



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 461**

Warszawa, 8 listopada 2007 r.

Pan

Bronisław Komorowski

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Andrzeja Adamczyka.

(-) Andrzej Adamczyk; (-) Waldemar Andzel; (-) Iwona Arent; (-) Marek Ast; (-) Zbigniew Babalski; (-) Barbara Bartuś; (-) Dariusz Bąk; (-) Andrzej Bętkowski; (-) Antoni Błądek; (-) Jacek Bogucki; (-) Jan Bury s. Antoniego; (-) Zbigniew Chmielowiec; (-) Tadeusz Cymański; (-) Witold Czarnecki; (-) Arkadiusz Czartoryski; (-) Edward Czesak; (-) Andrzej Ćwierz; (-) Andrzej Mikołaj Dera; (-) Zbigniew Dolata; (-) Ludwik Dorn; (-) Marzenna Drab; (-) Tomasz Mirosław Dudziński; (-) Jacek Falfus; (-) Adam Gawęda; (-) Zbigniew Girzyński; (-) Szymon Stanisław Giżyński; (-) Marian Tomasz Goliński; (-) Kazimierz Gołojuch; (-) Jerzy Gosiewski; (-) Artur Górski; (-) Tomasz Górski; (-) Kazimierz Gwiazdowski; (-) Adam Hofman; (-) Grzegorz Janik; (-) Wojciech Jasiński; (-) Krzysztof Jurgiel; (-) Dariusz Kaczanowski; (-) Mariusz Kamiński; (-) Beata Kempa; (-) Sławomir Kłosowski; (-) Robert Kołakowski; (-) Henryk Kowalczyk; (-) Bogusław Kowalski; (-) Zbigniew Kozak; (-) Leonard Krasulski; (-) Elżbieta Kruk; (-) Marek Kuchciński; (-) Marek Kwitek; (-) Tomasz

Latos; (-) Marek Łatas; (-) Marzena Machałek; (-) Krzysztof Maciejewski;  
(-) Antoni Macierewicz; (-) Ewa Malik; (-) Barbara Marianowska;  
(-) Gabriela Masłowska; (-) Jerzy Materna; (-) Marek Matuszewski;  
(-) Kazimierz Matuszyny; (-) Beata Mazurek; (-) Kazimierz Moskał;  
(-) Aleksandra Natalli-Świat; (-) Marek Opiola; (-) Stanisław Ożóg;  
(-) Anna Paluch; (-) Bolesław Grzegorz Piecha; (-) Jacek Pilch;  
(-) Krzysztof Popiołek; (-) Elżbieta Rafalska; (-) Jan Religa; (-) Jerzy  
Rębek; (-) Adam Rogacki; (-) Jarosław Rusiecki; (-) Małgorzata Sadurska;  
(-) Dariusz Seliga; (-) Anna Sikora; (-) Krzysztof Sońta; (-) Lech Sprawka;  
(-) Piotr Stanke; (-) Jarosław Stawiarski; (-) Marek Suski; (-) Jolanta  
Szczypińska; (-) Andrzej Szlachta; (-) Stanisław Szwed; (-) Jan Szyszko;  
(-) Krzysztof Tchórzewski; (-) Ryszard Terlecki; (-) Andrzej Walkowiak;  
(-) Teresa Wargocka; (-) Waldemar Wiązowski; (-) Jadwiga Wiśniewska;  
(-) Elżbieta Witek; (-) Michał Wojtkiewicz; (-) Tadeusz Woźniak;  
(-) Waldemar Wrona; (-) Sławomir Zawiślak; (-) Jarosław Zieliński;  
(-) Maria Zuba; (-) Jarosław Żaczek; (-) Wojciech Żukowski.

**USTAWA****z dnia ..... 2007 r.****o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego  
w budownictwie mieszkaniowym<sup>1)</sup>****Art. 1.**

W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w art. 115 w § 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) należności zabezpieczone hipotecznie wynikające z wierzytelności banku lub banku hipotecznego wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych prowadzonego zgodnie z przepisami o listach zastawnych i bankach hipotecznych;”.

**Art. 2.**

W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 16 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wierzytelności banku lub banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459);”.

**Art. 3.**

W ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851, z późn. zm.<sup>4)</sup>) art. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze, z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych, z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381 oraz z 2007 r. Nr 89, poz. 589 i Nr 115, poz. 794.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.

<sup>4)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 143, poz. 1032, Nr 170, poz. 1217, Nr 171, poz. 1225 i Nr 220, poz. 1600.

- „1) uzgadnianie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych;”.

#### Art. 4.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.<sup>5)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 3 w pkt 21 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

„22) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć ostateczną decyzję o warunkach zabudowy, ostateczną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub udzielenie warunków zabudowy, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”;

- 2) w art. 29:

- a) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 5000 m<sup>2</sup> i o wysokości do 12 m;”;

- b) w ust. 2 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) przebudowie budynków mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 2a;”;

- 3) w art. 30:

- a) po ust. 4 dodaje się ust. 4a – 4d w brzmieniu:

„4a. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, należy ponadto dołączyć trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami, wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada, w drodze postanowienia, na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – wnosi sprzeciw w formie decyzji. Postanowienie może być wydane tylko jeden raz.

- 4b. W przypadku zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, właściwy organ sprawdza:

- 1) prawidłowość i kompletność zgłoszenia;
- 2) kompletność projektu budowlanego;
- 3) czy projekt budowlany został sporządzony przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego;
- 4) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń;
- 5) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 4c. Przedłożone egzemplarze projektu budowlanego, o którym mowa w ust. 4a, podlegają ostemplowaniu pieczęcią urzędową. Jeden egzemplarz projektu podlega zwrotowi inwestorowi, drugi jest przechowywany przez właściwy organ, a trzeci przekazywany do organu nadzoru budowlanego.

- 4d. Właściwy organ oraz organ nadzoru budowlanego przechowują ostemplowane projekty budowlane co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego.”;

- b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

<sup>5)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 oraz z 2007 r. Nr 88, poz. 587.

„5. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni, a w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, w terminie 60 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.”,

c) w ust. 6 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) obowiązek, o którym mowa w ust. 4a, nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo.”,

d) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. W przypadku gdy doręczenie sprzeciwu nie nastąpiło przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 5, o skuteczności wniesienia sprzeciwu decyduje data jego nadania w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.”;

4) w art. 36a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Istotne odstępstwo od zatwierzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę albo po dokonaniu nowego zgłoszenia w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a.”;

5) w art. 40 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do przeniesienia zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a.”;

6) w art. 41 w ust. 4 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„4. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, albo w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:”;

7) w art. 42 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do budowy lub rozbiórki obiektów, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a i 19. Właściwy organ może wyłączyć, w drodze decyzji, stosowanie tych przepisów również w stosunku do innych obiektów, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.”;

8) w art. 43 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę oraz obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a i 20, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie.”;

9) w art. 48 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo wymaganego zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a.”;

10) art. 54 otrzymuje brzmienie:

„Art. 54. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, albo budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu

właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.”;

11) w art. 70 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli sytuacja, o której mowa w ust. 1, dotyczy obiektu liniowego, dopuszczalne jest, do czasu usunięcia uszkodzeń, wykonanie i użytkowanie części obiektu liniowego, umożliwiające korzystanie z tego obiektu. Właściciel obiektu jest wówczas obowiązany ustanowić kierownika robót oraz bezzwłocznie powiadomić o wykonywanych robotach organ nadzoru budowlanego, określając termin użytkowania i rozbiórki wykonanej w ten sposób części obiektu liniowego.”.

#### **Art. 5.**

W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63 oraz z 2007 r. Nr 75, poz. 493 i Nr 80, poz. 541) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 7:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.”;

b) w ust. 2 uchyla się pkt 3 i 4;

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Zgody, o których mowa w ust. 2, nie są wymagane w stosunku do gruntów rolnych, o których mowa w ust. 2 pkt 1, położonych w granicach administracyjnych miast, o których mowa w art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>6)</sup>).

2b. Zgody, o których mowa w ust. 2, wydaje się na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odniesieniu do terenów zamkniętych, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027, z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 i z 2007 r. Nr 21, poz. 125) oraz do terenów, na których realizowane są inwestycje celu publicznego, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.<sup>7)</sup>) zgoda może być też wydana na potrzeby decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na tych terenach.”;

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2 pkt 1-5, następuje na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, a w przypadku terenów zamkniętych na wniosek wojewody. Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt, burmistrz albo prezydent miasta dołącza opinię dyrektora regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, wojewódzkiego konserwatora przyrody działającego

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457.

<sup>7)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635.

w imieniu wojewody, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych – opinię dyrektora parku.”

e) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do wniosku dotyczącego gruntów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, marszałek województwa dołącza swoją opinię i przekazuje wniosek odpowiedniemu ministrowi w terminie do 30 dni od chwili złożenia wniosku przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w przypadku terenów zamkniętych przez wojewodę.”

f) uchyla się ust. 6;

2) w art. 11:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyłączenie z produkcji:

1) użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, poza granicami administracyjnymi miast, o których mowa w art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>8)</sup>),

2) gruntów wchodzących w skład parków narodowych,

3) torfowisk,

4) gruntów leśnych,

- przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. W decyzji określa się obowiązki związane z wyłączeniem.”

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

„1a. Wyłączenie z produkcji:

1) użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb w granicach administracyjnych miast, o których mowa w art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,

2) użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego

- następuje z dniem doręczenia zgłoszenia wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej właściwemu organowi. Zgłoszenie dokonywane jest przez podmiot, któremu przysługuje prawo własności.”

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.”;

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Nie wymaga się decyzji, o których mowa w ust. 1 i 2, albo zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a, jeżeli grunty rolne mają być użytkowane na cele leśne.”

3) w art. 12:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoba, która uzyskała prawo do wyłączenia gruntów z produkcji, jest obowiązana uiścić należność i opłaty roczne, a w odniesieniu do gruntów leśnych - także

<sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457.

jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji.”

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W razie zbycia gruntów, co do których wydano decyzje, o których mowa w art. 11 ust. 1 i 2, lub dokonano zgłoszenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1a, a niewyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który wyłączył grunt z produkcji. Zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku.”;

4) w art. 14:

a) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W razie wyłączania gruntów z produkcji na podstawie zgłoszenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1a, właściwy organ, w drodze decyzji, może, po zasięgnięciu opinii wójta, nałożyć obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów próchnicznej warstwy gleby z gruntów rolnych klas I, II, IIIa, IIIb, III, IVa i IV.”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W razie niewykonania obowiązku określonego w ust. 1 lub 1a, osoba wyłączająca grunty z produkcji uiszcza za każdy 1 m<sup>3</sup> wykorzystanej niewłaściwie próchnicznej warstwy gleby opłatę w wysokości odpowiadającej równowartości ceny ziarna żyta, obowiązującej w dniu wydania decyzji o ustaleniu wysokości opłaty, która wynosi:

- 1) z gleb klasy I i II oraz gleb pochodzenia organicznego - 5 q;
- 2) z gleb pochodzenia mineralnego, zaliczonych do klas III, IIIa i IIIb - 4 q;
- 3) z gleb pochodzenia mineralnego, zaliczonych do klas IVa i IV - 3 q.”;

5) w art. 28 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W razie stwierdzenia, że grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na cele nierolnicze lub nieleśne zostały wyłączone z produkcji bez wymaganej decyzji, o której mowa w art. 11 ust. 1 i 2, albo bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1a, decyzję o wyłączeniu z produkcji wydaje się z urzędu, podwyższając jednocześnie wysokość należności o 10 %.”

## **Art. 6.**

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.<sup>9)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17 w ust. 1 pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) wpływy ze sprzedaży bankom lub bankom hipotecznym wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych ze środków Funduszu,”;

2) w art. 18 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) dokonywanie dopłat do odsetek od kredytów, udzielonych ze środków Funduszu i nabytych przez banki lub banki hipoteczne,”;

3) w art. 21b w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>9)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594 oraz z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157, Nr 281, poz. 2783 i Nr 157, poz. 1119.



„1) ze środków Funduszu na cele wskazane w art. 18 pkt 1 lub 3, a wierzytelność z tego tytułu została sprzedana przez Bank Gospodarstwa Krajowego bankowi lub bankowi hipotecznemu lub funduszowi sekurytyzacyjnemu.”

#### Art. 7.

W ustawie 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 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.<sup>10)</sup>) w art. 3a:

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

„3) przekazana wskazanej przez właściciela książeczki mieszkaniowej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, w przypadku udzielenia przez tę instytucję właścicielowi książeczki mieszkaniowej kredytu przeznaczonego na sfinansowanie:

a) czynności, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3, 5 i 7-9,

b) budowy własnego domu jednorodzinnego,

c) przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli w ten sposób ma powstać odrębna własność lokalu mieszkalnego.”;

2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, na dzień złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej, tym pisemnego zaświadczenia inwestora, lub innych dokumentów potwierdzających poniesienie wymaganych nakładów. Dokumenty te powinny być wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku.”;

3) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 pkt 3 jest:

1) przedstawienie przez właściciela książeczki mieszkaniowej umowy kredytu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, w której, w szczególności:

a) przewidziano udzielenie kredytu na sfinansowanie jednej z czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a-c, z uwzględnieniem udziału własnego właściciela książeczki mieszkaniowej, pochodzącego z premii gwarancyjnej przekazanej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, przy czym udział własny właściciela książeczki w finansowaniu tej czynności nie może być niższy niż należna premia gwarancyjna, z zastrzeżeniem ust. 3b,

b) wskazano rachunek prowadzony w instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, na który zostanie przekazana premia gwarancyjna,

c) przewidziano wypłacenie kwoty otrzymanej premii gwarancyjnej przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wraz z kredytem lub transzą kredytu – właścicielowi książeczki mieszkaniowej, wskazanemu inwestorowi lub sprzedawcy nieruchomości lub prawa do nieruchomości, na zakup której został udzielony kredyt;

2) złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej pisemnego upoważnienia udzielonego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, o której mowa w ust. 1 pkt 3, do zwrócenia, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej - w przypadku rezygnacji

<sup>10)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 213, poz. 2157 oraz z 2005 r. Nr 94, poz. 786 oraz z 2006 r. Nr 53, poz. 385 oraz z 2006 r. Nr 249, poz. 1828.

właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu przed dokonaniem przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wypłaty otrzymanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w pkt 1 lit. c;

3) złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej pisemnego zobowiązania do zwrotu, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy kredytu, a po upływie tego terminu wraz z odsetkami ustawowymi - w przypadku rezygnacji właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu po dokonaniu przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wypłaty otrzymanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w pkt 1 lit. c.

