odległości nie większej niż 3000 m, zgodnie z zapotrzebowaniem obliczonym każdorazowo w odniesieniu do liczby mieszkańców, ustalonej w oparciu o wskaźnik określony w projekcie oraz do podstawowych usług niezbędnych dla codziennego funkcjonowania mieszkańców (np. usługi handlu) w odległości nie większej niż 1000 m;
- 4) dostępności do przystanku publicznego transportu zbiorowego w odległości nie większej niż 1000 m.

Wprowadzenie zaproponowanych standardów służy zwiększeniu efektywności polityki mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu utrzymania przez inwestycje mieszkaniowe oraz towarzyszące odpowiednich standardów nie tylko na etapie założeń projektowanych inwestycji lecz na każdym etapie ich realizacji. Spełnienie standardów urbanistyczne będzie podlegało weryfikacji w procesie inwestycyjno-budowlanym na etapie poddania wniosku inwestora uproszczonej procedurze planistycznej przed uzyskaniem opinii rady gminy oraz na etapie dopuszczenia zakończonej inwestycji do użytkowania. W efekcie nastąpi ograniczenie dopuszczalności powstawania zabudowy substandardowej, pozbawionej dostępu do niezbędnej infrastruktury i służące redukcji negatywnego wpływu urbanizacji na środowisko. Pozwoli to również zapobiegać wyłączeniu przestrzennemu i powstawaniu „sypialnianych” dzielnic oraz obszarów, zamieszkanie w których stygmatyzuje, skutkując m. in. wykluczeniem społecznym.

Projekt ustawy zakłada usprawnienie procesu przygotowania inwestycji, w szczególności w zakresie pozyskiwania dostępu do terenu, a także wzmocnienie organów administracji w zapewnieniu większej skuteczności procesu wydawania decyzji administracyjnych. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących będzie ustalana w decyzji wydawanej na wniosek inwestora przez właściwego miejscowo wojewodę. Decyzja w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej będzie mogła być wydana każdemu inwestorowi realizującemu inwestycje spełniająca określone w ustawie standardy. Decyzje wydawane będą również na terenie nie objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, a na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, o ile planowana inwestycja nie jest z nim zgodna – po uzyskaniu zgody rady gminy, przy czym przewiduje się, że decyzja będzie wygasła, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia uzyskania przez nią ostateczności nie zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej.

W celu usprawnienia procedury lokalizacyjnej, podobnie jak w innych obecnie funkcjonujących ustawach inwestycyjnych, inwestor będzie dołączał do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących opinie właściwych organów. Opinie te zastąpią uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody bądź stanowiska właściwych organów, wymagane odrębnymi przepisami dla lokalizacji inwestycji (z wyjątkiem opinii właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, która nie wyłącza konieczności uzyskania indywidualnych aktów administracyjnych wynikających z przepisów o ochronie przyrody).

Projektowana regulacja zawiera także wzorowaną na innych specustawach procedurę w zakresie ustalania kręgu stron postępowania oraz zawiadamiania i obwieszczenia o wszczęciu postępowania w sprawie wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej a także o wydaniu samej decyzji. Przewidziano także procedurę w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, braku ujawnienia w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub niewykazania prawa do spadku przez spadkobierców, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji nie żyje.

Projektowana regulacja zakłada, że organem odwoławczym będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Projektowana regulacja zakłada, iż decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wydawane będą w terminie 45 dni od dnia złożenia stosownego wniosku. W celu zapewnienia sprawnego wydawania decyzji przewidziano wymierzanie wojewodzie przez organ wyższego stopnia kary w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.

Projektowana ustawa przewiduje również rozwiązania usprawniające i skracające prowadzenie procesu inwestycyjnego w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących. Regulacje w zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę zawierają rozwiązania umożliwiające wydawanie w ramach przedmiotowej decyzji dodatkowych rozstrzygnięć. Na wniosek inwestora w decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej możliwe będzie wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na terenie objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a zarazem zwolnienie z konieczności stosowania przepisów rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z wyjątkiem art. 83f ust. 1 i art. 84 – 89 tej ustawy.

Wojewoda rozstrzygać będzie o wydaniu pozwolenia po uzgodnieniu z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, który to zobowiązany będzie do zajęcia stanowiska w terminie 14 dni. Niezajęcie stanowiska przez wójta burmistrza albo prezydenta w wyznaczonym terminie traktowane będzie jako uzgodnienie. Wprowadzona procedura znacznie upraszcza i przyspiesza proces uzyskiwania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów.

Ponadto w decyzji o pozwoleniu na budowę, w przypadku braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości albo w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, możliwe będzie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości realizowane będzie poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzane przepisy określają zasady na jakich właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, która zostanie udostępniona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, przysługuje odszkodowanie oraz nakłada obowiązek udostępnienia tych nieruchomości w celu dokonania konserwacji lub usuwania awarii. Regulacje te w znaczący sposób wpłyną na usprawnienie realizacji inwestycji.

Dodatkowo, na mocy przepisów przedmiotowej ustawy inwestor otrzyma prawo na zajęcie terenu śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, jeżeli przejście przez te tereny będzie niezbędne do realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Sprecyzowane ramy czasowe na zawarcie umowy, określającej warunki zajęcia terenu mają na celu przyspieszenie realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Dodatkowym ułatwieniem jest zapis, iż zajęcie terenu nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. W sytuacji nie zawarcia umowy w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku o uzgodnienie, wojewoda na wniosek inwestora wydaje decyzję zastępującą ta umowę.

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

Dodatkowo wprowadzono procedurę uzyskiwania zezwolenia od zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia w pasie drogowym uzbrojenia terenu wchodzącego w skład inwestycji towarzyszącej, dla której została

wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji. Niewydanie zezwolenia w przepisowym terminie skutkować będzie wymierzeniem kary finansowej zarządcy drogi.

