



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V kadencja

Druk nr 2092

Warszawa, 23 sierpnia 2007 r.

Pan
Ludwik Dorn
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 oraz niektórych innych ustaw.

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

(-) Andrzej Adamczyk; (-) Waldemar Andzel; (-) Jacek Bogucki; (-) Teresa Ceglecka-Zielonka; (-) Aleksander Chłopek; (-) Zbigniew Chmielowiec; (-) Daniela Chrapkiewicz; (-) Piotr Cybulski; (-) Witold Czarnecki; (-) Arkadiusz Czartoryski; (-) Edward Czesak; (-) Andrzej Mikołaj Dera; (-) Leszek Dobrzyński; (-) Zbigniew Girzyński; (-) Szymon Stanisław Giżyński; (-) Marian Tomasz Goliński; (-) Jerzy Gosiewski; (-) Tomasz Górski; (-) Czesław Hoc; (-) Jarosław Jagiełło; (-) Grzegorz Janik; (-) Jędrzej Jędrzych; (-) Wiesław Kilian; (-) Izabela Kloc; (-) Sławomir Kłosowski; (-) Robert Kołakowski; (-) Henryk Kowalczyk; (-) Zbigniew Kozak; (-) Leonard Krasulski; (-) Marek Kuchciński; (-) Jan Filip Libicki; (-) Andrzej Liss; (-) Krzysztof Maciejewski; (-) Tadeusz Madziarczyk; (-) Tomasz Markowski; (-) Mirosława Masłowska; (-) Jerzy Materna; (-) Marek Matuszewski; (-) Kazimierz Matuszny; (-) Beata Mazurek; (-) Antoni Mężydło; (-) Wojciech Mojzesowicz; (-) Kazimierz Moskał;

(-) Aleksandra Natalli-Świat; (-) Dariusz Olszewski; (-) Marek Opiola;
(-) Stanisław Ożóg; (-) Anna Paluch; (-) Robert Pantera; (-) Stanisław Pięta;
(-) Tadeusz Plawgo; (-) Marek Polak; (-) Adam Rogacki; (-) Andrzej
Ruciński; (-) Monika Ryniak; (-) Małgorzata Sadurska; (-) Edward Siarka;
(-) Jarosław Stawiarski; (-) Małgorzata Stryjska; (-) Marek Surmacz;
(-) Marek Suski; (-) Bartłomiej Szrajber; (-) Stanisław Szwed; (-) Jan
Szyszko; (-) Mieczysław Walkiewicz; (-) Andrzej Walkowiak; (-) Jadwiga
Wiśniewska; (-) Elżbieta Witek; (-) Michał Wojtkiewicz; (-) Tadeusz
Woźniak; (-) Stanisław Zając; (-) Sławomir Zawisłak; (-) Łukasz
Zbonikowski; (-) Jarosław Zieliński; (-) Jarosław Żaczek.

USTAWA

z dnia 2007 r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym oraz niektórych innych ustaw¹⁾**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.²⁾) 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.³⁾) 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.⁴⁾) art. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

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

¹) 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.

²) 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.

³) 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.

⁴) 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.

Art. 4

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

1) w art. 29 w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 5000 m² i o wysokości do 12 m;”;

2) 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, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – wnosi sprzeciw w formie decyzji.

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) sporządzenie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego;
- 4) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń;
- 5) zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli dotyczą one tej działki lub 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:

„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

⁵

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

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) nałożony 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. O skuteczności wniesienia sprzeciwu decyduje data jego nadania w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.”;

3) w art. 35:

a) ust 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W razie spełnienia wymagań, określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje się w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji.”,

b) uchyla się ust. 6 i 7,

c) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Do terminu, o którym mowa w ust. 4, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.”;

Art. 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.⁶⁾).

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.⁷⁾) 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 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 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.⁸⁾),

2) gruntów wchodzących w skład parków narodowych,

⁶

⁶ 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.