3b. Udział własny właściciela książeczki mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 3a pkt 1 lit a, może być niższy niż premia gwarancyjna, należna na dzień likwidacji książeczki mieszkaniowej, jeżeli zmiana wysokości premii gwarancyjnej w okresie pomiędzy dniem zawarcia umowy kredytu, o której mowa w ust. 3a pkt 1, a dniem likwidacji książeczki mieszkaniowej nastąpiła na skutek zmiany ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zastosowanej przy obliczaniu premii gwarancyjnej.”;

4) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów, o której mowa w ust. 1 pkt 3, na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 3a pkt 2, dokonuje zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w dniu rozwiązania umowy kredytu, jeżeli premia gwarancyjna nie została jeszcze wypłacona na zasadach określonych w ust. 3a pkt 1 lit. c.”;

5) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 3 i 4, równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi, albo przekazana wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów jeżeli:

1) w okresie 6 miesięcy od dnia:

a) zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub

b) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na wymagany przez spółdzielnię wkład, lub

c) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub

d) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9

- zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub dokonane czynności, o których mowa w art. 3 ust. 1;

2) właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii, przekazanie premii wskazanemu przez niego inwestorowi lub wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2 i 3, w ust. 3a lub w art. 3 ust. 5.”;

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

„5a. W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 3a i 4a, równowartość tej premii może zostać ponownie, za

pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi albo wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, jeżeli:

- 1) w okresie 6 miesięcy od dnia wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z rozwiązaniem umowy kredytu zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub dokonane czynności, o których mowa w art. 3 ust. 1;
- 2) właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii lub przekazanie premii wskazanemu przez niego inwestorowi lub wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2 i 3 lub w ust. 3a lub w art. 3 ust. 5.”;

7) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Ponowna wypłata premii gwarancyjnej, przekazanie premii wskazanemu inwestorowi lub wskazanej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, zgodnie z ust. 5 lub ust. 5a, może być dokonane tylko raz, w wysokości równowartości premii zwróconej na zasadach określonych w ust. 3 i 4 lub w ust. 3a i 4a.”;

8) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Do czasu upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 lub ust. 5a, zwrócona równowartość przekazanej premii gwarancyjnej jest przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym w banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3.”.

### **Art. 8.**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>11)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. W sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97b ust. 1 pkt 1, art. 122 i art. 126, wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie trzydziestodniowy termin do wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego w tych sprawach organ, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.”;

2) w art. 93 uchyla się ust. 4 i 5;

3) art. 94 otrzymuje brzmienie:

„Art. 94. 1. W przypadku braku planu miejscowego, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, podział nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, a jeżeli dla nieruchomości podlegającej podziałowi wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzja ta obowiązuje w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 97 ust. 1, jeżeli jest zgodny z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w tej decyzji.

2. Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych, na mocy przepisów odrębnych, obowiązkiem sporządzenia takiego planu, podział nieruchomości może nastąpić po wejściu w życie tego planu.”;

4) art. 96 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>11)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601.

- 
- „Art. 96. 1. Podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział, wydanej nie później niż w terminie miesiąca, licząc od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 97 ust. 1.
2. Jeżeli w terminie, o którym mowa w ust. 1, nie zostanie wydana decyzja w sprawie podziału nieruchomości, podział nieruchomości następuje z mocy prawa z upływem tego terminu.
3. Podział nieruchomości z mocy prawa, o którym mowa w ust. 2, nie następuje jeżeli jest sprzeczny z przepisami ustawy lub przepisami odrębnymi.
4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 7 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin, o którym mowa w ust. 1, wydaje decyzję w sprawie podziału nieruchomości z mocy prawa albo w przypadku określonym w ust. 3 decyzję odmawiającą zatwierdzenia podziału nieruchomości.
5. W przypadku, gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o których mowa w ust. 1 i 4. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1, sąd zasięga opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wydanie opinii następuje nie później niż w terminie miesiąca, licząc od dnia wystąpienia sądu.
6. W przypadku wydzielenia nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, albo w przypadku wydzielenia części nieruchomości w celu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1 i 4. Ostateczna decyzja o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego albo ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zatwierdza podział.
7. Decyzje, o których mowa w ust. 1 i 4, lub orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 5, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.”;

5) art. 97 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 97. 1. Podział nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:
- 1) dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości;
  - 2) wypis z katastru nieruchomości oraz kopię mapy katastralnej;
  - 3) protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
  - 4) mapę z projektem podziału.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się ponadto:
- 1) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości, w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;
  - 2) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku, o którym mowa w art. 94 ust. 1;
  - 3) wykaz zmian gruntowych;
  - 4) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej.

4. Przed złożeniem wniosku, o którym mowa w ust. 1, dokumenty wymienione w ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ust. 3 pkt 3 i 4 podlegają przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
5. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Nie dotyczy to podziału, o którym orzeka sąd.”;

6) art. 97a otrzymuje brzmienie:

„Art. 97a. W przypadku dokonywania z urzędu podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z zastrzeżeniem art. 114 ust. 3 i 4, stosuje się następujące zasady:

- 1) informację o zamiarze dokonania podziału wójt, burmistrz albo prezydent miasta podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu gminy, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim;
- 2) jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału nieruchomości;
- 3) po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wydać decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości;
- 4) decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

7) po art. 97a dodaje się art. 97b w brzmieniu:

„Art. 97b. 1. Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:

- 1) jest on niezbędny do realizacji celów publicznych;
  - 2) nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.
2. W przypadkach, o których mowa w art. 95 pkt 3 - 5, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu albo na wniosek odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.
  3. Podziału nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa można dokonać z urzędu, po zasięgnięciu opinii odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.
  4. Jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
  5. Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w ust. 4, wydaje się na wniosek odpowiednio wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.
  6. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

7. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, można również dokonać na koszt osoby lub jednostki organizacyjnej, która będzie realizowała cel publiczny.”;
- 8) w art. 98a ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do podziałów nieruchomości, które nastąpiły z mocy prawa oraz w przypadkach, o których mowa w art. 93 ust. 2a lub art. 95.”;
- 9) art. 98b otrzymuje brzmienie:  
„Art. 98b. 1. Właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o podział tych nieruchomości na działki gruntu, w celu dokonania zamiany praw do wydzielonych działek gruntu, umożliwiającej ich racjonalne zagospodarowanie. Podział następuje na wniosek osób, którym przysługują jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć, złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie do dokonania zamiany, o której mowa w ust. 3.  
2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 93, art. 94, art. 96, art. 97, art. 98, art. 98a oraz art. 99.  
3. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się pod warunkiem, że właściciele albo użytkownicy wieczystości dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości może mieć zastosowanie art. 15.”.

### **Art. 9.**

W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.<sup>12)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1:  
a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) zasady emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczenia listów zastawnych,”,  
b) po pkt 2 dodaje pkt 3 w brzmieniu:  
„3) zasady szczególnego nadzoru nad bankami w zakresie emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczenia listów zastawnych.”;
- 2) po art. 26 dodaje się dział IIIa w brzmieniu:  
**„DZIAŁ IIIa**  
**Działalność banków emitujących listy zastawne**  
Art. 26a. Do działalności banków emitujących listy zastawne art. 13, 14, 17-26 stosuje się odpowiednio.”;
- 3) tytuł działu IV otrzymuje brzmienie: „Kontrola i nadzór nad bankami hipotecznymi oraz bankami emitującymi listy zastawne”;
- 4) w art. 27 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Przy każdym banku hipotecznym lub banku emitującym listy zastawne powołuje się powiernika i jego zastępcę. Powiernik i jego zastępca nie mogą być pracownikami banku hipotecznego lub banku emitującego listy zastawne.”;
- 5) użyte w art. 2 w pkt 1 i 2, art. 3 w ust. 1, w ust. 2 w zdaniu wstępnym oraz w ust. 4, w art. 6 w pkt 3, 6 i 9, art. 27 w ust. 2, art. 28 ust. 1 pkt 4, art. 29 ust. 2, art. 30 pkt 1, 2, 3, 4 i 5, art. 31

<sup>12)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104 oraz z 2006 r. Nr 157, poz. 1119.

ust. 1a i 2, art. 33 ust. 2 i 3, art. 34 ust. 1, 3 i 4 w różnych przypadkach wyrazy „bank hipoteczny” zastępuje się użytymi w odpowiednich przypadkach i pisanymi odpowiednią literą wyrazami „bank lub bank hipoteczny”;

- 6) tytuł działu V otrzymuje brzmienie: „Upadłość banku hipotecznego lub banku emitującego listy zastawne”.

#### **Art. 10.**

W ustawie z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.<sup>13)</sup>) w art. 73 ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Jeżeli istnieje konieczność określenia granic nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, wydając decyzję, o której mowa w ust. 3, nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości. Decyzją tą zatwierdza się podział nieruchomości.”.

#### **Art. 11.**

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.<sup>14)</sup>) w art. 41 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>15)</sup>) stosuje się odpowiednio.”.

#### **Art. 12.**

W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, z późn. zm.<sup>16)</sup>) w art. 46a w ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) starosta - w przypadku scalenia lub wymiany gruntów;”.

#### **Art. 13.**

W ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.<sup>17)</sup>) art. 4a otrzymuje następujące brzmienie:

„Art. 4a. W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania wodami, w tym w szczególności ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, właściwy dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej:

1) opiniuje:

a) strategię rozwoju województwa,

<sup>13)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623.

<sup>14)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

<sup>15)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601.

<sup>16)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 169, poz. 1119, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832, z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 75, poz. 493.

<sup>17)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 26, poz. 2255; z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658 oraz z 2007 r. Nr 21, poz. 125.

- b) plan zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - c) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) uzgadnia:
- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - b) decyzję o warunkach zabudowy oraz decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest wojewoda
- w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.”.

#### **Art. 14.**

W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.<sup>18)</sup>) po art. 441 dodaje się art. 441a w brzmieniu:

„Art. 441a. W razie ogłoszenia upadłości banku emitującego listy zastawne art. 442-450 stosuje się odpowiednio.”.

#### **Art. 15.**

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.<sup>19)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 dodaje się punkt 20 w brzmieniu:

„20) „obszarze analizy urbanistyczno – architektonicznej” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w odległości od planowanej zabudowy, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, równej trzykrotnej długości granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, nie mniejszej jednak niż 50 m i nie większej niż 500 m.”;

2) w art. 4 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku realizacji inwestycji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) w drodze udzielenia warunków zabudowy.”;

3) art. 11 otrzymuje brzmienie:

„Art. 11. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno:

<sup>18)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 217, poz. 2125, z 2004 r. Nr 91, poz. 870 i 871, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546, Nr 173, poz. 1808 i Nr 210, poz. 2135, z 2005 r. Nr 94, poz. 785, Nr 183, poz. 1538 i Nr 184, poz. 1539 oraz z 2006 r. Nr 47, poz. 347, Nr 133, poz. 935 i Nr 157, poz. 1119.

<sup>19)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635.



- 1) ogłasza w prasie lokalnej, przez obwieszczenie w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu studium, nie krótszy jednak niż 14 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu studium;
- 3) zakłada i prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w pkt 1;
- 4) sporządza projekt studium, rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1;
- 5) występuje o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium do:
  - a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 ust. 4 i 5, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
  - b) gmin sąsiednich,
  - c) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych - w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a jeżeli zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest wymagana, występuje o zgodę,
  - d) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską,
  - e) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie dostosowania ustaleń projektu studium do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - f) dyrektora właściwego urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - g) starosty - w zakresie zagospodarowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
  - i) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - j) wojewody - w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, wraz z ich otulinami, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz stanowiska dokumentacyjnego, a w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny z dyrektorem parku narodowego,
  - k) właściwego organu nadzoru górniczego - w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
  - l) właściwego organu administracji geologicznej - w zakresie obszarów występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - m) ministra właściwego do spraw zdrowia – w zakresie zagospodarowania stref ochrony uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej;

6) uzgadnia projekt studium z:

- a) wojewodą - w zakresie zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,
  - b) zarządem województwa – w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczącymi rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim,
  - c) zarządem powiatu – w zakresie zgodności z rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym,
  - d) właściwym zarządcą dróg krajowych – w zakresie rozmieszczenia dróg krajowych i autostrad;
- 7) wprowadza zmiany wynikające z uwzględnionych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykładu projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie;
- 9) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu studium, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu;
- 10) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9;
- 11) przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.
2. Do rozpatrywania wniosków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

4) art. 15 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia studium, o których mowa w art. 10 ust. 2, oraz przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego planem.
2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. W planie miejscowym można określić:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów

górnictwych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
- 12) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 14) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 15) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 17) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271 i z 2003 r. Nr 80, poz. 717).”;

5) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, kolejno:

- 1) ogłasza w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, nie krótszy jednak niż 14 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) zakłada i prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w pkt 1;
- 4) sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1;
- 5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;
- 6) uzyskuje wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w odniesieniu do obszarów, dla których nie uzyskano wymaganej zgody do studium;
- 7) występuje o opinie o projekcie planu do:
  - a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 ust. 4 i 5, komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- 
- b) wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) uzgadnia projekt planu z:
- a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu - w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
  - b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków - w zakresie zasad zagospodarowania terenów, objętych ochroną konserwatorską,
  - c) właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
  - d) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do lotniska lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch statków powietrznych,
  - e) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa - w zakresie dostosowania ustaleń projektu do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - f) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - g) właściwym organem nadzoru górniczego - w zakresie zagospodarowania terenów górniczych, o których mowa w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, z późn. zm.<sup>20)</sup>),
  - h) właściwym organem administracji geologicznej - w zakresie zasad zagospodarowania obszarów występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - i) starostą – w zakresie zasad zagospodarowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
  - j) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w zakresie zagospodarowania stref ochrony uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - k) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - l) wojewodą - w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, wraz z ich otulinami, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz stanowiska dokumentacyjnego, a w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny z dyrektorem parku narodowego,
  - m) ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego - w zakresie zagospodarowania obszaru położonego w granicach Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej,

---

<sup>20)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1462 i Nr 167, poz. 1398, z 2006 r. Nr 133, poz. 934 i Nr 170, poz. 1217, Nr 190, poz. 1399 i Nr 249, poz. 1834 oraz z 2007 r. Nr 21, poz. 125.

