

U S T A W A

z dnia

**o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo
mieszkaniowe ¹⁾**

Art. 1. W przypadku zbycia nieruchomości, które nastąpiło w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie pobiera się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 oraz z 2025 r. poz. 1907 i 1940).

Art. 2. W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 i 1222) w art. 16:

1) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Realizacja zadań, o których mowa w ust. 1, może polegać na przekazaniu przez inwestora inwestycji niedrogowej środków finansowych zarządcy drogi.”;

2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, albo przekazania środków finansowych, o których mowa w ust. 1a, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 589, 1089 i 1230) po art. 24b dodaje się art. 24c i 24d w brzmieniu:

„Art. 24c. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może nieodpłatnie przejąć nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, które mogą być zagospodarowane na cele

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

mieszkaniowe, i przekazać je do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1, starosta nieodpłatnie przekazuje gminom w celu:

- 1) realizacji na tej nieruchomości przez gminę przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub
- 2) ustanowienia na tej nieruchomości przez gminę użytkowania wieczystego na rzecz:
 - a) społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) lub gminie z prawem do ich dalszego podnajmowania lub
 - b) spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych lub co do których ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub
 - c) jednoosobowej spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lub
- 3) w celu sprzedaży tej nieruchomości przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt” w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525).

3. Przekazanie nieruchomości następuje na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, który wskazuje cel tego przeniesienia, a w przypadku gdy celem tym jest cel, o którym mowa

w ust. 2 pkt 2 również dane podmiotu, na rzecz którego zostanie ustanowione użytkowanie wieczyste.

4. W przypadku gdy gmina nie zrealizowała przedsięwzięcia wskazanego we wniosku, o którym mowa w ust. 3, w ciągu 5 lat od dnia przekazania jej nieruchomości, Dyrektor Krajowego Ośrodka może wystąpić o zwrot nieruchomości lub jej części Krajowemu Ośrodkowi. Gmina przenosi własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części w terminie 30 dni od dnia wpływu wystąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

5. W przypadku gdy wskazane we wniosku przedsięwzięcie nie zostało zrealizowane na nieruchomości przekazanej podmiotom wskazanym w ust. 2, Dyrektor Krajowego Ośrodka może żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości. Na wniosek gminy lub podmiotu wskazanego w ust. 2, złożony przed upływem terminu określonego w ust. 4, właściwy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może wyrazić zgodę na przedłużenie tego terminu, jednak nie dłużej niż o dwa lata.

6. Przez zrealizowanie przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, należy rozumieć oddanie do użytkowania budynków wskazanych we wniosku, o którym mowa w ust. 3.

7. Wojewoda określi w drodze zarządzenia warunki przedłużenia terminu realizacji przedsięwzięć, o których mowa w ust. 5.

Art. 24d. 1. Nie ustanawia się odrębnej własności lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 24c ust. 2 pkt 1 i 2, oraz uzyskanych przez gminę w ramach sprzedaży, o której mowa w art. 24c ust. 2 pkt 3.

2 Środki uzyskane z tytułu:

- 1) ustanowienia zgodnie z art. 24c ust. 2 pkt 2 użytkowania wieczystego,
- 2) sprzedaży, o której mowa w art. 24c ust. 2 pkt 3

- gmina przekazuje na rachunek Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 poz. 1368 i 1473).”.

Art. 4. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847 i 1881) po art. 10a dodaje się art. 10b w brzmieniu:

„Art. 10b. 1. Odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie wydane na podstawie ustawy zawiera zarzuty odnoszące się do decyzji lub postanowienia, zakres

żądania będącego przedmiotem odwołania lub zażalenia oraz wskazuje dowody uzasadniające to żądanie.

2. W przypadku gdy odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 1, stosuje się art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że wezwanie wnoszącego do usunięcia braków nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu odwołania lub zażalenia.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13 uchyla się ust. 1b;

2) w art. 29 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zawartej od dnia wejścia ustawy z dnia o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, można zastrzec, że prawo użytkowania wieczystego nie ulegnie przekształceniu w prawo własności w określonym czasie lub bezterminowo.”;

3) w art. 72:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddawanej na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego nie może być wyższa niż 15% ceny nieruchomości gruntowej.”,

b) w ust. 3 po pkt 3b dodaje się pkt 3c w brzmieniu:

„3c) za nieruchomości gruntowe oddane na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego – 0,5%”;

4) w art. 95 w pkt 6e kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6f w brzmieniu:

„6f) wydzielenia części nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej podjętą na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”;

5) w art. 192 dodaje się ust. 3–6 w brzmieniu:

„3. Świadcstwo, o którym mowa w ust. 1, jest wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, która zawiera:

1) imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego;

2) fotografię rzeczoznawcy majątkowego;

- 3) numer uprawnień i datę ich uzyskania;
- 4) wskazanie tytułu zawodowego;
- 5) podstawę prawną wydania świadectwa;
- 6) dane identyfikujące świadectwo:
 - a) nazwę,
 - b) datę wydania,
 - c) numer blankietu wraz z kodem kreskowym,
 - d) organ wydający i odwzorowanie jego pieczęci,
 - e) elementy zabezpieczające przed sfałszowaniem.

