

Projekt z dnia 14 maja 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, o których mowa w rozdziale 3.

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. 12,317, 352 i 650).

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) inwestor – podmiot lub osoba zamierzająca realizować lub realizująca inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą;
- 2) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi a także oraz roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową;

- 3) inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu, w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650), drogi publicznej, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, instytucji kultury, 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; inwestycję towarzyszącą stanowią również obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową; kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 4) 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 i 650);
- 5) 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 mieszkalnych objętych inwestycją mieszkaniową mogą zostać wyodrębnione części przeznaczone na działalność handlową lub usługową, przy czym nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej w tych budynkach będzie stanowiła powierzchnia użytkowa mieszkań. Działalność handlową lub usługową można realizować jako samodzielne obiekty budowlane pod warunkiem, że nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej w inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej będzie stanowiła powierzchnia użytkowa mieszkań.

2. Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o której mowa w art. 21 ust. 1, nie można dokonać zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, z wyjątkiem części przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

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 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933) w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 522 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście - Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990)

- inwestycje, o których mowa w pkt 1-11, 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 pkt 1-11, warunkiem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej jest uzyskanie zgody inwestora inwestycji, o których mowa w ust. 1 pkt 1-11, określającej sposób rozwiązania kolizji. Zgodę dołącza się do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Art. 5. 1. 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.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych, terenów zagrożonych powodzią lub podlegających zagrożeniu powodziowemu.

3. Opinie, o których mowa w art. 7 ust. 9, nie zastępują zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 4 ust. 2.

Art. 6. 1. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Warunku, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się w odniesieniu do terenów, pokolejowych, powojсковych, poprodukcyjnych lub po usługach pocztowych, o ile funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Rozdział 2

Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych

Art. 7. 1. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej inwestor występuje za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

2. Ustalenie lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, chyba że inwestor uzyskał zgodę, o której mowa w art. 4 ust. 2.

3. Rada gminy ustala lokalizację lub odmawia ustalenia lokalizacji inwestycji w formie uchwały w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1. Rada gminy podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb

mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym, co inwestycja mieszkaniowa.

5. Wniosek o ustalenie lokalizacji, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby 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, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 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. 33 ust. 1;
- 9) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

- 10) określenie niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 11) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom wynikającym z rozdziału 3.

6. Do wniosku o ustalenie lokalizacji, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) koncepcję urbanistyczno–architektoniczną;
- 2) 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- 11;
- 3) zgodę, o której mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 4) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach , jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810).

7. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust. 1, 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, liczony od dnia zamieszczenia. Informację o zamieszczeniu wniosku wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

8. Uwagi do wniosku wnosi się w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2017 r. poz. 1219 oraz z 2018 r. poz. 650) w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku, o którym mowa w ust. 4, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy.

9. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust. 1, oraz jego zamieszczeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy powiadamia o możliwości przedstawiania opinii:

- 1) gminną lub inną właściwą, w rozumieniu art. 8 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym komisją urbanistyczno-architektoniczną;

- 2) ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);
- 3) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych;
- 4) organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 5) właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych;
- 6) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 7) właściwy organ nadzoru nad gospodarką leśną - w odniesieniu do gruntów leśnych innych niż określone w pkt 6;
- 8) właściwego zarządcę 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 zarządcę terenów kolejowych - w odniesieniu do obszarów kolejowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 10) właściwego zarządcę infrastruktury kolejowej – w odniesieniu do linii kolejowej;
- 11) właściwy dla proponowanej lokalizacji inwestycji organ prowadzący kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu;
- 12) właściwego wojewodę, marszałka województwa oraz starostę - w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego;

- 13) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959 i 1089 oraz z 2018 r. poz. 138 i 650);
- 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 dla miejsca lokalizacji inwestycji komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej - w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799), dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 16) 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;
- 17) starostę - w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy;
- 18) właściwy organ administracji geologicznej- w odniesieniu do terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górnictwymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej;
- 19) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego;
- 20) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV;
- 21) właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 22) właściwy organ nadzoru górnictwa w zakresie zagospodarowania terenów górniczych;
- 23) zarząd województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

24) Ministra Obrony Narodowej – w odniesieniu do inwestycji mogących oddziaływać na tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa, określone na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz na ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Organy, o których mowa w ust. 9, przedstawiają opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Niewydanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

11. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) uzgadnia wnioski z właściwym wojewódzkim konserwatorem 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). Przepisy ust. 9 i 10 stosuje się odpowiednio.

12. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i zestawieniem uwag.

13. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie po podjęciu decyzji przez radę gminy przekazuje inwestorowi uchwałę, o której mowa w ust. 3, wraz z opiniami lub uzgodnieniem oraz informacją o nieprzedstawieniu opinii w wyznaczonym terminie.

14. Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie może być uzależnione od zobowiązania inwestora do spełnienia świadczeń lub warunków niewynikających z odrębnych przepisów.

Art. 8. 1. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) granice terenu objętego inwestycją;
- 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) minimalną powierzchnię terenów zielonych i rekreacyjnych dla tej inwestycji;
- 8) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

- b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 10) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 33 ust. 1;
- 11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.
- 12) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków;
- 13) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

2. Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa.

3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w dzienniku urzędowym województwa nie zostało wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej.

Art. 9. Jeżeli po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, przy sporządzaniu planu miejscowego lub jego zmianie uwzględnia się te inwestycje.

Art. 10. 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, wykorzystywanym na potrzeby transportu kolejowego, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego, a także przewozu i wywozu towarów do oraz z portów i przystani morskich.

2. Potwierdzenie, iż realizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego,

następuje w formie pisemnego uzgodnienia właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej lub innego podmiotu zarządzającego odpowiednio danym obszarem kolejowym.

Art. 11. 1. 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 z ustalenia lokalizacji, o której mowa w art. 7, oraz uzgodnienia, o którym mowa w art. 10.

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. 12. 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 pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy.

Rozdział 3

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 13. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, 1566 i 2180);
- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 500 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego;

2) w odległości nie większej niż 3 000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1 500 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. 14.

3. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 8 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3 000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1 500 m.

4. Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1–3 należy odpowiednio udokumentować; można spełnić je zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

5. 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;

5a. W miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców ograniczeń, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2, nie stosuje się.

6. Jeżeli w odległości nie większej niż 1500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 5 pkt 1 i 2, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

7. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

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

9. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala się licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo - jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

10. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Art. 14. 1. Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie spełniającej wymogu, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się, za zgodą gminy wyrażoną w formie uchwały, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 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. 13 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. 13 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b. Inwestorowi przysługuje roszczenie o zwrot kwoty przekazanej z góry za ten okres.

4. Umowę, o której mowa w ust. 2, zawiera wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Art. 15. 1. Standardy, o których mowa w art. 13, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych..

2. Lokalne standardy urbanistyczne nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 13 ust. 2-3 i 5-6, w stopniu uniemożliwiającym realizację inwestycji mieszkaniowej.

3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej.

Art. 16. 1. Inwestor przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji, o której mowa w art. 7, przeprowadza publiczny konkurs na koncepcję urbanistyczno–architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

2. Konkurs przeprowadza się zgodnie z regulaminem przygotowanym przez inwestora.

3. Regulamin konkursu określa w szczególności:

- 1) przedmiot i cel konkursu;
- 2) skład i zadania komisji konkursowej;
- 3) zasady kwalifikowania uczestników do udziału w konkursie;
- 4) formę i sposób organizacji konkursu;
- 5) wymagania formalne, jakie prace konkursowe powinny spełniać, w tym zapewnienie utajnienia autorów prac konkursowych;
- 6) zasady składania prac konkursowych;
- 7) kryteria oceny prac konkursowych;
- 8) nagrody oraz zasady ich przyznawania, jeżeli inwestor przewiduje ich przyznanie;
- 9) zasady dotyczące praw autorskich uczestników konkursu i uprawnień inwestora.