- 
- n) ministrem właściwym do spraw transportu – w zakresie zagospodarowania kolejowych terenów zamkniętych w granicach administracyjnych miast,
  - o) prezesem Państwowej Agencji Atomistyki – w zakresie bezpieczeństwa jądrowego i ochrony radiologicznej w przypadku umieszczenia w projekcie planu miejscowego obiektu jądrowego;
- 9) wprowadza zmiany wynikające z uwzględnionych opinii i dokonanych uzgodnień;
  - 10) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie;
  - 11) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 10, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu;
  - 12) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
  - 13) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11;
  - 14) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.
2. Do rozpatrywania wniosków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

6) art. 23 otrzymuje brzmienie:

„Art. 23. Organy, o których mowa w art. 11 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz art. 17 ust. 1 pkt 7 i 8, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu, odpowiednio, projektu studium albo projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.”;

7) art. 24 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 24. 1. Organy, o których mowa w art. 11 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz art. 17 ust. 1 pkt 7 i 8, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują lub uzgadniają, na swój koszt, odpowiednio projekt studium albo projekt planu miejscowego.
2. Projekt studium lub projekt planu miejscowego może być udostępniony do zaopiniowania lub uzgodnienia w formie elektronicznej.
  3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin przedstawienia opinii albo dokonania uzgodnień przez organy, o których mowa w art. 11 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz art. 17 ust. 1 pkt 7 i 8, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia udostępnienia projektu studium albo projektu planu miejscowego.
  4. Niewydanie opinii w ustalonym terminie, o którym mowa w ust. 3, uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.
  5. Uzgodnienia, o których mowa w ust. 1, następują w drodze decyzji administracyjnej. Stroną w tym postępowaniu jest wyłącznie gmina. Niewydanie decyzji w terminie, o którym mowa w ust. 3, uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem projektu.”;

8) uchyla się art. 25;

9) w art. 26 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Spory w sprawie kosztów, o których mowa w ust. 1, rozstrzygają sądy powszechne.”;

10) w art. 53 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu warunków zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, określonych w projektach tych decyzji, z organami właściwymi na podstawie przepisów odrębnych, a także z:

- 1) wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 2) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 3) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;
- 4) starostą - w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- 5) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
- 6) wojewodą - w odniesieniu do innych, niż wymienione w pkt 5, obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 7) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- 8) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej – na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest wojewoda;
- 9) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą powiatu w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87;
- 10) organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- 11) ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do stref ochrony uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 12) właściwym organem państwowej inspekcji sanitarnej – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych; przepisu nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu, polegającej na zalesieniu gruntu rolnego i nieużytku.”;

11) art. 59 otrzymuje brzmienie:

„Art. 59. 1. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 59a, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) realizacja inwestycji wymaga pozwolenia na budowę lub w stosunku do istniejącej zabudowy na terenie, którego dotyczy, powoduje zmianę przynajmniej jednego z następujących parametrów:
  - a) frontowej linii zabudowy,
  - b) szerokości elewacji frontowej,

- 
- c) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i jej gzymsu lub attyki,
  - d) wysokości obiektu budowlanego, o więcej niż 15%,
  - e) stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki o więcej niż 15 %;
- 2) inwestycja zaliczona jest do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, bez uzyskania wymaganej decyzji o warunkach zabudowy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:
- 1) wstrzymanie użytkowania terenu, wyznaczając termin, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy albo
  - 2) przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania.”;
- 12) po art. 59 dodaje się art. 59a i 59b w brzmieniu:
- „Art. 59a. 1. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.<sup>21)</sup>), inwestor występuje z wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o udzielenie warunków zabudowy. Do zawartości wniosku stosuje się odpowiednio przepisy art. 52 ust.2 i 3 oraz art. 59b.
2. Niewniesienie sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4, oznacza udzielenie warunków zabudowy.
3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sprawdza spełnienie warunków wynikających z art. 61 oraz uzgadnia warunki zabudowy z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4.
4. Uzgodnienia, o których mowa w ust. 3, następują w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. Niewydanie postanowienia przez organ uzgadniający w terminie 14 dni uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem warunków zabudowy. Stroną tego postępowania jest wyłącznie inwestor, o którym mowa w ust. 1.
5. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w art. 61, lub nieuzyskania uzgodnień, o których mowa w ust. 3, w terminie 60 dni od dnia otrzymania zgłoszenia wójt, burmistrz albo prezydent miasta wnosi w drodze decyzji sprzeciw do zgłoszenia zamiaru realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1.
6. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w art. 61, i uzyskania uzgodnień, o których mowa w ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie może wnieść sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1.
7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na żądanie inwestora, wydaje zaświadczenie o udzieleniu warunków zabudowy. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4.

---

<sup>21)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 oraz z 2007 r. Nr 88, poz. 587.

Art. 59b. 1. W razie stwierdzenia niekompletności wniosku o ustalenie warunków zabudowy w zakresie określonym w art. 52 ust. 2 właściwy organ, w terminie 7 dni od daty otrzymania wniosku, nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do wniosku, o którym mowa w art. 59a ust 1.”;

13) w art. 61 ust. 1 – 3 otrzymują brzmienie:

„Art. 61. 1. Nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) działka budowlana przyległa do działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, albo co najmniej dwie działki budowlane, znajdujące się w obszarze analizy urbanistyczno - architektonicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących uzupełnienia zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym w szczególności wysokości obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.”;

14) w art. 62 uchyla się ust. 2;

15) w art. 63 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W przypadku niemożności ustalenia adresu strony postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, zawiadomienie o wszczęciu postępowania i decyzję wysyła się na adres określony w ewidencji gruntów.”.

### Art. 16.

W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 i z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny, wymagają



uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.”;

2) w art. 16 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewodą.”;

3) w art. 23 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw i planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym wojewodą.”.

### **Art. 17.**

W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546, z późn. zm.<sup>22)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 97:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Fundusz inwestycyjny otwarty nie może lokować więcej niż 25 % wartości aktywów funduszu w listy zastawne wyemitowane przez jeden bank lub bank hipoteczny w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104 oraz z 2007 r. Nr 157, poz. 1119).”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Łączna wartość lokat w papiery wartościowe lub instrumenty rynku pieniężnego wyemitowane przez ten sam bank lub bank hipoteczny, depozyty w tym podmiocie oraz wartość ryzyka kontrahenta wynikająca z transakcji, których przedmiotem są niewystandaryzowane instrumenty pochodne, zawartych z tym samym bankiem, nie może przekroczyć 35 % wartości aktywów funduszu.”;

2) w art. 145 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Listy zastawne wyemitowane przez jeden bank lub bank hipoteczny nie mogą stanowić więcej niż 25 % wartości aktywów funduszu.”.

### **Art. 18.**

W ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 177, poz. 1468 i z 2007 r. Nr 23, poz. 138) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w ust 5 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przyjmowanej na potrzeby obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku o dokonanie zwrotu, w przypadku inwestycji związanych z wydatkami, o których mowa w ust. 1, wymagających pozwolenia na budowę lub

<sup>22)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 183, poz. 1537 i 1538 i Nr 184, poz. 1539 oraz z 2006 r. Nr 157, poz. 1119.

zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

- 2) 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przyjmowanej na potrzeby obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku o dokonanie zwrotu, w przypadku inwestycji związanych z wydatkami, o których mowa w ust. 1, niewymagających pozwolenia na budowę ani zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.”;
- 2) w art. 4 w ust. 2 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
  - „3) prawo wynikające ze zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.”;
- 3) w art. 5 w ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
  - „1) pozwolenia na budowę, albo zaświadczenia o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, albo - w przypadku remontu, o którym mowa w ust. 4 pkt 7 - dokumentu potwierdzającego tytuł prawny osoby fizycznej do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego;”.

#### **Art. 19.**

Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy decyzją ostateczną lub prawomocnym orzeczeniem sądu, o których mowa w Dziale III rozdział 1 ustawy wymienionej w art. 8, stosuje się przepisy dotychczasowe, w ich dotychczasowym brzmieniu, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2008 r.

#### **Art. 20.**

1. Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu lub studium, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, można stosować przepisy dotychczasowe.
2. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Do wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy, o której mowa w art. 4, złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 15 niniejszej ustawy.

#### **Art. 21.**

1. Rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie wyznaczenia terenów, na których wprowadza się tymczasowy zakaz ustalania warunków zabudowy, nie dłuższy jednak niż 18 miesięcy od wejścia niniejszej ustawy w życie.
2. Podstawą wyznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 1, jest aktem prawa miejscowego. Do uchwały przepisy art. 14 ust. 2, 4 i 6 ustawy, o której mowa w art. 15, stosuje się odpowiednio.
4. Rada gminy uchyla uchwałę, o której mowa w ust. 1, w całości lub w części, w przypadku gdy na terenie, na którym obowiązuje, wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub została wydana ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Art. 22.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 15 pkt 4, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

## Uzasadnienie

Osiągnięcie trwałej poprawy w budownictwie mieszkaniowym wymaga podjęcia działań eliminujących obecne ograniczenia w budowie i finansowaniu inwestycji mieszkaniowych. Duża część tych barier ma charakter regulacyjny i wynika z narosłego przez ostatnie lata bagażu zbyt rygorystycznych przepisów ograniczających swobodę inwestowania na rynku. Bez wątpienia wprowadzenie w życie kompleksowych zmian w ww. zakresie wiązało się jeszcze będzie z długotrwałym procesem legislacyjnym. Dostrzegając konieczność dla kontynuowania reform systemowych zasadne jest, aby wysiłek legislacyjny w pierwszej kolejności doprowadził do wprowadzenia ograniczonych co prawda, ale bardzo ważnych zmian, które w szybkim stopniu przyczynią się poprawy stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Bez ich wprowadzenia bariery administracyjne i niewystarczające regulacje dotyczące finansowania mieszkalnictwa jeszcze przez dłuższy okres czasu mogą obowiązywać, skutkując niewybaczalnym i niczym nieuzasadnionym błędem zaniechania.

Szybkie wprowadzenie takich rozwiązań, sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i poprawie uwarunkowań związanych z finansowaniem inwestycji mieszkaniowych, jest zasadniczym celem niniejszej inicjatywy legislacyjnej. Propozycje szczegółowych zmian szeregu ustaw zawarte w *projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym* z założenia ograniczają się do konkretnych działań mających na celu:

- uproszczenie procedur uzyskiwania zgód i pozwoleń w procesie budowlanym,
- zwiększenie wykorzystania dostępnych terenów na cele budownictwa mieszkaniowego,
- stworzenie stabilnych podstaw finansowania akcji kredytowej z jednoczesną poprawą dostępności finansowania kredytowego.

### Szczegółowe omówienie proponowanych zmian

- 1) *Likwidacja instytucji pozwoleń na budowę dla budownictwa mieszkaniowego w odniesieniu do budynków mieszkalnych o powierzchni nie przekraczającej określonych limitów powierzchniowych i wysokościowych – Art. 4 projektu ustawy*

Przepis art. 4 pkt 1 projektu ustawy przewiduje wprowadzenie zmiany w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w efekcie której rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 5000 m<sup>2</sup>, których wysokość nie przekracza 12 metrów, będzie mogło zostać dokonane na podstawie zgłoszenia, a nie jak dotychczas na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (także ich przebudowa). Efektem proponowanej zmiany będzie znaczące uproszczenie procedury administracyjnej poprzedzającej inwestycję, jak również obniżenie kosztów i skrócenie czasu przygotowań do rozpoczęcia inwestycji w przypadku budowy domu jednorodzinnego, jak również budynku

wielorodzinnego o rozmiarach nie uzasadniających stosowania rygoru związanego z uzyskiwaniem pozwolenia w trybie decyzji administracyjnej.

Wraz z powyższą zmianą w art. 30 ustawy Prawo budowlane (art. 4 pkt 3 projektu ustawy) zaproponowano wprowadzenie zmiany pozwalającej na legalne przystąpienie do budowy na podstawie dokonania zgłoszenia zamiaru wybudowania obiektu budowlanego, a nie jak dotychczas na podstawie decyzji administracyjnej. Jednoczesne nałożenie obowiązku przedłożenia przez inwestora projektu budowlanego, sporządzonego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i należące do właściwej izby samorządu zawodowego, powinno zapewnić bezpieczeństwo przyjętych rozwiązań technicznych i technologicznych, a tym samym spełnienie wymagań podstawowych określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane.

Do art. 30 po ust. 4 projekt proponuje dodać ust. 4a - 4d, które określałyby zasady i sposób dokonania zgłoszenia w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a. Wprowadzono konieczność dołączenia do zgłoszenia trzech egzemplarzy projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami itd., wykonanego, jak wskazano powyżej, przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, określono tryb wnoszenia o uzupełnienie wniosku i wnoszenia sprzeciwu przez organ oraz zakres obowiązkowych sprawdzeń dokumentów złożonych przy zgłoszeniu dokonywanych przez organ, jak również przeznaczenie trzech egzemplarzy projektu budowlanego i czas przechowywania projektu budowlanego przez organy. Do art. 30 po ust. 4d zaproponowano dodanie ust. 5, który określałby terminy, w jakich od dnia zgłoszenia można rozpocząć roboty budowlane, jeżeli organ nie wniesie sprzeciwu. Jednocześnie projekt rozszerza możliwość wniesienia sprzeciwu przez organ w sytuacji, gdy inwestor nie dokonał obowiązku uzupełnienia zgłoszenia lub wykonał ten obowiązek nieprawidłowo.

Pozostałe zmiany w odniesieniu do ustawy Prawo budowlane mają charakter porządkujący – redakcyjny i są konsekwencją zmian przedstawionych powyższej.

*2) Uproszczenie procedur uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i wprowadzenie rozwiązań przyspieszających tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – Art. 3, 13, 15 i 16 projektu ustawy*

Celem proponowanych zmian w przepisach dotyczących gospodarki przestrzennej jest potrzeba usprawnienia procedury sporządzania studium i planu miejscowego oraz procedury administracyjnej dotyczącej ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji ułatwienie procesu inwestycyjnego.