4. Świadectwo, o którym mowa w ust. 1, może być również udostępniane osobom posiadającym obywatelstwo polskie w postaci dokumentu mobilnego w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U. z 2024 r. poz. 1275 i 1717).

5. Świadectwo, o którym mowa w ust. 1, udostępniane w postaci dokumentu mobilnego zawiera dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1–4.

6. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie fotografię, o której mowa w ust. 3 pkt 2, pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234, 1941).”;

6) w art. 197:

a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, sprawności i prawidłowości wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, powszechnej dostępności wzoru tego świadectwa, jak również potrzebę zabezpieczenia tych świadectw przed sfałszowaniem oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano te uprawnienia, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi w drodze rozporządzenia:”;

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- „3) wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”,
- c) po pkt 3 dodaje się pkt 3a i 3b w brzmieniu:
- „3a) wizualizację świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości na ekranie urządzenia mobilnego,
- 3b) sposób postępowania przy wydawaniu świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”;
- 7) w art. 198g:
- a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej może również wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.”,
- b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia i w ust. 3 po wyrazach „w ust. 1” dodaje się wyrazy „i w ust. 1a”;
- 8) w art. 198j:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Jeżeli w okresie 12 miesięcy przed dniem wystąpienia z żądaniem sprzedaży nieruchomości użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na żądanie użytkownika wieczystego, do ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.”,
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Przepis ust. 1 stosuje się także w przypadku, gdy w okresie 12 miesięcy przed dniem wystąpienia z żądaniem sprzedaży nieruchomości wartość nieruchomości została określona na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w pkt 5a po wyrazach „o ile służy obsłudze inwestycji głównej” dodaje się wyrazy „albo inną inwestycję, która służy wykonywaniu zadań własnych gminy”;
- 2) w art. 13a w ust. 1 po wyrazach „z wyłączeniem” dodaje się wyrazy „morskich wód wewnętrznych oraz”;
- 3) w art. 17 w pkt 6 w lit. b:
 - a) uchyla się tiret piętnaste,
 - b) dodaje się tiret szesnaste w brzmieniu:

„– Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz”;
- 4) w art. 27a uchyla się zdanie drugie;
- 5) w art. 27b w ust. 1 w pkt 2 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10, przy czym w przypadku parametrów maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego do zmiany planu miejscowego także w zakresie zwiększenia tych parametrów o wartość umożliwiającą realizację jednej kondygnacji więcej, niż wynika to z ustaleń obowiązującego planu miejscowego,”;
- 6) w art. 37ec:
 - a) uchyla się ust. 1,
 - b) w ust. 2:
 - wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po wykonaniu czynności, o których mowa w art. 37eb ust. 4, kolejno:”;
 - w pkt 1 skreśla się wyrazy „treści projektu”;
 - w pkt 2 wyrazy „projekt umowy urbanistycznej” zastępuje się wyrazami „założenia do umowy urbanistycznej obejmujące w szczególności zakres zobowiązań stron”;
 - pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz założeniami do umowy urbanistycznej;”

– pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) sporządza i zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną uwzględniającą założenia, o których mowa w pkt 2;”

c) w ust. 6 uchyla się pkt 1,

d) dodaje się ust. 7–9 w brzmieniu:

„7. Rada gminy rozstrzyga w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie 2 miesiące od dnia dokonania czynności, o której mowa w ust. 2 pkt 9.

8. Do skargi na zintegrowany plan inwestycyjny, o której mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 i 1685), 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 miesiące od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

9. Skargę kasacyjną rozpatruje się w terminie 2 miesiące od dnia jej wniesienia.”;

7) w art. 37ed dodaje się ust. 12 i 13 w brzmieniu:

„12. Rada gminy może ustalić w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytyczne dotyczące umowy urbanistycznej obejmujące, w szczególności, zasady określania zakresu zobowiązań inwestora.