4. Komisja konkursowa liczy nie mniej niż 5 osób.

5. W skład komisji konkursowej wchodzi osoby wskazane przez inwestora oraz po jednej osobie wskazanej przez właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz właściwą radę gminy. Kompetencje członków sądu konkursowego muszą być nie mniejsze od kompetencji wymaganych od uczestników konkursu.

6. Inwestycję mieszkaniową realizuje się z uwzględnieniem wyłonionej w konkursie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Inwestor może modyfikować koncepcję przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji z zachowaniem idei koncepcji nagrodzonej

Art. 17. 1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania;

- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanego zagospodarowania;
- 4) etapów realizacji proponowanego zagospodarowania;
- 5) powiązania przestrzennego i komunikacyjnego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi, w tym obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, instytucji kultury, 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

2. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załącza się wizualizację proponowanego zagospodarowania obszaru sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

Art. 18. 1. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

2. Uchwała 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 uchwale.

3. W odniesieniu do określonego terenu rada gminy może podjąć więcej niż jedną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

4. W przypadku gdy na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, pozostałe uchwały wydane w odniesieniu do tego samego terenu tracą moc.

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

6. W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie niniejszej ustawy:

- 1) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

3) do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy dołączyć uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

7. Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, dokonana po podjęciu tej uchwały, wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

8. W przypadku wykonywania w ramach inwestycji mieszkaniowych robót zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, 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. 19. 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. 27 stosuje się odpowiednio.

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

4. W przypadku niewydania decyzji w terminie, wskazanym w ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza organowi, o którym mowa w ust. 1, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

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

6. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

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

Art. 20. 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.

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

2. Właściwy inspektor nadzoru budowlanego, wydając pozwolenie na użytkowanie, kontroluje również spełnienie przez inwestycję mieszkaniową zgodności ze standardami, o których mowa w art. 13-15. Stwierdzenie niespełnienia tych standardów stanowi również przesłankę odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 4

Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących

Art. 22. Uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, na wniosek inwestora, podejmuje rada gminy. Wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji

inwestycji towarzyszącej może odnosić się do całości lub części zamierzenia inwestycyjnego, o którym mowa w art. 2 pkt 4. Przepisy art. 7-15 oraz art. 21 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 23. 1. Uchwała 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. Właściwy zarządca drogi, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.

3. W przypadku niewydania zezwolenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, organ wyższego stopnia, a w przypadku Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad - minister właściwy do spraw transportu, wymierza zarządcy drogi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

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

5. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od zarządcy drogi.

Art. 24. 1. Przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej jednostka samorządu terytorialnego może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji inwestycji 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 uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwale 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 ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwolenie na budowę podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

4. Gmina może również zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań wynikających z wniosku inwestora, jeżeli wchodzi one w zakres zadań własnych gminy zabezpieczając na ten cel środki finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zobowiązanie takie stanowi podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w tym zakresie.

5. Porozumienie lub zobowiązanie, o którym mowa w ust. 4, dołącza się do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

6. W przypadku, gdy inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja, o której mowa w art. 2 pkt 3, porozumienie określa zasady nabycia przez gminę własności lub prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

7. W przypadku gdy inwestor nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja, o której mowa w art. 2 pkt 3, porozumienie w sprawie zasad nabycia nieruchomości, zawierane jest również z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

7a. W sytuacji o której mowa w ust. 4, w przypadku konieczności nabycia nieruchomości, stosuje się ust. 6 i 7, z tym, że do zobowiązania dołącza się porozumienie.

8. Niezwłocznie po udzieleniu zamówienia gmina 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 gmina niezwłocznie zamieszcza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej, informację o nieudzieleniu zamówienia.

9. Porozumienie z inwestorem zawiera wójt (burmistrz, prezydent miasta) na podstawie uchwały rady gminy. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) stosuje się odpowiednio.

Art. 25. W przypadku zawarcia przez inwestora porozumienia z gminą, której wykonywaniu zadań własnych służy inwestycja towarzysząca, gmina ta obowiązana jest zapewnić funkcjonowanie tej inwestycji.