Proinwestycyjna zmiana ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie procedury istotnego odstąpienia od projektu budowlanego ma na celu sprawniejszy przebieg realizacji inwestycji. Zmiana wprowadzona w ustawie prawo budowlane będzie dotyczyła wszystkich zamierzeń budowlanych realizowanych na jej podstawie. Ma ona na celu poszerzenie katalogu nieistotnych odstąpień od projektu budowlanego, co ograniczy konieczność uzyskiwania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i w efekcie w znaczący sposób ułatwi realizację zamierzenia budowlanego.

Dodatkowo wprowadza się zmianę ustawy Prawo budowlane, w zakresie dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami. Projektowane zmiany mają na celu zapewnienie dostępności do budynków i urzędzeń z nim związanych w szerszym zakresie oraz szerszej grupie ludzi, dlatego też termin *osoby niepełnosprawne* zostaje zamieniony przez określenie *osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze*.

Ponadto wprowadza się wymóg dostosowania określonej liczby lokali mieszkalnych dla potrzeb ww. osób.

Powyższe zmiany Prawa budowlanego implikują konieczność zmiany aktów wykonawczych do tej ustawy: rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Znajdując uzasadnienie w przyjęciu nadzwyczajnych regulacji prawych w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, projekt ustawy powiela ułatwienia przyjęte w przepisach dotychczas obowiązujących szczególnych ustaw inwestycyjnych. Projekt zakłada natychmiastową wykonalność decyzji administracyjnych wydawanym w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej. Istotą natychmiastowej wykonalności decyzji administracyjnych jest to, że decyzja staje się od razu wykonalna i jednocześnie stanowi tytuł egzekucyjny, a wniesienie odwołania od takiej decyzji w terminie przez jakikolwiek podmiot trzeci nie wstrzymuje wykonywania tej decyzji przez podmiot, który ją uzyskał, przystępujący na tej podstawie do realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięć.

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

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

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

Czechy

Czechy to, podobnie jak Polska, jedno z niewielu państw postkomunistycznych, które nie wprowadziło powszechnego prawa do nabywania mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców. Dlatego zasób mieszkań czynszowych, jak na tę grupę państw, jest stosunkowo duży – ok. 30%. W Czechach w mieszkaniach budowanych wedle nowych programów czynsz ustala się na bazie kosztów zredukowanych przez subwencje. Wprowadzono dwa nowe programy mieszkań społecznych. Pierwszy z 2003 roku dotyczy subwencjonowania budownictwa komunalnego, przeznaczonego dla osób starszych (powyżej 70 lat) i niepełnosprawnych, w budownictwie tym czynsz jest reglamentowany i wynosi obecnie ok. 2 euro/m². Warunkiem ubiegania się o mieszkanie jest posiadanie dochodów poniżej średniej. Inny program z 2009 roku przyznaje subwencje na budowę mieszkań społecznych zarówno inwestorom publicznym jak i prywatnym. Mieszkanie musi mieć charakter społeczny przez 10 lat, a czynsz nie może przekraczać określonego pułapu (1,6 euro/m² w 2010 r.). Warunki dostępu do tych mieszkań są zbliżone do programu omawianego wcześniej. Podobnie jak w Polsce, w odniesieniu do zasobów starych zastosowano regulację czynszów utrzymując je na stosunkowo niskim poziomie, niezależnie od dochodów lokatorów. Tylko mieszkania, w których umowy najmu nawiązywano na nowo, nie podlegały tej regulacji.

Francja

1. ułatwienia w zakresie realizacji inwestycji

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

2. Ułatwienia w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym

We Francji budownictwo społeczne zdominowane jest przez organizację Mieszkań o Umiarkowanych Czynszach (HLM), o charakterze non profit, a mieszkania społeczne stanowią około 17% całego zasobu mieszkaniowego. W budownictwie społecznym funkcjonuje system ustalania czynszów w zależności od kosztów inwestycji, a właściwie od systemu jej finansowania. Istnieją trzy systemy finansowania mieszkań społecznych (trzy rodzaje kredytów: PLA-I, PLUS i PLS). Pierwszy - Wspomagany Kredyt Lokatorski- Integracyjny dotyczy osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji finansowej, kryteria dostępu do niego spełnia ok. 30% gospodarstw domowych mieszkających w miastach. Drugi to Kredyt Lokatorski Wykorzystywany na Cele Społeczne, którego warunki spełnia ok. 2/3 francuskich gospodarstw domowych oraz trzeci - Kredyt Lokatorski Społeczny, pułapy dostępu takie jak w PLUS, ale zwiększone o 30%. Kredyt ten ma ułatwić dostęp do mieszkań w miastach, gdzie występują szczególne problemy mieszkaniowe. W konsekwencji trzech sposobów finansowania istnieją trzy pułapy czynszów, zróżnicowane dodatkowo geograficznie (max czynsz za m² może się różnić nawet 2,2-raza). We Francji czynsze społeczne są ok. 30-40% niższe niż w zasobach prywatnych, ale np. w Paryżu różnica ta może być dwu- a nawet trzykrotna. Tak duże różnice powodują, że lokatorzy, nawet gdy ich sytuacja finansowa poprawi się, niechętnie opuszczają społeczny zasób czynszowy. Kilka lat temu dochody ok. 10% gospodarstw domowych mieszkających w HLM przekraczały pułap dochodowy (bardzo we Francji wysoki), było to powodem rozpoczęcia dyskusji na temat - komu powinien służyć zasób społecznych mieszkań czynszowych. Podobnie jak w wielu krajach istotnym elementem umożliwiającym płacenie czynszu przez niezamożne gospodarstwa domowe jest rozbudowany system dodatków mieszkaniowych.

Holandia

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

Niemcy

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

społeczne mają obecnie przeważnie czynsze wyższe niż stare mieszkania wynajmowane przez właścicieli prywatnych. Wynajęcie mieszkania w Berlinie jest obecnie tańsze niż wynajęcie mieszkania w Pradze czy Warszawie. Swoboda zwiększania czynszów w zasobach prywatnych jest ograniczona przez tak zwane „lustro czynszowe”, tzn. nie można przekroczyć o więcej niż 20% czynszów pobieranych w sąsiedztwie za mieszkania o podobnej wartości użytkowej.