Projekt ustawy wprowadza przepisy przyspieszające tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzez uproszczenia w procedurze uchwalania tych planów sprowadzające się do zmniejszenia obowiązków konsultacyjnych samorządów, zarówno w zakresie opiniowania i uzgodnień projektu studium gminnego oraz projektu planu miejscowego, jak i terminów konsultacji społecznych tych projektów. Wprowadzono ograniczenie obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego na rzecz ustaleń fakultatywnych. W zakresie uporządkowania zakresu uzgodnień projektów studium i planu miejscowego proponuje się następujące zmiany w innych ustawach:

- zmiana w art. 3 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (art. 3 projektu ustawy) wynika z uporządkowania procedury opiniowania i uzgadniania aktów planistycznych (studiów gminnych, planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) oraz kompetencji organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej w tym zakresie,
- zmiana art. 4a ustawy Prawo wodne (art. 13 projektu ustawy) wynika z konieczności doprowadzenia do spójności tej ustawy z ustawą nowelizowaną. Obecnie obowiązujący stan prawny nie reguluje jednoznacznie kwestii opiniowania i uzgadniania poszczególnych aktów planistycznych. Zgodnie z ustawą Prawo wodne studium gminne powinno podlegać uzgadnianiu z właściwym organem w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przed powodzią, a ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje opiniowanie tego aktu w tym zakresie. Aby nie naruszać spójności całego systemu planowania przestrzennego, zgodnie z którym akty planistyczne o charakterze polityki przestrzennej (do których należy studium) podlegają tylko opiniowaniu, natomiast akty stanowiące przepisy prawa miejscowego (plan miejscowy) oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu podlegają uzgadnianiu, a także aby jednocześnie zapewnić właściwą ochronę przeciwpowodziową zaproponowano w projekcie nowelizacji stosowną zmianę ustawy prawo wodne. Zgodnie z nią studium gminne podlegać będzie opiniowaniu, natomiast rozszerzeniu ulegnie zakres uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W ten sposób akty prawne, które mają bezpośredni wpływ na sposób zagospodarowania terenu podlegały będą uzgadnianiu z organem właściwym w sprawach gospodarowania wodami, a tym samym będą chronione w zakresie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
- ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody dostosowuje się do przepisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 16 projektu ustawy).

Ponadto w projekcie ustawy proponuje się ograniczenie przypadków, w których – w sytuacji braku planu miejscowego – wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy oraz precyzyjne określenie takich przypadków. Zmiana ta ma ograniczyć dowolność interpretacji takich sytuacji, a także ograniczyć konieczność uzyskiwania stosownych decyzji do niezbędnego z punktu widzenia ładu przestrzennego minimum. W pozostałych przypadkach lokalizacja

inwestycji odbywałaby się na podstawie przepisów odrębnych. Stąd propozycja, aby wydawać takie decyzje tylko w odniesieniu do inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.

W przypadku zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych o powierzchni nie przekraczającej 5000 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 12 metrów w sytuacji braku planu miejscowego, kolejnym uproszczeniem procesu inwestycyjnego jest propozycja tzw. „milczącej zgody” na ustalenie warunków zabudowy. Inwestor występuje o ustalenie warunków zabudowy, a po spełnieniu warunków, wynikających z potrzeb ładu przestrzennego oraz z przepisów odrębnych, które są sprawdzane przez organ właściwy w sprawach warunków zabudowy i niewniesieniu przez ten organ sprzeciwu, po upływie 60 dni może przystąpić do działań związanych ze zgłoszeniem budowy do starosty (następuje udzielenie warunków zabudowy).

W stosunku do obowiązujących przepisów doprecyzowano kwestię „dobrego sąsiedztwa”, które brane jest pod uwagę w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Obejmuje ono badanie tzw. obszaru analizy urbanistyczno-architektonicznej albo działki budowlanej przyległej do działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Pozwoli to na wyeliminowanie problemów interpretacyjnych związanych z pojęciem „działki sąsiedniej”.

### *3) Usprawnienie procedury dokonywania podziałów nieruchomości – Art. 8, 10, 11 i 12 projektu ustawy*

Celem nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), jak również innych ustaw do których odnoszą się przepisy art. 10, 11 i 12 projektu ustawy, jest usprawnienie i przyspieszenie procedury dokonywania podziałów nieruchomości. Proponowane rozwiązania stanowią kompromis warunkujący zachowanie ładu przestrzennego przy jednoczesnym uproszczeniu i przyspieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie podziału nieruchomości.

Projekt zakłada, że procedura zatwierdzania podziału nieruchomości będzie jednolita dla wszystkich podziałów. Przyjęte rozwiązanie eliminujące opiniowanie wstępnego projektu podziału nieruchomości jest zbliżone do procedury zatwierdzania podziałów nieruchomości dokonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego (zatwierdzanych w trybie art. 95 ustawy).

Ponieważ znaczna część gmin w kraju do chwili obecnej nie uchwaliła miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co powoduje m.in. wydłużenie procedury związanej z

zatwierdzeniem podziałów nieruchomości, z treści art. 94 wykreślono zapis stwarzający możliwości zawieszania postępowania w sprawie podziału nieruchomości na okres 12 miesięcy. Przedłużające się terminy uchwalania planów miejscowych nie powinny być przeszkodą do wypełniania woli właścicieli w zakresie dokonywania przez nich podziału nieruchomości. Organ zatwierdzający podział nieruchomości, w przypadku braku planu miejscowego, będzie oceniał, czy projekt nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, a jeżeli wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy jest zgodny z warunkami zabudowy i zagospodarowania określonymi w tej decyzji.

Podział nieruchomości, tak jak dotychczas, dokonywany będzie na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny, z tym że osoba zamierzająca dokonać podziału nieruchomości składać będzie do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) wniosek wraz z mapą z projektem podziału, sporządzoną przez geodetę uprawnionego i przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Następnie mapa wraz z wnioskiem oraz innymi wymaganymi dokumentami, będzie przedmiotem oceny wójta, burmistrza lub prezydenta miasta pod względem dopuszczalności podziału.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta będzie zobligowany rozpatrzyć wniosek w ciągu miesiąca, licząc od dnia jego złożenia. Jeżeli organ w terminie miesiąca, licząc od dnia złożenia wniosku, nie rozstrzygnie o podziale i nie wyda decyzji administracyjnej – konstytucyjnej, po upływie tego terminu podział dokona się z mocy prawa, a organ będzie zobligowany w ciągu 7 dni potwierdzić dokonanie podziału poprzez wydanie decyzji deklaratoryjnej. Zaznaczyć należy, że decyzja deklaratoryjna będzie także wydawana w przypadku, gdy podział z mocy prawa nie nastąpił, ponieważ był sprzeczny z przepisami ustawy lub innych ustaw (np. gdy proponowane do wydzielenia działki gruntu nie miały zapewnionego dostępu do drogi publicznej). Rozwiązania, które narzucają jednoznacznie określone ustawą terminy, w których organ będzie zobligowany do wydania decyzji o podziale nieruchomości (miesiąc w przypadku decyzji konstytucyjnej i 7 dni w przypadku decyzji deklaratoryjnej) przyspieszą proces podziałów nieruchomości, a brak wstępnego projektu podziału, opiniowanego w drodze postanowienia, uprości procedurę.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że w przypadku „prostego” podziału, gdy zaproponowany we wniosku podział będzie zgodny z planem miejscowym, organ będzie mógł wydać decyzję niezwłocznie. Mając na uwadze przyspieszenie procedury podziału nieruchomości dokonywanego przez sąd, zobligowano wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków do przedstawiania sądom, w terminie do jednego miesiąca, właściwych opinii w sprawie podziału nieruchomości.

W przypadku podziałów nieruchomości, które nastąpiły z mocy prawa, gmina nie będzie mogła naliczyć opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym



jej podziałem. Regulacja ta ma wymóc na organie terminowość wydawania decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości.

Pozostałe zmiany w ww. zakresie mają charakter doprecyzowujący i uściślający.

*4) Likwidacja procedury administracyjnej odrolnienia w odniesieniu do wybranych kategorii gruntów rolnych – Art. 5 projektu ustawy*

Proponowane zmiany w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewidują istotne uproszczenie procedury „odrolnienia” w odniesieniu do wszystkich gruntów znajdujących się w granicach administracyjnych większych miast (tych, w których władzą wykonawczą są prezydenci) oraz wszystkich gruntów klasy IV do VI (również poza granicami powyższych miast).

Zmiana przeznaczenia powyższych gruntów na cele nierolnicze nie będzie wymagała uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak ma to miejsce obecnie. W związku z powyższym konieczne będzie jedynie wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej, przy czym i w tym zakresie procedura będzie znacznie uproszczona. Zamiast dotychczasowej decyzji o wyłączeniu z produkcji rolniczej, w przypadku gruntów w granicach administracyjnych miast, w których organami wykonawczymi są prezydenci, oraz gruntów klasy IV do VI również poza granicami tych miast, przewiduje się zgłoszenie wyłączenia z produkcji. Doręczenie zgłoszenia wywoływać będzie taki sam skutek jak uzyskanie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej. Uproszczona forma wyłączenia z produkcji rolnej poprzez zgłoszenie nie będzie zwalniać od opłat przewidzianych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

*5) Wprowadzenie prawa do emitowania przez banki uniwersalne papierów dłużnych zabezpieczonych wierzytelnościami z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych (prawo do emisji listów zastawnych) – Art. 1, 2, 6, 9, 14 i 17 projektu ustawy*

Od połowy lat 90. ubiegłego wieku na rynku finansowym obserwujemy nadpłynność sektora bankowego. Pozwala to w początkowej fazie zdynamizowanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na zaspokojenie popytu na finansowanie powstających inwestycji. Jednak korzystna koniunktura gospodarcza oraz proponowane ułatwienia w realizacji inwestycji, przy odpowiedniej polityce pieniężnej NBP powinny przynieść odwrócenie sytuacji płynnościowej sektora bankowego. Taka sytuacja uwypukli, występujący już w obecnej chwili, problem niedopasowania terminów płatności, wynikający z finansowania długoterminowych aktywów - krótkoterminowymi zobowiązaniami. Spowoduje to drastyczne

ograniczenie akcji kredytowej ze względu na problemy ze spełnieniem obowiązujących norm nadzorczych. Zapobiec temu może jedynie wprowadzenie skutecznych form obrotu długoterminowym długiem, co pozwoli zniwelować niedopasowanie terminów płatności po przeciwnych stronach bilansu.

Jednym ze sposobów rozwiązania tego problemu jest wprowadzenie możliwości emitowania listów zastawnych przez banki uniwersalne, tj. inne banki niż banki hipoteczne, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919), wraz ze zniesieniem restrykcyjnych wymogów stawianych przy emitowaniu listów zastawnych oraz założeniem każdorazowego uzyskiwania zgody nadzorcy. Hipoteczny list zastawny jest papierem wartościowym, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności zabezpieczone hipotekami. Emisja tego rodzaju papierów wartościowych pozwala na pozyskanie kapitału umożliwiającego finansowanie kredytów na zakup lub budowę nieruchomości zabezpieczonych hipoteką.

W obecnym stanie prawnym instytucja listów zastawnych emitowanych przez banki hipoteczne nie sprawdziła się. Przyczyną takiego stanu rzeczy są zapisy dotyczące ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości oraz inne wymogi stawiane przy konstruowaniu puli wierzytelności, na podstawie której emitowane są listy zastawne. Dodatkowym problemem jest niewielka wartość aktywów zgromadzonych w portfelach banków hipotecznych i co za tym idzie, ograniczenia w wysokości potencjalnych emisji. Nie ma również skutecznego ekonomicznie instrumentu finansowania długoterminowego długu, co powoduje niewłaściwe bilansowanie aktywów i pasywów bankowych - długoterminowe aktywa z kredytów hipotecznych są finansowane krótkoterminowymi pasywami, co stanowi istotne zagrożenie z punktu widzenia nadzoru bankowego.

*6) Wprowadzenie możliwości wcześniejszego uzyskania premii gwarancyjnej z przeznaczeniem na wkład własny wymagany przy kredycie mieszkaniowym – Art. 7 projektu ustawy*

W art. 7 projektu ustawy przewiduje wprowadzenie zmiany w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przy zachowaniu obecnego zakresu zdarzeń, których wystąpienie stanowi podstawową przesłankę wypłaty premii gwarancyjnej podlegającej refundacji z budżetu państwa, proponuje się poszerzenie katalogu warunków pozwalających na wcześniejsze uzyskanie premii

gwarancyjnej, tj. wypłatę premii jeszcze przed doprowadzeniem zakładanej inwestycji do końca<sup>1</sup>.

Podstawowym sposobem finansowania inwestycji od dłuższego już czasu jest kredyt mieszkaniowy. Zaciągnięcie kredytu lub zapewnienie lepszych warunków kredytowania wiąże się z koniecznością uprzedniego poniesienia przez kredytobiorcę części wydatków inwestycyjnych ze środków własnych, stanowiących wkład własny kredytobiorcy. Brak możliwości zaangażowania środków własnych znacząco ogranicza dostępność do kredytu mieszkaniowego, zaś w przypadku osób pozbawionych wysokich dochodów stanowi wręcz barierę uniemożliwiającą pozyskanie finansowania z tego źródła. Do tej ostatniej grupy zaliczyć należy obecnych właścicieli książeczek mieszkaniowych. Systematycznie w ostatnich latach malejąca liczba likwidowanych książeczek wyraźnie świadczy o wyczerpywaniu się liczby właścicieli książeczek zdolnych finansowo do zrealizowania któregośkolwiek z istniejących tytułów do uzyskania premii, jeżeli warunkiem jest uprzednie poniesienie chociażby części wymaganych nakładów inwestycyjnych.

Uwzględniając powyższe zasadnym jest, aby właściciele książeczek mieszkaniowych, posiadając już środki własne (zgromadzone oszczędności wraz z premią urealnijającą wartość zgromadzonych wkładów) mogli je wykorzystać jako wkład własny związany z kredytem mieszkaniowym udzielonym na przedsięwzięcie warunkujące uzyskanie premii na ogólnych zasadach. Wprowadzenie takiej możliwości jest właśnie przedmiotem omawianej tutaj zmiany. Proponuje się, aby premia gwarancyjna na wkład własny była wypłacana za pośrednictwem banku udzielającego kredytu. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej będzie przedstawienie przez właściciela książki mieszkaniowej umowy kredytu na sfinansowanie jednej z czynności uprawniającej obecnie do premii na ogólnych zasadach (umowy uwzględniającej środki z premii jako wkład własny), uruchomienie kredytu po otrzymaniu przez instytucję kredytującą premii gwarancyjnej oraz wypłacenie podmiotowi realizującemu przedsięwzięcie kwoty otrzymanej premii gwarancyjnej wraz z kredytem lub pierwszą transzą kredytu.