13. Zakres zobowiązań inwestora w umowie urbanistycznej określa się racjonalnie oraz proporcjonalnie do wielkości inwestycji, wyrażonej charakterystycznymi parametrami, w szczególności powierzchnią użytkową albo mocą zainstalowaną, kierując się zasadą równego traktowania inwestorów w odniesieniu do porównywalnych inwestycji, z zastrzeżeniem możliwości różnicowania świadczeń w przypadku różnic w dostępie terenu inwestycji do infrastruktury technicznej i społecznej.”;

8) w art. 59 w ust. 2a skreśla się wyrazy „i zagospodarowania terenu”;

9) w art. 61:

a) w ust. 1a w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

- „3) lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalanych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu.”,
- b) w ust. 5a w zdaniu pierwszym wyrazy „o których mowa w ust. 1 pkt 1a” zastępuje się wyrazami „o których mowa w ust. 1”.

Art. 7. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 423) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1a w pkt 1 w lit. f średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. g w brzmieniu:
„g) położonych w granicach administracyjnych miast;”;
- 2) uchyla się art. 1b;
- 3) uchyla się art. 9a.

Art. 8. W ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941) w art. 66 w ust. 3 po pkt 12 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:
„12a) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;”.

Art. 9. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125, 834, 1823, 1897 i 1940) po art. 36a dodaje się art. 36b i 36c w brzmieniu:

„Art. 36b. 1. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie państwowa osoba prawna będąca spółką sporządza wykaz nieruchomości będących przedmiotem jej własności lub użytkowania wieczystego i wskazuje, które z nich wykorzystuje do prowadzenia działalności przeważającej. Wykaz nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości, które spółka wykorzystuje do prowadzenia działalności przeważającej, podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej tej spółki oraz jest przekazywany ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wykaz zawiera oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, a w przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste – termin zagospodarowania oraz cel, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa organ wykonujący prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, może

wskazać nieruchomości, które są zbędne państwowej osobie prawnej będącej spółką. Informacje o tych nieruchomościach podlegają publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej tej spółki oraz są przekazywane ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i zawierają dane, o których mowa w ust. 1.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości, które są zbędne państwowej osobie prawnej będącej spółką, za zgodą organu wykonującego prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, i przekazać je do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

4. Nieruchomości, o których mowa w ust. 3, przekazane do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, mogą być przekazywane nieodpłatnie gminom w celu:

- 1) realizacji na tej nieruchomości przez gminę przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub
- 2) ustanowienia na tej nieruchomości przez gminę użytkowania wieczystego na rzecz:
 - a) społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznaczają się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) lub gminie z prawem do ich dalszego podnajmowania lub
 - b) spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznaczają się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych lub co do których ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub

- c) jednoosobowej spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lub
- 3) w celu sprzedaży tej nieruchomości przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt” w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525).

5. Przekazanie nieruchomości następuje na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, który wskazuje cel tego przeniesienia, a w przypadku gdy celem tym jest cel, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 również dane podmiotu, na rzecz którego zostanie ustanowione użytkowanie wieczyste.

6. Za nieruchomości zbędne państwowej osobie prawnej będącej spółką, o których mowa w ust. 2 i 3, uznaje się nieruchomości:

- a) które nie są wykorzystywane przez spółkę do prowadzenia działalności przeważającej oraz
- b) w odniesieniu do których spółka nie uzyskała pozwolenia na budowę.

7. W przypadku gdy gmina nie zrealizowała przedsięwzięcia wskazanego we wniosku, o którym mowa w ust. 5, w ciągu 5 lat od dnia przekazania jej nieruchomości, państwowa osoba prawna będąca spółką lub organ wykonujący prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, może wystąpić o zwrot nieruchomości lub jej części. Gmina przenosi własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia wpływu wystąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

8. W przypadku gdy wskazane we wniosku przedsięwzięcie nie zostało zrealizowane na nieruchomości przekazanej podmiotom wskazanym w ust. 4, państwowa osoba prawna będąca spółką lub organ wykonujący prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi może żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości. Na wniosek gminy lub podmiotu wskazanego w ust. 4, złożony przed upływem terminu określonego w ust. 7, właściwy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej może wyrazić zgodę na przedłużenie tego terminu, jednak nie dłużej niż o dwa lata.

9. Przez zrealizowanie przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 i 2, należy rozumieć oddanie do użytkowania budynków wskazanych we wniosku, o którym mowa w ust. 5.

10. Wojewoda określi w drodze zarządzenia warunki przedłużenia terminu realizacji przedsięwzięć, o których mowa w ust. 8.

11. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 3, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić o rozstrzygnięcie do Prezesa Rady Ministrów. Rozstrzygnięcie zastępuje zgodę lub odmowę jej wyrażenia, o których mowa w ust. 3.

12. W przypadku nieruchomości wniesionej do spółki aportem i przekazania jej do zasobu, którym gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, o którym mowa w ust. 3, umarza się udziały i akcje pokryte tymi wkładami. Umorzenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę do obniżenia kapitału zakładowego i nie wymaga zmiany umowy spółki lub statutu spółki.