Szwecja

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

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Inwestorzy	87 267 ¹	Ruch budowlany w 2016 r. informacja opublikowana na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość lokalizacji inwestycji niezgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, za zgoda rady gminy w uproszczonym trybie, - uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego w zakresie inwestycji mieszkaniowych lub towarzyszących poprzez możliwość uzyskania w ramach decyzji o pozwoleniu na budowę zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, a także zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej na nieruchomościach objętych decyzją o lokalizacji tych inwestycji; - uregulowanie sposobu ustalania stron postępowania i dokonywania doręczeń w celu usprawnienia prowadzenia postępowań administracyjnych w sprawie wydawania decyzji lokalizacyjnych i pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji; - proinwestycyjna zmiana w zakresie dokonywania nieistotnych odstępień od projektu budowlanego (część zmian w zakresie projektu zagospodarowania działki lub

¹ Liczba pozwoleń na budowę wydanych w 2016 r. na inwestycje obejmujące budynki mieszkalne - potencjalna skala zainteresowania uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie projektowanej ustawy dla inwestycji mieszkaniowych;

			<p>terenu została uznana za nieistotne w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane);</p> <ul style="list-style-type: none"> - sprawniejsza i krótsza procedura uzyskiwania zgody wodnoprawnej, jeżeli wymaga jej inwestycja mieszkaniowa lub towarzysząca; - sprawniejsze uzyskiwanie zgody zarządcy drogi na umieszczenie w pasie drogowym sieci uzbrojenia terenu, stanowiących inwestycję towarzyszącą; - możliwość zawarcia z jst porozumienia w sprawie realizacji inwestycji towarzyszących; - uprawnienie inwestora do zajęcia terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych i obszarów kolejowych w celu przejścia przez te tereny inwestycji mieszkaniowych lub towarzyszących; - decyzje administracyjne wydane na podstawie projektowanej ustawy podlegają natychmiastowemu wykonaniu; - usprawnienie i skrócenie postępowania przed sądem administracyjnym w przypadku złożenia skargi na ww. decyzje; - brak możliwości uchylecia decyzji w postępowaniu odwoławczym i sądowym, w przypadkach określonych w projekcie;
Wykonawcy wykonujący zadania związane z budową budynków i urządzeń z nim związanych	nieokreślona	-	<ul style="list-style-type: none"> - większa elastyczność przepisów w zakresie instytucji istotnego odstąpienia od projektu budowlanego – możliwość zmian w sytuowaniu obiektu budowlanego bez zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.
Wójtowie, burmistrzowie, prezydenci miast	2478		<ul style="list-style-type: none"> - wyrażanie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zamiast wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji realizowanych w trybie specjalnym), - wprowadzenie sankcji

			administracyjnej kary pieniężnej za przekroczenie terminu (60 dni) na wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej;
Jednostki samorządu terytorialnego	2478	-	<ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie zakresu i ilości obowiązków rady gminy (podejmowanie uchwał w sprawie zgody lub odmowy zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej; - możliwość zawarcia z inwestorem inwestycji towarzyszącej porozumienia w sprawie sposobu realizacji infrastruktury towarzyszącej; - możliwość zobowiązania się jst do samodzielnej realizacji zadań własnych odnoszących się do infrastruktury towarzyszącej w zakresie objętym wnioskiem inwestora inwestycji towarzyszącej; - obowiązek zapewnienia funkcjonowania infrastruktury towarzyszącej; - potencjalne potrzeby aktualizacji aktów planistycznych w związku z utratą ich aktualności wynikającą z decyzji wydanych niezgodnie z mpzp i studium, w tym konieczność uwzględniania w sporządzanym do studium gminy bilansie terenów mieszkaniowych, skutków wydanych decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych
Zarządcy dróg publicznych	2859	-	wprowadzenie sankcji administracyjnej kary pieniężnej za przekroczenie terminu (21 dni) na wydanie zezwolenia na zajęcia pasa drogowego niezbędnego do realizacji inwestycji towarzyszącej;
Wojewodowie	16	-	<ul style="list-style-type: none"> - nałożenie zadania dotyczącego: <ul style="list-style-type: none"> • wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej, • wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla

			<p>inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej,</p> <ul style="list-style-type: none"> • stwierdzenia wygaśnięcia decyzji j.w. • prowadzenia rejestru decyzji j.w. <p>- wydawanie decyzji zastępujących uzgodnienia, w przypadkach wskazanych w projekcie ustawy (w przypadku braku porozumienia między stronami);</p> <p>- ustalanie odszkodowania w przypadkach określonych w projekcie ustawy</p>
Wojewódzcy Inspektorzy Nadzory Budowlanego	16		nałożenie obowiązku wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla budynków mieszkalnych (jednorodzinnych i wielorodzinnych) realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej;
Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa	1	-	pełnienie funkcji organu wyższego stopnia w stosunku do wojewody w sprawach wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, w tym w sprawach odwoławczych oraz przy wymierzaniu kar wojewodzie za niewydanie decyzji w terminie
Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego	1	-	pełnienie funkcji organu wyższego stopnia w stosunku do wojewody w sprawach wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących;
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie	1	-	wprowadzenie sankcji administracyjnej kary pieniężnej za niedotrzymanie terminu wydania pozwolenia wodnoprawnego;
Samorządowe kolegia odwoławcze	49	Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych	zmniejszenie liczby postępowań odwoławczych w związku z przewidywanym lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej na zasadach określonych w projekcie ustawy – organem wyższego stopnia jest minister
Organy wydające pozwolenia na budowę i przyjmujące zgłoszenia budowlane	314 + 66	- starostowie: powiaty ziemskie i grodzkie	zmniejszenie obciążeń – decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji realizowanych na podstawie projektu ustawy wydaje wojewoda