Uzyskanie premii wg proponowanych przepisów przebiegać powinno zgodnie z następującym schematem:

---

<sup>1</sup> Obecny katalog tytułów uprawniających do wcześniejszej wypłaty premii polega na określeniu w ustawie minimalnych poziomów wydatków już poniesionych w związku z realizowaną inwestycją – udokumentowanie poniesionych nakładów daje podstawę wcześniejszego uzyskania premii gwarancyjnej, która może tym samym bezpośrednio służyć dalszemu finansowaniu przedsięwzięcia. Na wniosek właściciela książki mieszkaniowej premia może obecnie zostać wypłacona w trakcie budowy własnego domu (przy zaawansowaniu budowy co najmniej 20% wartości kosztorysowej) lub przebudowy budynku mieszkalnego (co najmniej 50% wartości kosztorysowej), lub może zostać przekazana do spółdzielni mieszkaniowej po wniesieniu co najmniej 50% wymaganego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego lub wpłaceniu co najmniej 50% wartości kosztorysowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego deweloperowi.

- 1) właściciel książeczki uzyskuje w banku prowadzącym książeczkę zaświadczenie o aktualnej wysokości przysługującej premii gwarancyjnej i wysokości zgromadzonego wkładu,
- 2) właściciel książeczki zawiera w wybranym przez siebie banku umowę kredytu mieszkaniowego w wysokości uwzględniającej należną premię i wkład (a zatem kredyt pokrywał będzie różnice pomiędzy kosztami czynności, którą ma finansować – zakupu, budowy, wpłaty partycypacji w TBS itd. – a wkładem własnym właściciela książeczki, pochodzącym z wkładu, premii i ewentualnie również innych środków własnych);
- 3) właściciel książeczki składa w banku prowadzącym książeczkę wniosek o jej likwidację i wypłatę premii – przedstawiając umowę kredytu, wskazującą m.in. nr rachunku w banku kredytującym, na który ma nastąpić przekazanie premii;
- 4) bank prowadzący książeczkę likwiduje ją i przekazuje premię (a zapewne także wkład, choć tego ustawa nie wymaga) na ww. rachunek w banku kredytującym;
- 5) bank kredytujący, po otrzymaniu kwoty premii (i ew. po spełnieniu innych warunków przewidzianych w umowie kredytu – np. po ustanowieniu zabezpieczeń) uruchamia kredyt, wypłacając go (lub jego część, jeśli wypłata następuje w transzach), zależnie od rodzaju inwestycji i postanowień umowy kredytowej:
  - wskazanemu inwestorowi (np. przy zakupie mieszkania od dewelopera lub sp-ni mieszkaniowej),
  - osobie, od której właściciel książeczki-kredytobiorca nabywa lokal (prawo do lokalu) na rynku wtórnym, lub
  - samemu właścicielowi książeczki-kredytobiorcy – np. w przypadku budowy domu przez kredytobiorcę;

W kwocie wypłacanego kredytu (lub jego części) mieści się również kwota otrzymanej uprzednio przez bank kredytujący premii gwarancyjnej. Należy zaznaczyć, że całość środków należnych z tytułu premii gwarancyjnej musi być wykorzystana jako wkład własny kredytobiorcy, a zatem przekazana do banku, w którym właściciel książeczki zaciąga kredyt.

Przepisy art. 3a ust. 3a pkt 2 i 3 oraz ust. 4a, zapewniające zwrot równowartości premii w przypadku wycofania się właściciela książeczki z dokonania czynności uprawniającej do premii (czyli wycofania się z zaciągnięcia kredytu) zostały sformułowane analogicznie do obowiązujących w pozostałych przypadkach wymienionych w art. 3a ust. 1, z uwzględnieniem specyfiki czynności jaką jest zaciągnięcie kredytu. A zatem:

- właściciel książeczki mieszkaniowej upoważnia bank kredytujący do zwrotu do banku prowadzącego książeczkę mieszkaniową równowartości premii przekazanej bankowi kredytującemu – jeżeli właściciel książeczki zrezygnuje z kredytu zanim bank kredytujący wypłacił kwotę premii wraz z kwotą kredytu (lub pierwszej jego transzy); kwota premii gwarancyjnej znajduje się bowiem w takim przypadku na rachunku w banku udzielającym kredytu; bank ten zwraca wówczas równowartość premii w dniu rozwiązania umowy kredytu;

- jeżeli właściciel książeczki mieszkaniowej zrezygnuje z kredytu już po wypłacie kwoty kredytu (lub jego części) – bank kredytujący nie będzie mógł zwrócić równowartości premii, ponieważ wypłacił ją wraz z kredytem (lub jego częścią); zwrotu dokonuje wówczas właściciel książeczki mieszkaniowej (zobowiązuje go do tego złożone pisemne oświadczenie) w terminie 30 dni od rozwiązania umowy kredytu (po przekroczeniu tego terminu – z odsetkami ustawowymi).

Jeżeli zaistnieją powyższe okoliczności i nastąpi zwrot premii, możliwe będzie – analogicznie jak w dotychczas obowiązujących przepisach – ponowne wypłacenie premii, po spełnieniu określonych warunków. Stanowi o tym dodawany w art. 3a ust. 5a.

*7) Zmiany do ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym – Art. 18 projektu ustawy*

Konsekwencją wprowadzenia możliwości rozpoczynania budowy budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 5000 m<sup>2</sup>, których wysokość nie przekracza 12 metrów, na podstawie zgłoszenia, a nie pozwolenia na budowę, jest konieczność wprowadzenia odpowiednich zmian w ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 177, poz. 1468 i z 2007 r. Nr 23, poz. 138), precyzujących wysokość limitu kwoty zwrotu dla inwestycji budowlanych prowadzonych w oparciu o tryb zgłoszenia, które dotąd wymagały pozwolenia na budowę. Proponuje się, aby określić dla nich wyższy limit wydatków (taki jak dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę), gdyż ich zakres rzeczowy nie ulega zmianie (np. budowa domu jednorodzinnego).

Trzy kolejne przepisy projektu ustawy (art. 19, 20 i 21) określają przepisy przejściowe, a artykuł ostatni określa termin wejścia w życie proponowanych rozwiązań.

W konsekwencji zmian proponowanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zakłada się, że do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozwiązań proponowanych w projekcie ustawy decyzją ostateczną lub prawomocnym orzeczeniem sądu, o których mowa w Dziale III rozdział 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe – nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2008 r.

W odniesieniu do zmian zaproponowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne jest wprowadzenie przepisów umożliwiających dokończenie rozpoczętej procedury uchwalania planu miejscowego wg dotychczasowych zasad oraz

stosowania dotychczasowych zasad do niezakończonych postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Istotne znaczenie ma zaproponowany przepis art. 21, który wprowadza czasową (do 18 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy) kompetencję dla rad gmin do uchwalenia uchwały w sprawie wyznaczenia terenów, na których wprowadza się tymczasowy zakaz ustalania warunków zabudowy. Podstawą dla wyznaczania tych terenów jest studium gminne. Uchwała taka byłaby aktem prawa miejscowego i rodziłaby konsekwencje jak inne akty prawa miejscowego. Obowiązywałaby do czasu uchwalenia na danym terenie planu miejscowego lub wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Regulacja taka pozwoli na czasowe zabezpieczenie interesu publicznego w wykorzystaniu przestrzeni poprzez zabezpieczenie terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych (wyznaczenie terenów, na których przez określony czas zabudowa będzie niemożliwa). Zapewni to także realizację ustaleń studium.

Projekt ustawy zakłada wejście rozwiązań w życie z zachowaniem 3 miesięcznego *vacatio legis*, z wyjątkiem regulacji dotyczącej określenia elementów obligatoryjnych i fakultatywnych planu miejscowego, które, jako rozwiązania upraszczające opracowywanie planów miejscowych, powinny wejść w życie z dniem ogłoszenia.

#### Wpływ proponowanych rozwiązań na finanse publiczne państwa oraz sytuację społeczną i gospodarczą

Wpływ rozwiązań zaproponowanych w *projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym oraz niektórych innych ustaw* na sytuację finansów publicznych państwa oraz sytuację społeczną i gospodarczą będzie zdecydowanie pozytywny. Poprawie ulegną obecne warunki inwestowania na rynku mieszkaniowym oraz warunki finansowania inwestycji przez nabywców i budujących mieszkania. Wynikiem skrócenia, uproszczenia i potanienia procesu przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych – będących skutkiem wprowadzenia proponowanych zmian udostępniających nowe zasoby terenów inwestycyjnych, zmian upraszczających administracyjne wymagania związane z przygotowaniem i rozpoczęciem budowy oraz zmian ograniczających ryzyka występowania tak szkodliwej „samowoli administracyjnej” – będzie obniżenie cen nowych mieszkań, wzrost nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym oraz w efekcie zwiększenie szansy na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla znacznie większej niż obecnie części społeczeństwa. Zwiększenie możliwości pozyskiwania taniego i dostosowanego pod względem zapadalności kapitału na prowadzenie akcji kredytowej w sektorze nieruchomości stworzy długoterminowe podstawy dla rozwoju rynku mieszkaniowego oraz przyczyni się do dalszej poprawy dostępności kredytów

mieszkaniowych. W przypadku najczęściej niezamożnych właścicieli książeczek mieszkaniowych efekt ten wzmocnią dodatkowo nowe możliwości wykorzystania gromadzonych przez wiele lat środków na mieszkanie, jako wkładu własnego przy zaciąganym kredycie mieszkaniowym.

Z punktu widzenia finansów publicznych proponowane zmiany z jednej strony skutkowały będą dodatkowymi wpływami do budżetu państwa, wiążącymi się z budową i urządzaniem nowych mieszkań, z drugiej – co najmniej równie ważnej – znacznie lepszą niż obecnie efektywnością wydatkowania środków budżetowych w ramach tak istniejących, jak i wprowadzanych w przyszłości instrumentów polityki mieszkaniowej państwa. W przypadku nowych inwestycji mieszkaniowych niedostatek takich działań, wiążących się niejednokrotnie wyłącznie z wprowadzeniem zmian prawnych nie pociągających wydatków budżetowych, stanowi od wielu już lat barierę dla efektywnego wykorzystywania istniejącego przecież potencjału na rynku mieszkaniowym.

Wprowadzenie zaproponowanego w projekcie ustawy dodatkowego tytułu uprawniającego do wypłaty premii gwarancyjnej może spowodować zwiększenie liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych z prawem do premii refundowanej ze środków budżetu państwa, a tym samym wpływać na okresowy wzrost wydatków ponoszonych z tego tytułu. Proponowana zmiana opiera się jednak w całości na już istniejących i uznanych zobowiązaniach przejętych przez budżet państwa: waloryzacja zgromadzonych oszczędności ze środków budżetu państwa pod warunkiem spożytkowania ich na zakup lub budowę mieszkania. Nie można tym samym uznać, że wprowadzona korekta tytułów uprawniających do uzyskania premii generuje jako taka zupełnie nowe wydatki budżetowe. Korekta ta ma w gruncie rzeczy charakter techniczny. W ramach niezmienionego katalogu docelowych inwestycji mieszkaniowych uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej zaproponowane rozwiązanie dostosowuje warunki jej wypłaty do obecnych uwarunkowań rynku, związanych z finansowaniem inwestycji mieszkaniowej co do zasady przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego.

Należy podkreślić, że wydatki na refundację premii gwarancyjnej uległy w ostatnich latach znacznemu obniżeniu, co – pomijając niezwykle ważne względy społeczne – również z punktu widzenia działań reformujących finanse publiczne nie jest tendencją właściwą. Przy obecnym tempie likwidacji książeczek problem zaszłości z okresu PRL zostałby rozwiązany za ok. 28 lat. Średnioroczne nakłady budżetowe na refundację wypłacanych premii w latach 1991-2005 wyniosły 859 mln zł. Rekordowy był rok 2001, kiedy zostały zrefundowane premie w wysokości 2.227 mln zł. Od tego czasu wydatki budżetowe z tego tytułu systematycznie maleją i pomimo, że na koniec 2006 roku istniało jeszcze aż 1.540.232 rachunków książeczek mieszkaniowych z prawem do premii, to w 2006 roku wydatki te

spadły do poziomu 323 mln złotych, przy czym zlikwidowanych zostało zaledwie 54.620 książeczek mieszkaniowych.

Zgodność regulacji z prawem Unii Europejskiej

Przedmiotowy projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.



Warszawa, 27 listopada 2007 r.

BAS-WAEM-99/07

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**o zgodności przedstawionego poselskiego projektu ustawy o zmianie**  
**niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie**  
**mieszkaniowym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Andrzej Adamczyk)**  
**z prawem Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2002 r. Nr 23, poz. 398, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

**I. Przedmiot projektu ustawy**

Przedstawiony poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym przewiduje zmiany w 18 ustawach:

- 1) ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, ze zm.),
- 2) ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.),
- 3) ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851, ze zm.),
- 4) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.),
- 5) ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zm.),
- 6) ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, ze zm.),
- 7) ustawie 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 2003 r. Nr 119, poz. 1115, ze zm.),

- 8) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, ze zm.),
- 9) ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, ze zm.),
- 10) ustawie z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872, ze zm.),
- 11) ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.),
- 12) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zm.),
- 13) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, ze zm.),
- 14) ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535, ze zm.),
- 15) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.),
- 16) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, ze zm.),
- 17) ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546, ze zm.),
- 18) ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz.U. Nr 177, poz. 1468, ze zm.).

Projekt przewiduje m.in. większe zabezpieczenie wierzytelności banków innych niż hipoteczne w przypadku egzekucji administracyjnej, zniesienie obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 5000 m<sup>2</sup> i o wysokości do 12 m, liberalizację przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, rozszerzenie zastosowania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zmianę zasad przyznawania premii gwarancyjnych dla właścicieli książeczek mieszkaniowych, zmianę zasad podziału nieruchomości.