⁷

⁷ 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.

⁸

⁸ 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.

- 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, z wyłączeniem torfowisk,
 - 2) użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, z wyłączeniem torfowisk
- może nastąpić po dniu 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 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 m³ 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 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.⁹⁾) 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:

„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

⁹) 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.

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.¹⁰⁾) 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 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, przewidującej w szczególności:
 - a) 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 wysokość udziału własnego właściciela książeczki w finansowaniu tej czynności nie może być niższa niż wysokość należnej premii gwarancyjnej,
 - b) uruchomienie kredytu po otrzymaniu przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów premii gwarancyjnej, przy czym umowa powinna wskazywać rachunek, na który premia zostanie przekazana,
 - c) wypłacenie kwoty otrzymanej premii gwarancyjnej przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wraz z kredytem lub pierwszą transzą kredytu – właścicielowi książeczki mieszkaniowej, wskazanemu inwestorowi

¹⁰) 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.

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 właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu przed dokonaniem instytucją 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 zwrócenia, 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.”;
- 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.¹¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) art. 9 otrzymuje brzmienie:

¹¹) 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. 9. W sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97a 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, podziału 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. 96 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:

„Art. 96. 1. Podziału 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.”;

5) art. 97 otrzymuje brzmienie:

„Art. 97. 1. Podziału 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. 96 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.”;

6) art. 97a otrzymuje brzmienie:

„Art. 97a. 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.”;
- 7) dodaje się art. 97b w brzmieniu:
- „Art. 97b. 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.”;
- 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 wieczysti 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 wieczysti 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.¹²⁾) 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) w art. 6 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) informację, po upływie jakiego terminu od dnia emisji bank lub bank hipoteczny może dokonać umorzenia listu zastawnego przed terminem wykupu, oraz informację o warunkach wykupu, jeżeli taka możliwość została przewidziana w warunkach emisji,”;

3) w art. 15 uchyla się ust. 2;

4) uchyla się art. 17;

5) w art. 18 w ust. 3 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„3. Podstawą emisji hipotecznych listów zastawnych, do wysokości 25% kwoty zabezpieczonych hipoteką wierzytelności banku, o których mowa w ust. 1, mogą być także środki banku hipotecznego.”;

6) uchyla się art. 21;

7) w art. 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 20% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. W ramach tego limitu wierzytelności zabezpieczone hipotekami,

¹²⁾ 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

ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, nie mogą przekraczać 20%.”;

8) 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, 18-20, 22-26 stosuje się odpowiednio.”;

9) tytuł działu IV otrzymuje brzmienie: „Kontrola i nadzór nad bankami hipotecznymi oraz bankami emitującymi listy zastawne”;

10) 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.”;

11) 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 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 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”;

12) tytuł działu V otrzymuje brzmienie: „Upadłość banku hipotecznego lub banku emitującego listy zastawne”;

13) w art. 37 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Kto dokonuje emisji listów zastawnych nie będąc do tego uprawniony lub przy emisji narusza obowiązki określone w art. 18, 19 i 22-24, lub nie będąc uprawniony do emitowania listów zastawnych emitowane papiery wartościowe określa nazwą „list zastawny” lub inną nazwą, która zawiera te wyrazy, podlega grzywnie do 50000 zł i karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 5.”.

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. ¹³⁾) 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

¹³⁾ 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.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.¹⁴⁾) 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.¹⁵⁾) 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.¹⁶⁾) 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.¹⁷⁾) 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,
- 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.”.

¹⁴) 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.

¹⁵) 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.

¹⁶) 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.

¹⁷) 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.

Art. 14

W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.¹⁸⁾) 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.¹⁹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

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

„20) „obszarze analizy urbanistyczno – architektonicznej” – należy przez to rozumieć teren, określony i wyznaczony granicami, którego sposób użytkowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”;

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 lub zgłoszenia warunków zabudowy.”;

3) w art. 6 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo zgłoszeniu warunków zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;”;

4) art. 11 otrzymuje brzmienie:

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

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;

¹⁸) 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.