Organy opiniujące i uzgadniające, (w tym organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	19	ustawa z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566)	- zwiększenie obciążeń w związku z nowymi obowiązkami wynikającymi z postępowania lokalizacyjnego, w tym opiniowania wniosków dot. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. - potencjalne obciążenie karami za nieterminowe przedstawienie stanowiska lub decyzji.
Jednostki sektora finansów publicznych			- ponoszenie kosztów związanych z zapewnieniem funkcjonowania infrastruktury towarzyszącej inwestycji mieszkaniowej
Projektanci obiektów budowlanych			w przypadku prognozowanego zwiększenia ilości projektowanych obiektów – większe zapotrzebowanie na usługi projektowe, , w tym w zakresie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej planowanej inwestycji
Osoby i podmioty uprawnione do sporządzania projektów aktów planistycznych	8 948 (w I poł. 2009 r.) osób uprawnionych do wykonywania zawodu architekta; 1 297 urbanistów (2012 r., przed likwidacją Izby Urbanistów) Brak możliwości wskazania liczby <u>innych</u> osób i podmiotów uprawnionych do realizacji zadań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym	Uzasadnienie ustawy o ułatwieniu dostępu do wykonywania zawodów finansowych, budowlanych i transportowych.	zapotrzebowanie na usługi projektowe: - potencjalnie mniejsze potrzeby w związku z lokalizowaniem inwestycji mieszkaniowych na podstawie decyzji w trybie specjalnym (projektu decyzji nie sporządza osoba uprawniona), - potencjalne potrzeby aktualizacji aktów planistycznych w związku z utratą ich aktualności wynikającą z decyzji wydanych niezgodnie z mpzp i studium.
Rzeczoznawcy majątkowi	7086 rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień 1 lutego 2018 r.	Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych	określanie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za nieruchomości
Gospodarstwa domowe			możliwość szybszego uzyskania mieszkania na zasadach najmu instytucjonalnego z możliwością dojścia do własności
Właściciele nieruchomości, w tym właściciele, użytkownicy wieczyści nieruchomości oraz inne osoby, którym przysługują prawa rzeczowe na	35,5 mln - liczba działek w Polsce ogółem, wpływ regulacji dotyczyć będzie działek niezabudowanych, w	Dane GUGIK na podstawie z danych powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.	- uczestnictwo jako strony w nowych postępowaniach w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych – możliwość składania uwag, - obowiązek udostępniania

nieruchomościach	zależności o potrzeb inwestycyjnych		terenów, przewidzianych lub zajętych pod infrastrukturę towarzysząca w celu jej realizacji i eksploatacji – w przypadku potrzeby ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości - uprawnienie uzyskania odszkodowania za powstałe szkody (w skrajnych przypadkach do wykupu ich nieruchomości).
Podmioty gospodarcze budujące i zarządzające mieszkaniami na wynajem, w tym: deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, fundusze inwestycyjne			- ułatwienie procesu realizacji inwestycji w związku z uproszczeniem procedur, zapewnieniem trwałości decyzji i szybkości postępowania
Bank Gospodarstwa Krajowego			
(dodaj/usuń)			

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

Przedmiotowy projekt został przekazany do konsultacji publicznych zgodnie z uchwałą nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006 ze zm.).
W ocenę projektowanej regulacji zostały włączone podmioty, organy, instytucje, organizacje wykazane w załączniku nr 1. Przebieg i wyniki konsultacji publicznych zostaną omówione po ich zakończeniu.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
Dochody ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem	1,73	3,16	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	34,32
budżet państwa	1,73	3,16	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	34,32
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem	-1,73	-3,16	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-34,32
budżet państwa	-1,73	-3,16	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-3,27	-34,32
JST													

pozostałe jednostki (oddzielnie)											
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Źródła finansowania	<p>W roku 2018 wydatki będą finansowane z bieżących środków budżetu państwa. W kolejnych latach wydatki budżetu będą zaplanowane w cz. 20 (Gospodarka) – Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, cz. 18 (Budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo) – Główny Urząd Nadzoru Budowlanego oraz cz. 17 (Administracja publiczna) – Urzędy wojewódzkie. Dodatkowo obciążenie budżetu państwa wynika z wprowadzenia ustawą uprawnienia do wydawania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji mieszkaniowej oraz wydania pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej dla właściwych miejscowo wojewodów, co z uwagi na znaczną ilość rozstrzygnięć wymaga utworzenia 33 nowych etatów w urzędach wojewódzkich (ilość etatów w poszczególnych urzędach zależy od przewidywanych inwestycji mieszkaniowych). Ponadto biorąc pod uwagę, iż minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa będzie organem wyższego stopnia w stosunku do decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju oraz z uwagi na konieczność wdrożenia funkcjonowania przedmiotowej regulacji będzie utworzonych 5 etatów, a w zakresie pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowych organem wyższego stopnia będzie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w GUNB zostaną utworzone 3 etaty. Dodatkowo przewidziano środki na pierwsze wyposażenie stanowisk pracy w kwocie 205 tys. zł.</p>
---------------------	--

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	
--	--

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Umożliwienie wynajmu mieszkania o standardzie dostosowanym do wielkości rodziny.						
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Umożliwienie, dzięki ułatwieniu inwestowania w budowanie mieszkań na wynajem, wynajmu mieszkania o odpowiednim standardzie dostosowanym do wielkości rodziny, z możliwością uzyskania docelowo własności zajmowanego lokalu.</p>
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	X tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	X zwiększenie liczby dokumentów X zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	X tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

W związku z wprowadzeniem możliwości zawarcia w pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej dodatkowych rozstrzygnięć, liczba procedur i dokumentów w procesie inwestycyjno-budowlanym ulegnie zmniejszeniu, a czas na załatwienie sprawy ulegnie skróceniu.