Ustawa miałaby wejść w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem jednej zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która miałaby wejść w życie z dniem ogłoszenia ustawy.

## **II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

W kontekście przewidzianych w opiniowanym projekcie rozwiązań należy zwrócić uwagę na wspólnotowe regulacje z zakresu pomocy publicznej. Zgodnie z art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (dalej: TWE), z zastrzeżeniem innych postanowień przewidzianych w Traktacie,

wszelka pomoc przyznawana przez Państwo Członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji przez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi.

Przepis art. 87 ust. 2 lit. a) TWE stanowi, że zgodna ze wspólnym rynkiem jest pomoc o charakterze socjalnym przyznawana indywidualnym konsumentom, pod warunkiem, że jest przyznawana bez dyskryminacji związanej z pochodzeniem produktów.

### **III. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Analizy dotyczącej zgodności z prawem Unii Europejskiej wymagają trzy przepisy ustawy, które przewidują zmiany w: **(a)** ustawie z dnia 26 października o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (art. 6 projektu), **(b)** ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (art. 7 projektu), **(c)** ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (art. 18 projektu).

**a)** W ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przewiduje się udzielanie pomocy publicznej. Polega ona m.in. na udzielaniu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego kredytów na preferencyjnych warunkach dla towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub gminom na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Inną formą pomocy są dopłaty do odsetek od w/w kredytów, jeżeli kredyty zostały nabyte przez banki hipoteczne.

Proponowane w ustawie zmiany związane są z propozycją przyznania bankom innym niż hipoteczne prawa do emitowania papierów dłużnych zabezpieczonych wierzytelnościami z tytułu kredytów hipotecznych. Skutkiem przyjęcia proponowanych zmian będzie możliwość udzielania z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego pomocy publicznej polegającej na dopłatach do odsetek od w/w kredytów udzielonych, ze środków Funduszu, towarzystwom budownictwa społecznego, spółdzielniom mieszkaniowym lub gminom i nabytych przez banki inne niż banki hipoteczne. Zmiana polega na rozszerzeniu form pomocy o dopłaty do odsetek od kredytów nabytych przez banki inne niż banki hipoteczne.

Proponowane przepisy nie przewidują zwiększenia kwoty pomocy publicznej, lecz zwiększają katalog sytuacji, w których jest ona udzielana.

Proponowane rozwiązanie należy ocenić co do zgodności z art. 87 TWE. Ponieważ pomoc ta nie dyskryminuje żadnych banków, nie powinna grozić zakłóceniem konkurencji. Nie powinna też wpływać na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Gdyby warunki te były spełnione, pomoc przewidziana w art. 6 projektu ustawy nie byłaby niezgodna z prawem Unii Europejskiej.

Ponieważ jednak organem właściwym do oceny dopuszczalności planowanej pomocy publicznej jest Komisja Europejska, konieczne jest zachowanie procedury notyfikowania Komisji Europejskiej planu zmiany pomocy publicznej (art. 88 ust. 3 zdanie pierwsze TWE w związku z art. 2 ust. 1 rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 z dnia 22 marca 1999 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 TWE<sup>1</sup>). Uruchomienie postępowania notyfikacyjnego następuje na podstawie prawa krajowego, a w szczególności na podstawie art. 16a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 88 ust. 3 zdanie trzecie TWE w związku z art. 3 rozporządzenia Rady 659/1999 projektowane środki nie mogą być wprowadzone w życie dopóki Komisja nie zakończy postępowania.

**b)** W ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych proponuje się zmiany zasad wypłacania premii gwarancyjnych (art. 7 projektu). Premie gwarancyjne przysługują właścicielom książeczek mieszkaniowych w związku z dokonaniem przez nich przewidzianych w ustawie czynności, związanych z nabyciem prawa do mieszkania lub domu. Premie gwarancyjne służą zatem zrekompensowaniu osobom fizycznym części kosztów poniesionych w celach mieszkaniowych. Choć niewątpliwie jest to pomoc publiczna, to należy ją uznać za dozwoloną w świetle art. 87 ust. 2 lit. a TWE.

Niezależnie od tego, konieczne jest zachowanie procedury notyfikowania Komisji Europejskiej planu zmiany pomocy publicznej (art. 88 ust. 3 zdanie pierwsze TWE w związku z art. 2 ust. 1 rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999). Uruchomienie postępowania notyfikacyjnego następuje na podstawie prawa krajowego, a w szczególności na podstawie art. 16a ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

Zgodnie z art. 88 ust. 3 zdanie trzecie TWE w związku z art. 3 rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 projektowane środki nie mogą być wprowadzone w życie dopóki Komisja nie zakończy postępowania.

---

<sup>1</sup> Dz.Urz. L 83 z 27 marca 1999 r. s. 1-9, ze zm.; Dz.Urz. Polskie wydanie specjalne Rozdział 08 Tom 01 s. 339 – 347.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404, ze zm.

c) Ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym przewiduje udzielanie pomocy publicznej, która – zgodnie z art. 87 ust. 2 lit. a) TWE – jest zgodna ze wspólnym rynkiem. Przewidziane w opiniowanym projekcie zmiany ustawy związane są jedynie z dostosowaniem jej brzmienia do zmian proponowanych w ustawie – Prawo budowlane. Wobec tego należy uznać, że zmiany zaproponowane w art. 18 projektu nie są sprzeczne z prawem UE.

#### **IV. Konkluzje**

Przedstawiony poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym w art. 6, 7 i 18 dotyczy udzielania pomocy państwowej. W każdym z trzech przypadków są to zmiany w już istniejących zasadach udzielania pomocy.

Przepis art. 6 projektu, pod warunkiem braku wpływu na wymianę handlową pomiędzy państwami członkowskimi, nie jest niezgodny z prawem Unii Europejskiej.

Przepis art. 7 projektu jest zgodny z art. 87 ust. 2 lit. a) TWE.

Przepis art. 18 projektu nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Niezależnie od powyższego, w zakresie w jakim projekt przewiduje udzielanie nowej pomocy publicznej (art. 6 i 7), wymaga notyfikowania Komisji Europejskiej, do której należy rozstrzygnięcie, czy projektowana pomoc jest zgodna ze wspólnym rynkiem.

W pozostałym zakresie projekt nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

Warszawa, 27 listopada 2007 r.

BAS-WAEM-100/07

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**dotycząca możliwości uznania przedstawionego poselskiego projektu**  
**ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w**  
**budownictwie mieszkaniowym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł**  
**Andrzej Adamczyk) za projekt ustawy wykonującej prawo Unii**  
**Europejskiej w rozumieniu art. 95a ust. 1 Regulaminu Sejmu**

**I. Przedmiot projektu ustawy**

Przedstawiony poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym przewiduje zmiany w 18 ustawach:

- 1) ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, ze zm.),
- 2) ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.),
- 3) ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851, ze zm.),
- 4) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.),
- 5) ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zm.),
- 6) ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, ze zm.),
- 7) ustawie 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 2003 r. Nr 119, poz. 1115, ze zm.),
- 8) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, ze zm.),
- 9) ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, ze zm.),

- 10) ustawie z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872, ze zm.),
- 11) ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.),
- 12) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zm.),
- 13) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, ze zm.),
- 14) ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535, ze zm.),
- 15) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.),
- 16) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, ze zm.),
- 17) ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546, ze zm.),
- 18) ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz.U. Nr 177, poz. 1468, ze zm.).

Projekt przewiduje m.in. większe zabezpieczenie wierzytelności banków innych niż hipoteczne w przypadku egzekucji administracyjnej, zniesienie obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 5000 m<sup>2</sup> i o wysokości do 12 m, liberalizację przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, rozszerzenie zastosowania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zmianę zasad przyznawania premii gwarancyjnych dla właścicieli książeczek mieszkaniowych, zmianę zasad podziału nieruchomości.

Ustawa miałaby wejść w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem jednej zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która miałaby wejść w życie z dniem ogłoszenia ustawy.

Ponieważ opiniowany projekt ustawy nie ma na celu wykonania prawa Unii Europejskiej nie ma podstaw, by uznać go, w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu, za projekt ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

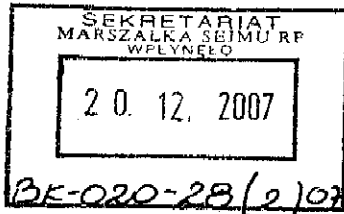
*Michał Królikowski*



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
MAREK NIECHCIAŁ**

DDO - 023 - 2 ( 2 ) / 2007 / AR

Warszawa, dn. 19 grudnia 2007 r.



**Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

*Szanowny Panie Marszałku*

W związku z pismem z dnia 6 grudnia 2007 r. (PS-9/07) w sprawie *projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym*, pragnę poinformować, iż ww. projekt nie stanowi programu pomocy publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 ze zm.).

Projektowana ustawa przewiduje wprowadzenie zmian do ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym. Większość proponowanych zmian odnosi się do usprawnienia procedur związanych z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę i decyzji o warunkach zabudowy, opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podziałem nieruchomości oraz odrolnienia niektórych gruntów. W pozostałym zakresie projekt ustawy przewiduje wprowadzenie możliwości:

- emitowania listów zastawnych przez inne banki niż banki hipoteczne,
- uzyskania przez właścicieli książeczek mieszkaniowych premii gwarancyjnej z przeznaczeniem na wkład własny w związku z zaciąganiem kredytu mieszkaniowego oraz
- zwrotu osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z podjętymi przez te osoby inwestycjami budowlanymi.

Kryteria kwalifikacji danego środka do pomocy publicznej zawarte są w art. 87 ust. 1 *Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską* (TWE). Zgodnie z przywołanym przepisem, wsparcie dla przedsiębiorstwa<sup>1</sup> podlega przepisom o pomocy publicznej, o ile jednocześnie spełnione są następujące warunki:

- udzielane jest ono przez państwo lub ze środków publicznych,
- ma charakter selektywny (uprzywilejowuje określone przedsiębiorstwo lub określone przedsiębiorstwa albo produkcję określonych towarów),
- przedsiębiorstwo uzyskuje przysporzenie na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku,
- grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi UE.

<sup>1</sup> Art. 87 ust. 1 TWE ma zastosowanie wobec przedsiębiorstw, czyli wszelkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (działalność polegająca na oferowaniu na rynku towarów i usług, w zakresie której występuje rzeczywista lub potencjalna konkurencja), niezależnie od ich formy prawnej i źródeł finansowania.



Mając na uwadze powyższe kryteria, pragnę zauważyć, iż przepisy projektowanej ustawy, dotyczące zmian polegających na usprawnieniu procedur związanych z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę, czy decyzji o warunkach zabudowy, opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podziałem nieruchomości oraz odrolnienia niektórych gruntów **nie przewidują udzielania pomocy publicznej**, ponieważ zmiany te nie wiążą się z selektywnym transferem środków publicznych na rzecz przedsiębiorców, który mógłby przysporzyć im korzyści i zakłócić konkurencję na wspólnym rynku.

Natomiast w odniesieniu do pozostałych przepisów projektowanej ustawy pragnę przedstawić poniższe wyjaśnienia.

- I. Zgodnie z art. 6 projektu ustawy, przewidującym zmianę *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), rozszerzeniu ulegnie katalog możliwości udzielania wsparcia ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) towarzystwom budownictwa społecznego (tbs) oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Środki KFM będą mogły być przeznaczone na dokonywanie dopłat do odsetek od kredytów, udzielonych tbs i spółdzielniom mieszkaniowym i nabytych przez banki lub banki hipoteczne (obecne brzmienie przywołanej ustawy pozwala na dokonywanie dopłat do odsetek jedynie od tych kredytów, które nabyły banki hipoteczne). Wydaje się, iż przedmiotowa zmiana nie ma istotnego znaczenia z punktu widzenia przepisów o pomocy publicznej. Należy bowiem zauważyć, iż przedmiotowe wsparcie dla tbs i spółdzielni mieszkaniowych w formie dopłat do odsetek od kredytów **nie stanowi pomocy publicznej** w rozumieniu art. 87 ust. 1 TWE. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem Ministerstwa Infrastruktury, wsparcie udzielane ze środków KFM spełnia kryteria określone przez Europejski Trybunał Sprawiedliwości w orzeczeniu z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie C-280/00 Altmark Trans GmbH (ECR 2003 I-07747). Orzeczenie to dotyczy rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych i wskazuje przesłanki, po spełnieniu których rekompensata ta jest uznawana za uzasadnioną i tym samym nie stanowi pomocy publicznej.
- II. Art. 7 projektu ustawy, dotyczący zmiany *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 2003 r. Nr 119, poz. 1115 ze zm.), przewiduje dodanie do istniejącego katalogu przeznaczeń premii gwarancyjnej przysługującej właścicielom książeczek mieszkaniowych likwidującym te książeczki możliwości wykorzystania premii jako wkładu własnego w związku z zaciąganym kredytem mieszkaniowym. Zgodnie z przewidzianym w projekcie ustawy trybem udzielania premii, będzie ona przekazywana właścicielowi książeczki za pośrednictwem wskazanej przez niego instytucji finansowej udzielającej kredytu i będzie w całości wykorzystana jako wkład własny w związku z tym kredytem. Przedmiotowe premie gwarancyjne, dzięki wykorzystaniu ich przez właścicieli książeczek mieszkaniowych jako wkład własny w związku z zaciąganymi kredytami, zwiększą – obecnie znacznie ograniczoną – dostępność kredytów mieszkaniowych i umożliwią właścicielom książeczek uzyskanie korzystniejszych warunków kredytowania. Premie gwarancyjne nie stanowią bezpośredniej korzyści dla instytucji udzielających kredytów, bowiem z punktu widzenia tych instytucji nie ma znaczenia, kto i z jakich środków pokrywa wkład własny. Należy zatem stwierdzić, iż projektowane zmiany dotyczące wsparcia w formie premii gwarancyjnej dla właścicieli książeczek mieszkaniowych z przeznaczeniem na pokrycie wkładu własnego w związku z zaciąganym kredytem mieszkaniowym **nie stanowią pomocy publicznej** w rozumieniu art. 87 ust. 1 TWE, ponieważ nie powodują przysporzenia korzyści przedsiębiorcom (będą udzielane osobom fizycznym na realizowane przez nie cele mieszkaniowe).