Art. 26. Przepisy art. 24 i 25 stosuje się odpowiednio do porozumień zawieranych z innymi podmiotami zapewniającymi funkcjonowanie inwestycji towarzyszącej.

Rozdział 5

Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Art. 27. 1. W sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz pisma w toku postępowania kierowane do wszystkich stron doręcza się:

- 1) inwestorowi, właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz zarządcom nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji;
- 2) pozostałym stronom w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), dalej: „Kodeksu postępowania administracyjnego”.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera w szczególności oznaczenie działki lub terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji według katastru nieruchomości oraz informuje o sposobie zapoznania się z aktami sprawy.

3. Właściwy organ:

- 1) doręcza rozstrzygnięcie inwestorowi;
- 2) doręcza zawiadomienie o wydaniu rozstrzygnięcia właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz zarządcom nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie rozstrzygnięcia ze skutkiem doręczenia rozstrzygnięcia;
- 3) pozostałym stronom postępowania doręcza rozstrzygnięcie w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

4. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i obwieszczenie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, zawierają w szczególności oznaczenie działki lub terenu objętych rozstrzygnięciem według katastru nieruchomości oraz informację o sposobie, w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

5. Prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

6. Dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresy, ustala się na podstawie katastru nieruchomości. Doręczenie na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne.

7. Dane, o których mowa w ust. 6, mogą być ustalone również na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

8. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w katastrze nieruchomości pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nieuzyskania tych danych w trybie ust. 7, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 28. W postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę przepisy art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się, z zastrzeżeniem, że organ prowadzący postępowanie wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania, do czasu wyznaczenia przedstawiciela lub kuratora przez sąd.

Art. 29. 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 uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Do inwestycji mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 i 650).

2. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej w przypadku, o którym mowa w ust. 1, dodatkowo zawiera elementy, o których mowa w art. 83b ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w ust. 1, właściwy organ podejmuje po uzgodnieniu z wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta), a w przypadku nieruchomości lub jej części, wpisanej do rejestru zabytków z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Właściwy w sprawie wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub wojewódzki konserwator zabytków zajmuje stanowisko w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku właściwego organu, przy czym niezajęcie stanowiska w tym terminie traktuje się jako uzgodnienie. Właściwy organ może wnieść wniosek o uzgodnienie w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

Art. 30. 1. Decyzja o pozwoleniu na budowę podlega natychmiastowemu wykonaniu.

2. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

3. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę rozpatruje się w terminie 21 dni.

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

Art. 31. 1. Do skarg na decyzje o pozwoleniu na budowę 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. 32. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do należności z tytułu kar wymierzanych organowi w przypadku niewydania decyzji w terminie, stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Rozdział 6

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

Art. 33. 1. Właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

2. 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 odniesieniu do nieruchomości objętych żądaniem udzielenia zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, zawartym we wniosku o pozwolenie na budowę nie dołącza się oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

4. W przypadku udostępnienia nieruchomości na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, przysługuje od inwestora odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej z inwestorem.

5. Jeżeli w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym inwestor zgodnie z decyzją, o której mowa w ust. 1, uprawniony jest do wejścia na teren nieruchomości, nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 4, każda ze stron może się zwrócić do starosty o ustalenie wysokości odszkodowania.

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

7. Jeżeli:

- 1) przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty lub
- 2) w trakcie okresu udostępnienia powstały szkody, które nie zostały uwzględnione w odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 4

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

8. Decyzję o odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 7, wydaje właściwy organ wydający pozwolenie na budowę 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 – w przypadku określonym w ust. 7 pkt 1;
- 2) powstała szkoda – w przypadku określonym w ust. 7 pkt 2.

9. Odszkodowania, o których mowa w ust. 4 i 7, powinny odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

10. W przypadkach określonych w ust. 4 i 7, koszty wyceny szkód ponosi inwestor, a ich wysokość ustala właściwy organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę w decyzji o odszkodowaniu na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Obowiązek wypłaty odszkodowania obciąża inwestora. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie, chyba że uprawniony do otrzymania odszkodowania wnioskuje o inny sposób wypłaty. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania należą się odsetki ustawowe.

11. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli uprawniony do odszkodowania odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafiła na trudne do przezwyciężenia przeszkody.

12. Decyzja o odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 4 i 7 jest ostateczna. W terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia jej decyzji o odszkodowaniu, strona niezadowolona z wysokości odszkodowania . może wnieść powództwo do sądu powszechnego. Wniesienie powództwa nie wstrzymuje wykonania decyzji. Sąd ustala wysokość należnego odszkodowania, orzekając jednocześnie o obowiązku dopłaty albo zwrotu odszkodowania, w stosunku do wysokości ustalonej w decyzji. 13. 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 - 12 stosuje się odpowiednio.

13. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie dotyczących odszkodowań stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 34. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 33 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. 35. 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 z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Inwestor przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę uzgadnia w drodze umowy w formie pisemnej z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z właściwym podmiotem lub organem, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, zakres, termin i warunki zajęcia tego terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu. Zajęcie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o uzgodnienie nie dojdzie do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, wojewoda, na wniosek inwestora, w pozwoleniu na budowę określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu, z uwzględnieniem ust. 4.

4. Realizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie może uniemożliwiać prawidłowego zarządzania, eksploatacji i utrzymania terenu śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych.

Art. 36. 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. 37. Do egzekucji obowiązków wynikających z uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, decyzji, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz art. 35 ust. 3, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 38. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w niniejszym rozdziale jest wojewoda, z zastrzeżeniem art. 33 ust. 10.

Rozdział 7

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 39. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 oraz z 2018 r. poz. 398) w art. 92 po § 11 dodaje się § 12 w brzmieniu:

„§ 12. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374), notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia

najemcy, o którym mowa w art. 191 pkt 11 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.”.

Art. 40. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716) w art. 2 w ust. 1a po wyrazach „zagospodarowania terenu” dodaje się wyrazy „albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej”.

Art. 41. 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 niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169), w tym osoby starsze;”;

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

„4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;”;

2) w art. 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.”;

3) w art. 34 w ust. 3 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 niepełnosprawnych, 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 niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;”,
- c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:
- „6) wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia:”;
- 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 niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;”.

Art. 42. 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. 43. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 i 650) w art. 37 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach,

jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.”;

2) w ust. 3a uchyla się pkt 1.”.

Art. 44. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756) wprowadza się następujące zmiany:

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

„7. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847).”;

2) art. 19f otrzymuje brzmienie:

„Art. 19f. 1. Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

2. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny nie stosuje się.

3. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 4.

7. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji.

8. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez właściciela z całości lub części kwoty kaucji, najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym najemcy przez właściciela.”;

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

„2. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia, o którym mowa w art. 19f ust. 3, wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847 oraz z 2018 r. poz. 650).”;

4) 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 ceny za lokal.

2. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny nie stosuje się.

3. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest w formie aktu notarialnego. Umowa zawiera w swej treści oświadczenie najemcy, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do

wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przysługujących wynajmującemu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu, określonej w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w dniu jej zawarcia.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego, o których mowa w ust. 4.

7. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji.

8. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez wynajmującego z całości lub części kwoty kaucji, najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym najemcy przez wynajmującego.

9. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wynosi nie więcej niż 2/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Art. 19l. 1. Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. Podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

2. Do wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 1, przepisu art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 oraz z 2018 r. poz. 106 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. 19ł. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 1, zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy;
- 2) oznaczenie przedmiotu umowy;
- 3) czynsz najmu, opłaty niezależne od właściciela oraz inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego;
- 4) cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- 5) harmonogram określający wysokość i terminy płatności poszczególnych rat ceny sprzedaży;
- 6) zobowiązanie właściciela do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po zapłaceniu całej ceny;
- 7) zobowiązanie najemcy do zapłaty całej ceny za lokal mieszkalny w sposób określony w umowie;