9. Wpływ na rynek pracy

Nowe przepisy powinny mieć pozytywny wpływ na rynek pracy. Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na 2 aspekty: Pierwszym jest zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym, w związku ze zwiększeniem liczby nowo budowanych mieszkań. W drugim aspekcie warto jednak podkreślić, że pozytywny wpływ na rynek pracy jest możliwy tylko przy założeniu równoległych działań mających na celu zwiększenie podaży pracowników na rynku budowlanym. Można to osiągnąć przez rozwój edukacji budowlanej (funkcjonowanie szkolnictwa zawodowego, system szkoleń i podnoszenia kwalifikacji) oraz dalsze otwieranie rynku pracy na pracowników z poza Polski.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input checked="" type="checkbox"/> środowisko naturalne X sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	X demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	--	---

Omówienie wpływu	<p>1. Środowisko naturalne Ustawa przewiduje zwiększenie swobody lokalizacji nowej zabudowy, w tym na terenach otwartych, przy czym zaproponowane standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (sieć wod.-kan.), transportowej (komunikacja publiczna) oraz społecznej (rekreacyjne tereny zieleni) będą służyły ochronie środowiska. poprzez ograniczenie potencjalnego negatywnego wpływu inwestycji na środowisko (eliminacja zanieczyszczenia wód, redukcja zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, przeciwdziałanie pogarszaniu jakości powietrza).</p> <p>2. Demografia Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, także z możliwością dojścia do własności..</p> <p>3. Sytuacja i rozwój regionalny Dostępność mieszkania jest wskazywana jako jeden z najważniejszych elementów przy podejmowaniu decyzji o założeniu i rozwijaniu rodziny. W tym kontekście projekt dopełnia inne programy prodemograficzne, w tym program „Rodzina 500+”.</p>
------------------	--

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

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

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

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

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

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

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

Organy:

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

Instytucje oraz organizacje:

19. Agencja Mienia Wojskowego
20. Agencja Rozwoju Regionalnego „AGROREG”
21. Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie
22. Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.
23. BGK Nieruchomości S.A.
24. Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpowodzi im. Józefa Tuliszkowskiego PIB
25. Centrum Projektowania Uniwersalnego
26. COBO Sp. z o. o. - Centralny Ośrodek Badawczo-Projektowy Budownictwa Ogólnego
27. Enea S.A.
28. Energa Operator
29. Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych, Naczelna Organizacja Techniczna
30. Federacja Gospodarki Nieruchomościami
31. Federacja-Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
32. Federacja Przedsiębiorców Polskich
33. Francusko-Polska Izba Gospodarcza
34. Fundacja Centrum PPP
35. Fundacja Centrum Rozwoju Lokalnego w Lublinie
36. Fundacja Instytut Badań i Rozwoju Lokalnego
37. Fundacja Laboratorium Architektury 60+
38. Fundacja na rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii
39. Fundacja na rzecz Energetyki Zrównoważonej
40. Fundacja Normalne Miasto – Fenomen
41. Fundacja Polska Bez Barier
42. Fundacja "Projektowanie Uniwersalne"
43. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej
44. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości
45. Fundacja Synapsis
46. Fundacja Szansa dla Niewidomych
47. Fundacja TUS

48. Fundacja Wszechnicy Budowlanej
49. Geodezyjna Izba Gospodarcza
50. GeoPlus Badania Geologiczne i Geotechniczne
51. Główny Instytut Górnictwa
52. Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa
53. Instytut Badawczy Dróg i Mostów
54. Instytut Ceramiki i Materiałów Budowlanych
55. Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach
56. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk
57. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
58. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
59. Instytut Metropolitalny w Gdańsku
60. Instytut na rzecz Ekorozwoju
61. Instytut Ochrony Środowiska
62. Instytut Rozwoju Miast
63. Instytut Rozwoju Terytorialnego we Wrocławiu
64. Instytut Techniki Budowlanej
65. Izba Gospodarcza Komunikacji Miejskiej
66. Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie
67. Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska
68. Izba Gospodarcza Energetyki Odnawialnej i Rozproszonej
69. Izba Gospodarcza Gazownictwa
70. Izba Gospodarcza Wodociągi Polskie
71. Izba Projektowania Budowlanego
72. Karpacka Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
73. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk
74. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
75. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
76. Konfederacja Właścicieli Mieszkań i Wspólnot Mieszkaniowych, Zarząd Krajowy
77. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich
78. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich
79. Korporacja Kominiarzy Polskich
80. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych "UNI-BUD"
81. Krajowa Izba Gospodarcza
82. Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji
83. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
84. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych
85. Krajowa Rada Izb Rolniczych
86. Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa
87. Krajowa Rada Radców Prawnych
88. Krajowa Rada Spółdzielcza
89. Krajowa Sekcja Budownictwa NSZZ „Solidarność”
90. Krajowe Stowarzyszenie Agencji Rozwoju Regionalnego
91. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
92. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
93. Krajowy Sekretariat Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ „Solidarność”
94. Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska
95. Naczelna Rada Adwokacka
96. Narodowe Centrum Nauki
97. Narodowe Centrum Badań i Rozwoju
98. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
99. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
100. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa

- 101.Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
- 102.Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
- 103.Ogólnopolskie Stowarzyszenie Producentów Zabezpieczeń Przeciwożarowych i Sprzętu Ratowniczego
- 104.Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
- 105.Ośrodek Wsparcia Ekonomii Społecznej w Gdańsku
- 106.Państwowy Instytut Geologiczny
- 107.PERN „Przyjaźń” S.A.
- 108.PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.
- 109.Politechnika Gdańska
- 110.Politechnika Koszalińska
- 111.Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki
- 112.Politechnika Lubelska
- 113.Politechnika Łódzka
- 114.Politechnika Poznańska
- 115.Politechnika Rzeszowska im. Ignacego Łukasiewicza
- 116.Politechnika Śląska
- 117.Politechnika Warszawska
- 118.Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
- 119.Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- 120.Polska Geodezja Komercyjna
- 121.Polska Izba Gospodarcza Elektrotechniki
- 122.Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji
- 123.Polska Izba Inżynierów Budownictwa - Krajowa Rada
- 124.Polska Izba Komunikacji Elektronicznej
- 125.Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
- 126.Polska Izba Radiodifuzji Cyfrowej
- 127.Polska Izba Ubezpieczeń
- 128.Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A.
- 129.Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości
- 130.Polska Federacja Budownictwa
- 131.Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- 132.Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
- 133.Polska Federacja Producentów i Dystrybutorów Materiałów Budowlanych
- 134.Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- 135.Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
- 136.Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
- 137.Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- 138.Polska Izba Gospodarcza TBS
- 139.Polska Izba Komunikacji Elektronicznej
- 140.Polska Izba Przemysłu Chemicznego
- 141.Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
- 142.Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
- 143.Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
- 144.Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji
- 145.Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
- 146.Polski Komitet Energii Elektrycznej
- 147.Polski Komitet Geologii Inżynierskiej i Środowiska
- 148.Polski Komitet Geotechniki
- 149.Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A.
- 150.Polski Związek Firm Deweloperskich
- 151.Polski Związek Głuchych
- 152.Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
- 153.Polski Związek Niewidomych

154. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
155. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.
156. Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów
157. Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A.
158. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców i Biegłych Sądowych
159. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
160. Polskie Stowarzyszenie Doradco. Rynku Nieruchomości
161. Polskie Stowarzyszenie Energetyki Wiatrowej
162. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
163. Polskie Towarzystwo Mieszkańców
164. Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej
165. Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych
166. Polskie Towarzystwo Elektrociepłowni Zawodowych
167. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
168. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
169. Rada Działalności Pożytku Publicznego
170. SISKOM – Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji
171. Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.
172. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego
173. Stołeczne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
174. Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka
175. Stowarzyszenie Architektów Polskich
176. Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego
177. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
178. Stowarzyszenie Elektryków Polskich
179. Stowarzyszenie Fabryka Inicjatyw Lokalnych
180. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
181. Stowarzyszenie Geodetów Polskich
182. Stowarzyszenie Integracja
183. Stowarzyszenie Inżynierów Bezpieczeństwa Pożarowego
184. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Pożarnictwa
185. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych
186. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych
187. Stowarzyszenie Łódzki Obszar Metropolitalny
188. Stowarzyszenie Miasta dla Rowerów
189. Stowarzyszenie „Mieszkanicznik”
190. Stowarzyszenie My-Poznaniacy
191. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
192. Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów
193. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Fundacja Integracja
194. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”
195. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
196. Stowarzyszenie Ulepsz Poznań
197. Stowarzyszenie Urbaniści Polscy
198. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
199. Śląski Związek Gmin i Powiatów
200. TAURON Polska Energia S.A.
201. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami
202. Towarzystwo Rozwoju Infrastruktury „ProLinea”
203. Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych
204. Towarzystwo Urbanistów Polskich
205. Unia Metropolii Polskich
206. Unia Miasteczek Polskich

- 207.Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
- 208.Wojskowa Akademia Techniczna
- 209.Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.
- 210.Wschodni Klaster Budowlany
- 211.Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
- 212.Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.
- 213.Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.
- 214.Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.
- 215.Związek Banków polskich
- 216.Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
- 217.Związek Gmin Wiejskich RP
- 218.Związek Miast Polskich
- 219.Związek Powiatów Polskich
- 220.Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej
- 221.Związek Pracodawców - Producentów Materiałów dla Budownictwa
- 222.Związek Rzemiosła Polskiego
- 223.Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- 224.Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich
- 225.Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej
- 226.Związek Zawodowy Budowlani

Rady Krajowe izby architektów i izby inżynierów budownictwa:

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

Okręgowe izby architektów i inżynierów budownictwa:

- 229.Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów
- 230.Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Architektów
- 231.Lubelska Okręgowa Izba Architektów
- 232.Lubuska Okręgowa Izba Architektów
- 233.Łódzka Okręgowa Izba Architektów
- 234.Małopolska Okręgowa Izba Architektów
- 235.Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
- 236.Opolska Okręgowa Izba Architektów
- 237.Podkarpacka Okręgowa Izba Architektów
- 238.Podlaska Okręgowa Izba Architektów
- 239.Pomorska Okręgowa Izba Architektów
- 240.Śląska Okręgowa Izba Architektów
- 241.Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów
- 242.Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Architektów
- 243.Wielkopolska Okręgowa Izba Architektów
- 244.Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów
- 245.Dolnośląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 246.Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 247.Lubelska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 248.Lubuska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 249.Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 250.Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 251.Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 252.Opolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 253.Podkarpacka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 254.Podlaska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 255.Pomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa

- 256. Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 257. Świętokrzyska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 258. Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 259. Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
- 260. Zachodniopomorska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa

Wyjaśnienia do formularza oceny skutków regulacji

0. Metryczka

W niniejszej części należy podać podstawowe informacje na temat oceny skutków regulacji:

- Nazwa projektu:

Proszę podać np. wstępny tytuł projektu wpisany do wykazu prac legislacyjnych.

- Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące:

Proszę wskazać organ odpowiedzialny za przygotowanie projektu, jego koordynację oraz wdrożenie (ministerstwo wiodące). W przypadku, gdy projekt jest przedmiotem prac więcej niż jednego ministerstwa, proszę wskazać również podmioty współpracujące.

- Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu:

Proszę wskazać osobę, która w ministerstwie wiodącym nadzoruje prace jednostki odpowiedzialnej za merytoryczne przygotowanie projektu.

- Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu:

Proszę podać kontakt (telefon, adres e-mail) do osoby, która jest odpowiedzialna za opracowanie projektu (np. kierownika komórki organizacyjnej) i będzie w stanie odpowiedzieć na ewentualne pytania związane z przedstawionymi w ocenie informacjami lub wskaże odpowiednią osobę.

- Data sporządzenia:

Proszę podać datę przygotowania OSR.

- Źródło:

Z rozwijanej listy proszę wybrać źródło, na podstawie którego przygotowywany jest projekt (punkt exposé, data decyzji, nazwa strategii, nr dyrektywy, sygn. orzeczenia TK, nazwa ustawy, inne).

- Nr w wykazie prac:

Proszę podać numer z właściwego wykazu prac legislacyjnych.