III. Zgodnie z art. 18 projektowanej ustawy, dotyczącym zmian w *ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym* (Dz. U. Nr 177, poz. 1468 ze zm.), osoba fizyczna będzie miała prawo do zwrotu części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych, nie tylko w związku z rozpoczęciem budowy budynku mieszkalnego na podstawie pozwolenia na budowę, ale także na podstawie zgłoszenia budowy. Zmiana ta wynika z projektowanego usprawnienia procedur uzyskiwania pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy. Pragnę zauważyć, iż – podobnie jak w przypadku premii gwarancyjnej – przedmiotowy zwrot części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych stanowi bezpośrednią korzyść dla osoby fizycznej, która realizuje inwestycję budowlaną w związku z zaspokojeniem swoich potrzeb mieszkaniowych, a nie w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dlatego też należy stwierdzić, iż wsparcie to nie dotyczy przedsiębiorców i **nie stanowi pomocy publicznej** w rozumieniu art. 87 ust. 1 TWE.

Mając na powyższe uwagi, należy stwierdzić, iż projektowana ustawa o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym **nie przewiduje udzielania pomocy publicznej**. Nie stanowi ona zatem programu pomocowego. W związku z tym, projekt przedmiotowej ustawy nie podlega opiniowaniu przez Prezesa UOKiK w trybie art. 16a ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, ani notyfikacji do Komisji Europejskiej w trybie art. 88 ust. 3 TWE.

z Porównaniem  
flurh projekt

Warszawa, 27 grudnia 2007 r.

GP-NZ-PS-070-1/07/2521/2007

**Pan**

**Lech Czapla**

**Zastępca Szefa**

**Kancelarii Sejmu**

*Szanowny Panie Ministro,*

W nawiązaniu do pisma z dnia 6 grudnia 2007 r. (znak PS-9/07) dotyczącego *poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym* uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

*Z pozdrowieniami*

*Jerzy Pruski*

**WYDZIAŁ PREZYDIALNY**

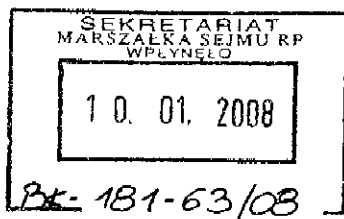
L.dz. ....  
Data wpływu *28-12-2007* .....



Warszawa, dnia 9 stycznia 2008 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

MLb-2a-070-1/08



**Pan Bronisław Komorowski**  
**Marszałek Sejmu**  
**Rzeczypospolitej Polskiej**

W załączeniu przekazuję stanowisko Ministra Infrastruktury do poselskiego projektu *ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym.*

#### **I. Uwagi ogólne:**

Należy podkreślić, że intencja uproszczenia procedur administracyjnych zasługuje na pozytywną opinię, jednakże zmiany regulacji w tym zakresie nie mogą powodować zagrożeń mogących powstać w trakcie budowy i użytkowania nowych obiektów budowlanych. Istotnym czynnikiem, który musi być także wzięty pod uwagę, jest konieczność projektowania i budowy w zgodzie z ładem przestrzennym oraz zrównoważonym rozwojem.

Dlatego też zasadne jest dalsze rozważenie zaproponowanych zmian i takie uproszczenie procedur, które nie będzie powodowało negatywnych konsekwencji.

Ponadto przedłożony projekt w swej treści całkowicie pomija zagadnienia regionalnego planowania przestrzennego. Jak wynika natomiast z odpowiedzi Marszałków województw na pismo w sprawie opinii do rozporządzenia w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa – na obecnym etapie prac planistycznych większości samorządów wojewódzkich bardzo istotna jest korekta przepisów ustawowych w zakresie planowania regionalnego. Umożliwi to samorządom sformalizowanie oraz dokończenie rozpoczętych niekiedy już dość dawno temu prac nad dokumentami planistycznymi tego poziomu, a także

uporządkuje zakres ich ustaleń. Do szczególnie istotnych należy uporządkowanie spraw dotyczących:

- stwierdzania zgodności projektów planów zagospodarowania przestrzennego województw z nieaktualnym w dużej mierze ale obowiązującym dokumentem krajowym to jest *Koncepcją polityki zagospodarowania przestrzennego kraju* (do czasu przyjęcia przez Radę Ministrów jego nowej edycji),
- planów zagospodarowania przestrzennego obszarów metropolitalnych (w tym sposób wyznaczania obszarów metropolitalnych - czy funkcjonalnych?), związana z tym ich definicja na potrzeby planowania przestrzennego, jego umiejscowienie w systemie dokumentów planistycznych (plan samodzielny czy też część planu zagospodarowania przestrzennego województwa?),
- programów zawierających zadania rządowe realizujące cel publiczny o znaczeniu krajowym.

W związku z powyższym wydaje się, iż dokonanie zaproponowanej nowelizacji jedynie w zakresie planowania miejscowego na dłuższy czas zablokuje możliwość dokonania kolejnej nowelizacji w zakresie planowania regionalnego (co najmniej do czasu przyjęcia przez Sejm RP „dużej” nowelizacji, przygotowanej przez Ministra Infrastruktury) – co nie wpłynie pozytywnie na regionalne planowanie przestrzenne.

## II. Uwagi szczegółowe:

1. W odniesieniu do regulacji zawartej w art. 1, 2, 6 oraz 9 należy zauważyć, iż pomimo, że sprawy regulowane tymi przepisami dotyczą kwestii wykraczających poza kompetencje Ministra Infrastruktury to pragnę uprzejmie zwrócić uwagę, że propozycje te w bardzo istotny sposób modyfikują system banków hipotecznych. Wobec powyższego powinno to podlegać ocenie ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.
2. Art. 4 pkt 3a (dot. art. 30 proponowany ust. 4a pkt 4 ustawy Prawo budowlane) przewiduje, iż organ sprawdza „posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń”, tymczasem wśród dokumentów przewidzianych przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego nie ma takiej formy jak „sprawdzenie”. Nie wiadomo, co się kryje pod tym pojęciem, czy takie sprawdzenie ma mieć postać decyzji, czy postanowienia i w jakim trybie/na podstawie jakich ustaw miałyby być realizowane.
3. Art. 4 pkt 3b (dot. art. 30 proponowany ust. 5 i 6a ustawy Prawo budowlane) przewiduje, iż do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni właściwy organ nie wniesie sprzeciwu wobec inwestycji, przy jednoczesnym założeniu, że o

skuteczności wniesienia sprzeciwu decyduje data jego nadania w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego. Rozwiązanie takie jest bezskuteczne dla samej instytucji sprzeciwu – inwestor może się bezkarnie uchylać od odbierania korespondencji w wymaganym okresie, a nawet dłużej, a skoro sprzeciw do niego nie dotrze, to go nie wiąże, gdyż dla niego nie istnieje. W praktyce więc inwestor będzie dokonywał zgłoszenia i budował, nie czekając na reakcję organu, gdyż będzie ona bezskuteczna.

4. Art. 5 pkt 1 lit. c (dot. art. 7 ust. 2a i 2b proponowanego brzmienia ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) stanowi, że grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast powyżej 100 tys. mieszkańców nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na inne cele. Przepis ten powinien dotyczyć jedynie tych gruntów położonych na terenach zurbanizowanych, których zmiana przeznaczenia przewidziana jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wynika to z potrzeby ochrony terenów otwartych (niezabudowanych) nie tylko poza terenami miejskimi, ale również w samych miastach. Potrzeba ochrony przestrzeni w miastach i wokół miast jest zgodna z Kartą Lipską (w sprawie zrównoważonego rozwoju miast), przyjętą na Nieformalnym Spotkaniu Ministrów Państw Członkowskich UE ds. Spójności Terytorialnej i Rozwoju Miast, 24 maja 2007 r.

Ponadto zapis „zgody wydaje się na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jest nieprecyzyjny – należałoby określić, czy „zgody” wydawane są obligatoryjnie czy fakultatywnie oraz na którym etapie postępowania mają być one dokonywane.

5. Art. 7 przedmiotowego projektu ustawy wprowadza zmiany w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

Proponowane zmiany sprowadzają się do umożliwienia wypłaty premii gwarancyjnej z przeznaczeniem na wkład własny w kredycie mieszkaniowym, zaciąganym przez właściciela książki mieszkaniowej. Istota zmiany i sposób realizacji wypłaty opisane są precyzyjnie w uzasadnieniu projektu.

Argumenty podniesione przez projektodawców na poparcie proponowanych przepisów są zasadniczo słuszne, a projekt nie budzi większych zastrzeżeń tak od strony merytorycznej, jak i legislacyjno-prawnej.

Należy jednak zwrócić uwagę, że znaczenie wypłaconej premii jako wkładu własnego w kredycie mieszkaniowym może być nieznaczące, a zatem w minimalnym tylko stopniu przyczyni się ona do poprawy dostępności takiego kredytu oraz polepszenia warunków, na których będzie on udzielony.

Średnia wysokość premii wynosi obecnie 6062 zł. Odnosząc to do przykładowej inwestycji dotyczącej mieszkania o powierzchni 50 mkw i cenie 1 mkw – 6000 zł, udział własny kredytobiorcy w finansowaniu inwestycji wartej łącznie 300.000 zł wzrosnie dzięki wcześniejszej wypłacie premii zaledwie o 2 punkty procentowe. Nie spowoduje to ani zasadniczej zmiany w ocenie przez bank zdolności kredytowej, ani istotnego obniżenia oprocentowania, zależnego również od wysokości wkładu własnego.

Oczywiście w praktyce występują również sytuacje zgoła odmienne od nakreślonego wyżej przykładu: zdarzają się wypłaty premii w wysokości kilkunastu tysięcy zł, a także inwestycje uprawniające do premii o znacznie mniejszej wartości (np. zakup lokalu lub prawa spółdzielczego do lokalu na rynku wtórnym, przebudowa pomieszczenia niemieszkalnego – np. strychu, partycypacja w kosztach budowy lokalu w TBS lub kaucja w takim lokalu). W takich przypadkach znaczenie wypłaconej premii dla kredytobiorcy – właściciela książeczki byłoby znacznie większe.

Podzielić należy opinię projektodawców, że proponowane zmiany nie spowodują istotnego zwiększenia całkowitych wydatków na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, a co najwyżej pewne przesunięcie ich w czasie. W uzupełnieniu przytoczonych w uzasadnieniu danych można zauważyć, że tendencja spadkowa dotycząca tempa likwidacji książeczek i wydatków budżetu na ten cel utrzymuje się także w 2007 r. Wydatki wyniosły (wg stanu na 18 grudnia 2007 r.) 278,8 mln zł, zaś liczba zlikwidowanych książeczek – 34,2 tys.

6. Art. 8 projektu ustawy przewiduje zmianę przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie podziałów nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że co do zasady podział nieruchomości uzależniony jest od zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujące kwestie planów miejscowych mają zostać znowelizowane. Stosowny projekt jest przygotowywany w resorcie Infrastruktury. Prace nad przepisami, które mają na celu usprawnienie i przyspieszenie procedury dokonywania podziałów nieruchomości, powinny być realizowane w uzgodnieniu z projektem nowelizującym ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem dalsze prace legislacyjne, w zakresie zaproponowanych w art. 8, 10, 11 i 12 projektu, powinny zostać wstrzymane do czasu znowelizowania przepisów o planowaniu przestrzennym.

7. Art. 15 pkt 1 (dot. art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w proponowanym brzmieniu) definiuje obszar analizy urbanistyczno-architektonicznej w ten sposób, że wyznacza ten obszar w znacznej odległości (co najmniej 50 m) w odległości, zamiast wokół planowanej inwestycji. Należałoby przeredagować ten zapis.

8. Art. 15 pkt. 4 (dot. art. 15 ustawy) przewiduje drastyczne ograniczenie obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego. Wydaje się niedopuszczalne wydawanie pozwolenia

na budowę w oparciu o ustalenia planu miejscowego, którego treść ogranicza się wyłącznie do rozstrzygnięcia przeznaczenia terenu, bez powiązania warunków realizacji inwestycji z zasadą kontynuacji zabudowy lub innych, określonych na poziomie krajowym lub lokalnym, zasad lokalizacji inwestycji. Pkt 3 proponowanego brzmienia art. 15 ustawy w istocie będzie zapisem martwym, ponieważ przewiduje wyłącznie wyliczenie niepełne elementów fakultatywnych.

9. Art. 15 pkt 5 . Wydaje się, iż wobec planowanego przyspieszenia procedury sporządzania planów miejscowych należałoby rozważyć zastąpienie uzgodnień projektu planu miejscowego opiniami odpowiednich organów w tym zakresie.
10. Art. 15 pkt 10 projektu (dot. art. 53 ust. 4 pkt 9 proponowanego brzmienia) przewiduje istniejące obecnie uzgodnienie z „wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87”. Zapis ten powoduje wiele wątpliwości w praktyce poprzez potraktowanie łączne zadań rządowych i samorządowych – należałoby jednoznacznie wskazać, iż wojewoda dokonuje uzgodnienia w zakresie zadań rządowych (z art. 48), a marszałek województwa w zakresie zadań samorządowych. Należy podkreślić, iż w obecnej ustawie brak jest precyzyjnego trybu ustalania i zatwierdzania zadań samorządowych powiatu, w związku z czym funkcja starosty w tym zakresie jest niedookreślona i projekt niniejszej nowelizacji niczego w tym względzie nie precyzuje. Niezależnie należy zwrócić uwagę, iż wobec braku zadań rządowych przyjmowanych w trybie art. 48 ustawy uzgadnianie wszystkich decyzji z wojewodą powoduje niepotrzebne wydłużenie postępowania.
11. Art. 15 pkt 12 – dot. art. 59a ust. 1 proponowanego brzmienia ustawy – między ust. 2, 3 i 7 proponowanego art. 59a ustawy istnieje sprzeczność: skoro „niewniesienie sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4 (jednak w ust. 4 nie ma mowy o sprzeciwie!) oznacza udzielenie warunków zabudowy”, to dopiero można stwierdzić ów brak sprzeciwu po upływie terminu do jego wniesienia, tymczasem ust. 7 mówi, iż zaświadczenie o udzieleniu warunków zabudowy może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4. Zatem zaświadczenie może poświadczać nieprawdę.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż proponowane uproszczenie w postaci zgłoszenia warunków zabudowy w istocie stanie się czynnikiem utrudniającym proces inwestycyjny, ponieważ gmina lub inwestor będą ponosić dodatkowe ryzyko związane z realizacją inwestycji przy braku pewności co do jej legalności.