Art. 36c. 1. Nie ustanawia się odrębnej własności lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 36b ust. 4 pkt 1 i 2 oraz uzyskanych przez gminę w ramach sprzedaży, o której mowa w art. 36b ust. 4 pkt 3.

2. Środki uzyskane z tytułu:

- 1) ustanowienia zgodnie z art. 36b ust. 4 pkt 2 użytkowania wieczystego
- 2) sprzedaży, o której mowa w art. 36b ust. 4 pkt 3

- gmina przekazuje na rachunek Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 poz. 1368 i 1473).”.

Art. 10. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„- pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.”;

2) w art. 7:

a) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Bieg terminu, o którym mowa w ust. 4, ulega zawieszeniu na wniosek inwestora – na okres wskazany w tym wniosku. Jeżeli w okresie 60 dni od daty

zawieszenia inwestor nie zwróci się o podjęcie postępowania, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji uważa się za wycofany.”,

b) w ust. 16 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

„W przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1-15 stosuje się, przy czym opinie, o których mowa w ust. 12, i uzgodnienia, o których mowa w ust. 14, ponawia się w niezbędnym zakresie.”,

c) w ust. 17 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedkłada radzie gminy projekt uchwały, o której mowa w ust. 4, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, a także porozumieniem, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.”;

3) w art. 17:

a) w ust. 4a uchyla się pkt 2,

b) w ust. 4b po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) inwestycji mieszkaniowych spełniających wymogi dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o których mowa w ust. 4;”,

c) w ust. 4d uchyla się pkt 2;

4) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847 i 1881).”;

5) w art. 22:

a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„W tym zakresie nie stosuje się wymogów, o których mowa w art. 17 lub w akcie prawa miejscowego wydawanym na podstawie art. 19.”,

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Porozumienie z inwestorem zawiera wójt (burmistrz, prezydent miasta). Do porozumienia nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu.”,

c) dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Skutki prawne porozumienia, o którym mowa w ust. 1, powstają z dniem wejścia w życie uchwały o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w art. 7 ust. 1.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6) w art. 13 po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. W przypadku oddania niezabudowanego gruntu w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r. na cele mieszkaniowe, z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności, chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

1b. W przypadku oddania gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r. na cele mieszkaniowe, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2026 r., chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 22 uchyla się pkt 1 i 3;
- 2) w art. 59 w ust. 3 w zdaniu drugim po wyrazach „terenów zamkniętych” dodaje się wyrazy „ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu”;
- 3) w art. 63 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 oraz dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, ilekroć w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jest mowa o zabudowie śródmiejskiej, należy przez to rozumieć również zabudowę śródmiejską określoną w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej albo uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.”;

- 4) w art. 67:

- a) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu nie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektów tych planów albo ich zmian;”;
- b) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany;”;
- 5) w art. 76 wyrazy „oraz art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43” zastępuje się wyrazami „, , art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 oraz przepisy ustawy zmienianej w art. 45;”;
- 6) w art. 78 w pkt 2 skreśla się wyrazy „art. 22 pkt 1 i 3;”.

Art. 13. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, do których przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 17 pkt 6 lit. b ustawy zmienianej w art. 6 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 14. 1. Zintegrowane plany inwestycyjne, uchwalone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych, sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 6 w brzmieniu dotychczasowym.

3. Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych, w których inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa lokalizowana na terenach przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie nie

stosuje się obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu planu zgodnie z zapisami studium oraz obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że plan nie narusza ustaleń tego studium. Przepisu nie stosuje się do terenów zabudowy zagrodowej i rolniczej, zieleni, sportu i rekreacji.

Art. 15. 1. Uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, podjęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 10 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 16. Do odwołań od decyzji lub zażeń na postanowienia, wydanych na podstawie ustawy zmienianej w art. 4, wniesionych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 17. 1. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej komunikat określający dzień i zakres wdrożenia rozwiązań technicznych, o których mowa w art. 192 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 5.

2. Komunikat, o którym mowa w ust. 1, ogłasza się w terminie co najmniej 14 dni przed dniem wdrożenia rozwiązań technicznych, określonym w tym komunikacie.

Art. 18. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 5 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane.

Art. 19. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 5 pkt 5 w zakresie art. 192 ust. 4 i 5, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 17;
- 2) art. 5 pkt 5 w zakresie art. 192 ust. 3 i 6 oraz pkt 6, który wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2025 r.;
- 3) art. 6 pkt 6 lit. b tiret czwarte oraz art. 12 pkt 4 lit. a i pkt 5, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

OPRACOWANO POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Michał Frączkiewicz

Zastępca Dyrektora

Departamentu Prawno-Legislacyjnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

/podpisano elektronicznie/