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Proszę opisać istotę problemu (np. zawodność rynku, zapotrzebowanie na dobro publiczne, wysokie koszty transakcyjne, bariery w prowadzeniu działalności gospodarczej itp.) i jego praktyczny wymiar (np. zbyt mała ochrona leasingobiorców, niewystarczający komfort i długi czas podróży kolejną, występujące obciążenia administracyjne pobierczego danego przepisu itp.). Istotą problemu nie jest brak określonej regulacji - nowa regulacja może być jednym z instrumentów (sposobem) rozwiązania problemu. Dobrze i zwięźle wypełniona rubryka umożliwi zrozumienie problemu, który ma być rozwiązany oraz skali i przyczyn jego występowania.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać najważniejsze (największe) problemy wymagające rozwiązania.

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

Proszę zwięźle opisać proponowane rozwiązanie problemu opisanego w pkt 1 oraz oczekiwane rezultaty jego (ich) wdrożenia, sformułowane w możliwie konkretny, mierzalny i określony w czasie sposób - w przypadkach w których jest to możliwe powinien być zgodny z zasadą SMART (prosty, mierzalny, osiągalny, istotny, określony w czasie), np. osiągnięcie do 2020 r. wskaźnika upowszechnienia wychowania przedszkolnego co najmniej 90%.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać najważniejsze rekomendacje i cele.

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

Proszę wskazać - tam gdzie to możliwe - rozwiązania w minimum 3 krajach i źródła informacji. Proszę wskazać kraje, z których rozwiązania przeanalizowano oraz wyniki tych analiz.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę wskazać informacje odnoszące się do zagadnień najważniejszych.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Proszę wyszczególnić jakie podmioty (zarówno osoby fizyczne, prawne lub jednostki nieposiadające osobowości prawnej) są objęte projektem. Proszę oszacować ich liczbę (wraz z podaniem źródła danych) oraz opisać charakter oddziaływania projektu na daną grupę.

Proszę dostosować liczbę wierszy w tabeli, zgodnie z potrzebami projektu. Puste wiersze proszę usunąć.

Przykładowe grupy: obywatele, MŚP, rolnicy, rodzina, inwestorzy, lekarze, emeryci, osoby niepełnosprawne.

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

Proszę podać informacje o konsultacjach poprzedzających przygotowanie projektu oraz wskazać, jaki jest planowany zakres konsultacji publicznych i opiniowania projektu, w szczególności uwzględniając:

- wskazanie, czy były (i jak długo) prowadzone konsultacje poprzedzające przygotowanie projektu (tzw. pre-konsultacje publiczne), podmioty, z którymi były prowadzone te konsultacje (w tym ekspertów), w jaki sposób komunikowano się z grupami wskazanymi w pkt 6 (metody konsultacji np. warsztaty, kwestionariusz on-line), krótkie podsumowanie wyników konsultacji,
- terminy planowanych konsultacji publicznych, podmioty, z którymi będzie konsultowany projekt, wskazanie przepisu z którego wynika obowiązek zasięgnięcia opinii.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

W przygotowaniu kalkulacji skutków dla sektora finansów publicznych proszę uwzględnić aktualne wytyczne dotyczące założeń makroekonomicznych, o których mowa w art. 50a ustawy o finansach publicznych.

Jeśli to możliwe proszę wskazać skumulowane koszty/oszczędności. Prognozę proszę przeprowadzić w podziale na proponowane kategorie w horyzoncie 10-letnim, w wartościach stałych (np. ceny stałe dla pierwszego roku prognozy). W przypadku gdy analiza wpływu obejmuje dłuższy niż 10-letni horyzont (np. zmiany w systemie emerytalnym), możliwe jest dostosowanie kolumn tabeli do horyzontu projektu.

Jeżeli obliczenia zostały wykonane na podstawie opracowania własnego, proszę je przedstawić w formie załącznika oraz wskazać to opracowanie w pkt 13.

W opracowywanej analizie wpływu, co do zasady, należy przyjąć kalkulację w cenach stałych. W przypadku zastosowania cen bieżących, prezentacja skutków finansowych powinna uwzględniać wskaźniki makroekonomiczne podawane w [Wytycznych dotyczących stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw](#). Jeżeli nie zastosowano wskaźników makroekonomicznych podanych w [Wytycznych MF](#), proszę dołączyć stosowną informację wyjaśniającą.

Proszę wskazać źródła finansowania planowanych wydatków. Proszę wskazać również wszystkie przyjęte do obliczeń założenia i źródła danych.

Skutki proszę skalkulować dla roku wejścia w życie regulacji (0), a następnie w kolejnych latach jej obowiązywania. W kolumnie *Łącznie* proszę wpisać skumulowane skutki za okres 10 lat obowiązywania regulacji.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu na SFP dla najważniejszych zmian.

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

Proszę oszacować wpływ na konkurencyjność gospodarki, przedsiębiorczości oraz na sytuację rodziny. Skutki należy przypisać do odpowiedniej grupy w tabeli.

W przypadku gdy regulacja będzie oddziaływać na inne niż wymienione w formularzu podmioty proszę odpowiednio uzupełnić formularz.

Proszę wskazać wartość finansową, z uwzględnieniem m.in. kosztów ponoszonych w związku z wejściem w życie aktu (np. koszt aktualizacji systemów informatycznych, zakupu nowych urządzeń), podatków i opłat lokalnych, itp.

W ujęciu niepieniężnym proszę podać wartości najważniejszych wskaźników, które ulegną zmianie (np. skrócenie czasu wydania pozwolenia na budowę o 100 dni, wzrost wskaźnika upowszechnienia wychowania przedszkolnego o 20 punktów procentowych).

W przypadku gdy nie ma możliwości podania żadnych wartości liczbowych (lub wpływ dotyczy także zmian, których nie można skwantyfikować) proszę odpowiednio opisać analizę wpływu w pozycji: „niemierzalne”.

Skutki proszę skalkulować dla roku wejścia w życie regulacji (0), a następnie w 1, 2, 3, 5 i 10 roku jej obowiązywania. W kolumnie *Łącznie* proszę wpisać skumulowane skutki za okres 10 lat obowiązywania regulacji.