12. Art. 15 pkt 13 projektu – odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 3: zwrot „projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające” oznacza, że w praktyce może dojść do niepewności



obrotu prawnego. Nie jest określone w jakiej formie miałyby być przedstawione projektowane uzbrojenie terenu, kto i kiedy miałyby je wykonać. W sytuacji, w której nie wskazano ściśle, kto i kiedy miałyby zrealizować ww. uzbrojenie, może się zdarzać, że uzbrojenie wcale nie powstanie, a inwestycja główna będzie zrealizowana. Gmina nie ma środków na wykonanie infrastruktury na rzecz inwestora, natomiast przy takim zapisie nie będzie mogła odmówić wydania warunków zabudowy.

W odniesieniu do art. 61 ust. 2 ustawy w proponowanym brzmieniu wskazuje, iż wymogu dobrego sąsiedztwa przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie stosuje się do „inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc”, tymczasem ustawa nie podaje definicji „inwestycji produkcyjnej” – nie wiadomo, jaki jest zakres znaczeniowy tego pojęcia.

13. Zapis art. 20 ust. 3 projektu stanowi, iż do wniosków o ustalenie warunków zabudowy budynków mieszkalnych do 5 tys. metrów kwadratowych złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 15 niniejszej ustawy oznacza, iż w istocie stosuje się wyłącznie przepisy art. 15 projektowanej ustawy z pominięciem pozostałych, niezmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązanie takie jest wyrywkowe i niepełne. Należałoby przeformułować ten przepis tak, by jasno wynikało z niego zastosowanie do takich budynków znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w całości.
14. Art. 21 projektu w ust. 1 i 4 wydaje się niespójny – przewidziana konstrukcja uchylecia uchwały wobec decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego tworzy nielogiczną konstrukcję - trudno zrozumieć działanie tego mechanizmu z proponowanego zapisu.

*Z upoważnienia*

MINISTER INFRASTRUKTURY

*Ogierd Dziękowski*  
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

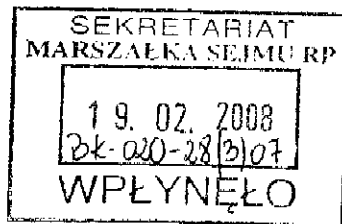
**Pan Sławomir Nowak- Sekretarz Stanu,**  
**Szef Gabinetu Politycznego Prezesa Rady Ministrów**

Warszawa, dnia 15 lutego 2008 r.



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**MINISTER FINANSÓW**

FG8/031/6/AYB/08/1690



**Pan**  
**Bronisław Komorowski**  
**Marszałek Sejmu**  
**Rzeczypospolitej Polskiej**

*Szanowny Panie Marszałku*

W załączeniu przekazuję stanowisko Ministra Finansów do poselskiego projektu *ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym*.

1. W części dotyczącej zmian w ustawie - *Prawo budowlane* projekt zakłada, przy budowie a także przebudowie, określonych kategorii budynków mieszkalnych likwidację tzw. pozwoleń na budowę na rzecz instytucji zgłoszenia. Projekt wprowadza kryteria dotyczące budynków mieszkalnych w zakresie powierzchni użytkowej (5000 metrów kwadratowych) i wysokości (12 metrów) dla potrzeb określenia zakresu wyłączeń z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, nie wskazując w uzasadnieniu przesłanek do ich określenia w takich akurat wielkościach. Do zgłoszenia budowy winny być dołączone trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami. Wątpliwości budzi instytucja „sprawdzania”, która nie została zdefiniowana w przepisach prawa, jak i nie określono trybu jej realizacji.
2. W art. 4 punkt 3 projektu ustawy dotyczącym zmian w art. 30 ustawy - *Prawo budowlane*, określa się ogólne założenia co do zawartości projektu budowlanego. Z norm zawartych w tym przepisie wynika, iż mają być w projekcie tylko ogólnie określone możliwe funkcje jakie ma pełnić dany obiekt budowlany. Przepis nie rozstrzyga ani o konieczności określenia w projekcie numeru Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), ani nie zawiera szczegółowych dyspozycji o obowiązku określenia czy obiekt będący przedmiotem projektu powinien być zaliczony np. do obiektów budownictwa mieszkaniowego umożliwiającego stałe zakwaterowanie, czy ma charakter domu jednorodzinnego, domu wypoczynkowego, domu letniego lub tzw. rezydencji wiejskiej, pensjonatu. Należy dodać, że Główny Urząd Statystyczny nie nadaje symbolu PKOB konkretnym obiektom a jedynie formułuje ogólne kryteria zaliczania tych obiektów do

odpowiednich klas, przy czym w dużej części przypadków o zaliczeniu budynku do poszczególnych klas nie decydują jego parametry techniczno-konstrukcyjne, lecz przeznaczenie wynikające z przepisów prawa, z zapisów zawartych w pozwoleniu na budowę bądź związane z faktycznym sposobem wykorzystywania obiektu.

W nadesłanym projekcie brak dyspozycji ustawowej dla Ministra Infrastruktury do określenia, w drodze aktu wykonawczego, w ramach zakresu projektu budowlanego, jednolitego sposobu definiowania powierzchni użytkowej budynków i poszczególnych lokali oraz kryteriów przeznaczenia pomieszczeń lub budynków. Jest to istotne o tyle, że już w korespondencji kierowanej do resortu finansów wskazywano na istnienie kilkunastu bardzo zróżnicowanych sposobów definiowania ww. powierzchni, co może skutkować znaczną dowolnością przy opracowywaniu projektów budowlanych.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, iż opiniowany projekt ustawy nie zabezpiecza możliwości korzystania przez podatników, organy podatkowe oraz właściwe organy obsługujące i nadzorujące proces budowy z dokumentacji budowlanej przy kwalifikowaniu budowy lub remontu, do objęcia stawką 7% podatku od towarów i usług z tytułu spełnienia przez te obiekty kryteriów zaliczających je do społecznego budownictwa mieszkaniowego, które wynikają z art. 41 ust. 12- 12c ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.).

3. Proponowany przepis art. 4 projektu, dotyczący zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), przewiduje zniesienie instytucji pozwoleń na budowę na rzecz zastąpienie jej obowiązkiem zgłoszenia budowy. W projekcie nie zdefiniowano jednak pojęcia „budynek mieszkalny”, co może powodować trudności interpretacyjne w sytuacji, gdy w budynku takim wydzielone będą również lokale użytkowe. Określenie tej definicji wydaje się uzasadnione w celu uniknięcia wątpliwości, zarówno inwestorów, jak i organów architektoniczno-budowlanych, w zakresie konieczności uzyskiwania pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w których wydzielone będą również lokale użytkowe, w szczególności w kontekście istniejącej w ustawie definicji „budynku mieszkalnego jednorodzinnego”.

Ponadto należy stwierdzić, iż w obecnym stanie prawnym, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. *o opłacie skarbowej* (Dz. U. Nr 225, poz. 1635, z późn. zm.) nie podlegają opłacie skarbowej m.in. pozwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego, przy czym w przypadku wydania pozwolenia na budowę budynku o funkcji mieszanej, przy obliczaniu opłaty skarbowej pobiera się tę opłatę od pozwolenia w części dotyczącej powierzchni niemieszkalnej tego budynku (ust. 9 pkt 1 Części III Załącznika do ustawy *o opłacie skarbowej*). Zniesienie obowiązku uzyskania pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w tym także z wydzielonymi lokalami użytkowymi, prowadzi do sytuacji, w której gminy utracą wpływy z tytułu opłaty skarbowej pobieranej od pozwoleń na budowę budynków o funkcji mieszanej, w części dotyczącej przeznaczenia tego budynku na cele inne, niż mieszkalne.

4. Na podstawie art. 7a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) organy podatkowe (wójt, burmistrz, prezydent miasta) prowadzą ewidencję podatkową nieruchomości dla potrzeb wymiaru podatku od nieruchomości. Ewidencja zawiera dane o przedmiotach opodatkowania m.in. o wydawanych decyzjach o pozwoleniu na budowę.

W przypadku zastąpienia pozwoleń na budowę zgłoszeniami istnieje zagrożenie utraty przez organy podatkowe źródła informacji o nowo powstających budynkach mieszkalnych, co może skutkować utrudnieniami w realizacji dochodów z tytułu

opodatkowania tych budynków, w przypadku niewypełnienia przez podatników obowiązku złożenia stosownych deklaracji na podatek od nieruchomości, wymaganych zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

5. W odniesieniu do art. 9 projektu, dotyczącego emitowania listów zastawnych przez banki inne niż banki hipoteczne, należy zauważyć, że w obecnym stanie prawnym o bezpieczeństwie listów zastawnych emitowanych przez banki hipoteczne, przesądza m.in. specjalistyczny charakter banków hipotecznych, które mogą prowadzić działalność bankową w ograniczonym zakresie, określonym przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919, z późn. zm).

W ocenie MF umożliwienie bankom uniwersalnym, uprawnionym do wykonywania pełnego zakresu czynności wynikającego z przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) emisji listów zastawnych, na zasadach proponowanych w projekcie ustawy, może niekorzystnie wpłynąć na stopień bezpieczeństwa emitowanych listów zastawnych. Należy mieć na uwadze, że zniesienie specjalizacji przy emisji listów zastawnych byłoby zmianą o charakterze systemowym w porównaniu do obecnie występujących rozwiązań. Dlatego też, wydaje się, że przedmiotowa kwestia wymagałaby wnikliwej analizy całokształtu przepisów prawnych określających funkcjonowanie systemu bankowego oraz zasady emisji listów zastawnych. Dopiero w oparciu o ww. analizę oraz po przeprowadzeniu konsultacji, przede wszystkim z Komisją Nadzoru Finansowego, przedstawicielami sektora bankowego oraz z innymi zainteresowanymi instytucjami, możliwe byłoby wypracowanie właściwych rozwiązań w tym zakresie.

*Elżbieta Suchocka-Roguska*

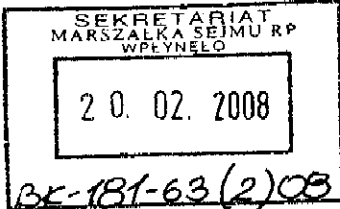
Z upoważnienia Ministra Finansów  
SEKRETARZ STANU

*Elżbieta Suchocka-Roguska*



MINISTER INFRASTRUKTURY

Warszawa, 2008-02-18



MLb-2a-070-3/08

Na nr: DSPA-4406-26/08

**Pan Bronisław Komorowski**  
**Marszałek Sejmu**

Odpowiadając na pismo Pana Sławomira Nowaka, Sekretarza Stanu, Szefa Gabinetu Politycznego Prezesa Rady Ministrów, z dnia 5 lutego br. w sprawie zamierzeń legislacyjnych Rządu w zakresie usprawnienia procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym, uprzejmie przekazuję poniższe informacje.

Prace Ministerstwa Infrastruktury w obszarze budownictwa mieszkaniowego, dotyczące problemów zidentyfikowanych w poselskim projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym, koncentrują się na wprowadzeniu kompleksowych zmian prawnych eliminujących podstawowe ograniczenia dla inwestycji na rynku mieszkaniowym. Zgodnie z planem pracy Rady Ministrów na I półrocze br. rząd rozpatrzyć powinien opracowywane aktualnie w resorcie, założenia do *ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu usprawnienia procesu inwestycyjnego w budownictwie*. Uprzejmie informuję, że zamiast założeń Radzie Ministrów zostanie przedłożony gotowy projekt ustawy. Istotą tej inicjatywy będzie usprawnienie procesu inwestycyjnego w budownictwie poprzez zmianę i uzupełnienie ustaw regulujących proces inwestycyjny w budownictwie, zarówno w zakresie lokalizacji, jak i przebiegu procesu

budowlanego oraz harmonizacja ustaw innych działów administracji rządowej (ustawy szczególne) wpływających na sprawność procesu inwestowania.

W założeniach do projektu ustawy przyjmuje się m.in.:

- przestrzeganie zasad ładu przestrzennego w aspektach środowiska naturalnego i kulturowego oraz ochrony interesu osób trzecich;
- przeniesienie odpowiedniego zakresu odpowiedzialności władzy publicznej w procesie inwestycji budowlanych, z administracji rządowej na samorząd lokalny oraz uczestników procesu inwestycyjnego;
- umożliwienie aktywnego udziału inwestorów w ramach finansowania realizacji lokalnej infrastruktury technicznej i społecznej;
- rezygnację ze zbędnych procedur administracyjnych oraz zintegrowanie trybu ocen oddziaływania na środowisko z procedurami planowania i ustalania lokalizacji inwestycji.

Ponadto w założeniach uwzględnia się:

- wzmocnienie roli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- wyeliminowanie z porządku prawnego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewnienie możliwości opracowywania urbanistycznych planów realizacyjnych przez inwestorów;
- przyjęcie zasady stosowania w planach miejscowych oraz studiach i uwarunkowaniach określonych prawnie kategorii parametrów i wskaźników urbanistycznych;
- rezygnację z decyzji o pozwoleniu na budowę i zastąpienie jej procedurą zgłoszenia/rejestracji projektu budowlanego.

Ponadto w Ministerstwie Infrastruktury są też opracowywane założenia do ustawy *o zorganizowanym budownictwie mieszkaniowym* – ustawa ta określi zasady realizacji budownictwa mieszkaniowego w zorganizowanej formie osiedli mieszkaniowych, zapewniających odpowiedni standard zamieszkania, wraz z określeniem sposobu i zasad

realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, przy zapewnieniu współdziałania samorządu terytorialnego i inwestorów, z zachowaniem kontroli społecznej mieszkańców miast i organizacji społeczeństwa obywatelskiego.

Realizacja powyższych inicjatyw legislacyjnych ma na celu eliminację kluczowych ograniczeń administracyjnych w procesie realizacji inwestycji budowlanych, likwidację barier dla prawidłowego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego (niska podaż i niewystarczający standard terenów przeznaczanych pod inwestycje mieszkaniowe), zapewnienie odpowiedniego stopnia rozwoju infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym.

*Z wyprawie na ciele*

Z upoważnienia  
MINISTRA INFRASTRUKTURY  
*[Signature]*  
Oskar Dziekoński  
Podsekretarz Stanu

**Do wiadomości:**

**Pan Sławomir Nowak  
Sekretarz Stanu,  
Szef Gabinetu Politycznego Prezesa Rady Ministrów**