- 8) termin zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu;
- 9) oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki na pozycji pierwszej na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy wraz z wnioskiem o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego;
- 10) zgodę wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę, jeżeli takie obciążenie hipoteczne istnieje;
- 11) wniosek o wpis do księgi wieczystej roszczenia najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego;
- 12) oświadczenie najemcy, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

Art. 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 z lokalu mieszkalnego lub części ceny sprzedaży zgodnie z harmonogramem, co najmniej za trzy okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody właściciela.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, jeżeli:

- 1) wady lokalu uniemożliwiają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zagrażają życiu lub zdrowiu najemcy lub jego domowników,
- 2) wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem

- po uprzednim pisemnym wezwaniu wynajmującego i wyznaczenia mu co najmniej 30-dniowego terminu na usunięcie tych wad lub zaniechania uniemożliwiania korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i bezskutecznym upływie tego terminu.

Art. 19o. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych przyczyn związanych ze zmianą sytuacji życiowej.

Art. 19p. 1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności i opróżnienia lokalu mieszkalnego, wynajmujący zwraca najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez najemcę części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, po potrąceniu zaległych kwot czynszu i innych opłat wynikających z umowy, związanych z korzystaniem z lokalu.

2. Kwota zwracanej najemcy lub jego spadkobiercom części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż kwota faktycznie wpłacona przez najemcę, po potrąceniu opłat, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadku określonym w ust. 1 zwrot części ceny zakupu lokalu mieszkalnego następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu.

4. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 2, stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, obliczonych według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z – zwaloryzowana kwota zwracanych rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,

P_w – suma rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,

C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 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.

Art. 19r. 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. 19s. Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19h ust. 2, art. 19i oraz art. 25d pkt 5.”;

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

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

Art. 45. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w art. 51 po ust. 2c dodaje się ust. 2d w brzmieniu:

„2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.”.

Art. 46. 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 aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej do

właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera pouczenie o możliwości nabycia przez Krajowy Ośrodek nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 3.

3. Jeżeli nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

1) w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

a) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 - nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z 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. 47. 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 oraz z 2018 r. poz. 810) wprowadza się następujące zmiany:

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

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

2) w art. 80 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską, a także, w zakresie wynikającym z art. 1 ust. 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. 48. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529, 2161 oraz z 2018 r. poz. 756) wprowadza się następujące zmiany:

1) 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 przedmiot użytkowania wieczystego państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259, z 2017 r. poz. 624, 1491 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 538 i 702).

Art. 30b. 1. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 30a, oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości następuje 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 niezwłocznego przekazania Prezesowi Krajowego Zasobu Nieruchomości wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, o której mowa w 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, o którym mowa w ust. 4:

- 1) nieruchomość staje się własnością Skarbu Państwa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości;
- 2) prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

6. Nieruchomości, o których mowa w ust. 5, wchodzi do Krajowego Zasobu Nieruchomości.

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

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

2) po art. 63 dodaje się art. 63a brzmieniu:

„Art. 63a. 1. Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu może nastąpić w drodze bezprzetargowej, jeżeli dokonywana jest według wartości rynkowej, z przeznaczeniem na cel mieszkaniowy.

2. W przypadku sprzedaży, o której mowa w ust. 1 przepisów art. 33 ust. 1pkt 5 i 6 nie stosuje się.”.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 49. 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. 50. Do umów najmu instytucjonalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 51. Dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie ustawy:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego,
- 2) został złożony wniosek o udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych,
- 3) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 4) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego,
- 5) został złożony wniosek o pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego

– stosuje się przepisy dotychczasowe ustawy, o której mowa w art. 41.

Art. 52. Do postępowań w sprawie wymierzenia kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych i niezakończonych ostatecznym

postanowieniem do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepis art. 51 ust. 2d ustawy zmienianej w art. 45 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 53. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 34 ust. 6 ustawy wymienionej w art. 41 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 34 ust. 6 ustawy, o której mowa w art. 41, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia jej wejścia w życie.

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. 1. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 37, 46 i 48, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

2. Ustawa traci moc z dniem 31 grudnia 2028 r., z wyjątkiem art. 54.