W przypadku gdy analiza wpływu obejmuje dłuższy niż 10-letni horyzont (np. zmiany w systemie emerytalnym), możliwe jest dostosowanie kolumn tabeli do horyzontu projektu.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu dla najważniejszych zmian.

Proszę dostosować ilość wierszy w tabeli, zgodnie z potrzebami projektu. Puste wiersze proszę usunąć.

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

Obciążenia regulacyjne należy rozumieć jako wszystkie czynności, które muszą wykonać podmioty (adresaci regulacji) w związku wykonywaniem projektowanych przepisów.

Przykładem takich obciążeń są m.in. obowiązki informacyjne (OI). OI polega na dostarczaniu lub przechowywaniu przez podmioty zobowiązane danych informacji. Identyfikowanie OI dokonywane jest w oparciu o przepisy ustawy. Dany przepis nakłada OI, jeżeli podmiot realizujący obowiązek musi wykonać szereg czynności administracyjnych. Przepis można uznać za OI w przypadku gdy jego wykonanie będzie związane z wykonaniem jednej lub więcej czynności składowych z listy poniżej:

- 1) przyswajanie wiedzy dotyczącej wykonywania konkretnego obowiązku informacyjnego (w tym bieżące śledzenie zmian w przepisach),
- 2) szkolenie pracowników w zakresie wykonywania OI,
- 3) pozyskiwanie odpowiednich informacji z posiadanych danych,
- 4) przetwarzanie posiadanych danych w celu wykonania OI,
- 5) generowanie nowych danych,
- 6) projektowanie materiałów informacyjnych,
- 7) wypełnianie kwestionariuszy,
- 8) odbywanie spotkań,
- 9) kontrola i sprawdzanie poprawności,
- 10) kopiowanie/sporządzanie dokumentacji,
- 11) przekazywanie wymaganej informacji do adresata,
- 12) archiwizacja informacji.

Proszę:

- w przypadku gdy projekt nie dotyczy zmiany obciążeń regulacyjnych, zaznaczyć pole „nie dotyczy”,
- w przypadku zmian w projekcie wpływających na obciążenia regulacyjne odpowiednio zaznaczyć ich zwiększenie lub zmniejszenie,
- wskazać, czy wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE,
- wskazać, czy dane obciążenia są przystosowane do ich ewentualnej elektronizacji (dotyczy sytuacji kiedy wprowadzane obciążenia wpływają na systemy teleinformatyczne podmiotów publicznych lub na podmioty prywatne – przedsiębiorcy, obywatele).

W komentarzu proszę o zwięzłe opisanie zakresu zmian dotyczących obciążeń regulacyjnych.

9. Wpływ na rynek pracy

Proszę opisać, czy i w jaki sposób projektowana regulacja może spowodować zmiany na rynku pracy w odniesieniu do zatrudnienia oraz innych wskaźników (np. czasu poszukiwania pracy, kwalifikacji pracowników).

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu dla najważniejszych zmian.

10. Wpływ na pozostałe obszary

Proszę zaznaczyć pola - zakres oddziaływania projektu na obszary niewymienione w pkt 6, 7 i 9. Dla zaznaczonych obszarów proszę dokonać analizy wpływu.

W przypadku analizy wpływu na obszar „informatyzacja” proszę w szczególności rozważyć następujące kwestie:

- Czy projekt spełnia wymagania interoperacyjności (zdolność sieci do efektywnej współpracy w celu zapewnienia wzajemnego dostępu użytkowników do usług świadczonych w tych sieciach)?
- Czy projekt spełnia wymogi neutralności technologicznej, wielojęzyczności, elektronicznej komunikacji, wykorzystania danych z rejestrów publicznych, ochrony danych osobowych?

Jeżeli projekt będzie miał wpływ na inne niż wymienione w pkt 10 obszary proszę zaznaczyć „inne” oraz je wymienić. Proszę również omówić wpływ, jaki będzie miała projektowana regulacja na wymienione obszary.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu dla najważniejszych zmian.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Proszę opisać kiedy planuje się rozwiązanie problemu zidentyfikowanego w pkt 1 (wejście przepisów w życie nie zawsze rozwiązuje dany problem a jedynie daje podstawę do wdrożenia instrumentów do jego rozwiązania). Proszę przedstawić harmonogram wdrożenia działań wykonania aktu prawnego (np. gdy rozwiązywanym problemem jest zwiększona

zachorowalność, to działaniami będą: ew. zatrudnienie dodatkowych pracowników, zakup majątku - urządzeń, przeprowadzenie szczepień, zakup szczepionek itp.)).

Jeżeli akt prawny ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać planowane wykonanie dla najważniejszych zmian.

Jeżeli projektowana regulacja oddziałuje na przedsiębiorców (na prowadzenie działalności gospodarczej), zgodnie z *Uchwałą Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednoczenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych*, terminem wejścia w życie przepisów, po minimum 30-dniowym *vacatio legis*, powinien być 1 stycznia lub 1 czerwca. Jeżeli termin ten nie zostanie zachowany, proszę wskazać powód odstąpienia od wyznaczonych terminów.

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

Proszę opisać, kiedy i w jaki sposób będzie mierzone osiągnięcie efektu opisanego w pkt 2. Po jakim czasie nastąpi przegląd kosztów i korzyści projektowanych oddziaływań. Proszę również wskazać mierniki, które pozwolą określić, czy oczekiwane efekty zostały uzyskane.

W tym punkcie proszę też podać informację dotyczącą przygotowania oceny funkcjonowania ustawy (OSR ex-post), jeżeli w odniesieniu do projektu ustawy przewiduje się przedstawienie wyników ewaluacji w OSR ex-post.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać sposób przeprowadzania ewaluacji i mierniki dla najważniejszych zmian.

Jeśli specyfika danego projektu uniemożliwia zastosowanie mierników lub też niezasadna jest jego ewaluacja (z uwagi na zakres lub charakter projektu) proszę to opisać.

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

Proszę wymienić dodatkowe dokumenty, które stanowią załączniki do projektu i formularza. Załączanie dodatkowych dokumentów jest opcjonalne.