¹⁹) 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.

- 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) organu właściwego do spraw ochrony przyrody - w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000 wraz z ich otulinami i korytarzami ekologicznymi, pomnika przyrody, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo - krajobrazowego oraz stanowiska dokumentacyjnego,
 - 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 wyklada 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) 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.”;
- 5) 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 górniczych, 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).”;
- 6) 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.²⁰⁾),
 - 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

²⁰) 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.

zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

- l) organem właściwym do spraw ochrony przyrody - w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000 wraz z ich otulinami i korytarzami ekologicznymi, pomnika przyrody, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo - krajobrazowego oraz stanowiska dokumentacyjnego,
 - m) ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego - w zakresie zagospodarowania obszaru położonego w granicach Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej,
 - 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 wykładu 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.”;
- 7) 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.”;

8) 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.”;

9) uchyla się art. 25;

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

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

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) geometrii dachu, w tym kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych, 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 może, w drodze decyzji, nakazać 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.²¹⁾), 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. Udzieleniem warunków zabudowy jest niewniesienie sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1.

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. 3 i 4.

4. W przypadku niespełnienia warunków lub nieuzyskania uzgodnienia, o których mowa w ust. 3, w terminie 90 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.

5. W przypadku spełnienia warunków 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.

6. Jeżeli w terminie, o którym mowa w ust. 4, wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wnieśli sprzeciwu, inwestor może podjąć działania, związane ze zgłoszeniem, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na żądanie inwestora, wydaje zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4.

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 lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.

2. W razie spełnienia wymagań, określonych w postanowieniu, o którym mowa w ust. 1, w ustawowym terminie, właściwy organ związany jest terminem wydania decyzji, o którym mowa w art. 62a ust.1.”;

²¹

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

13) w art. 61:

a) ust. 1 – 3 otrzymują brzmienie:

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

- 1) 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 gabarytów i formy architektonicznej 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.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do gospodarstw rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz 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.”,

b) uchyla się ust. 4 i 6;

14) po art. 62 dodaje się art. 62a w brzmieniu:

„Art. 62a. 1. Właściwy organ wydaje decyzję o warunkach zabudowy w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku.

2. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, wlicza się termin przewidziany w ustawie na dokonanie uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4.

3. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się okresu zawieszenia postępowania oraz okresu opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.”.

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.²²⁾) 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.”.

²²) 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.

Art. 18

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. 19

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia 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 (część obszernych propozycji legislacyjnych jest już obecnie przedmiotem prac Sejmu RP). 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 oraz niektórych innych ustaw* 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 m², których wysokość nie przekracza 12 metrów, będzie mogło zostać dokonane na podstawie zgłoszenia, a nie jak dotychczas na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. 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 2 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.

2) Uproszczenie procedur uzyskiwania pozwolenia na budowę – Art. 4 projektu ustawy

Bardzo istotną częścią rozwiązań proponowanych w przedłożonym projekcie ustawy są zmiany upraszczające procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, przewidujące wprowadzenie domniemanej zgody w przypadku braku decyzji negatywnej ze strony właściwego organu w terminie 60 dni od złożenia kompletnego i prawidłowego wniosku. Zgodnie z projektem ustawy, w art. 35 ustawy Prawo budowlane (art. 4 pkt 3 projektu) określone zostały formy działania oraz terminy jakie mogą być wyznaczane w tym postępowaniu, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w przedstawionych przez inwestora dokumentach, jeżeli organ wzywa do ich usunięcia lub uzupełnienia stwierdzonych braków. W razie spełnienia określonych wymagań, właściwy organ nie będzie mógł odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Właściwy organ zostanie także zobowiązany do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji.

3) 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 dla 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 m² 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 90 dni może przystąpić do działań związanych ze zgłoszeniem budowy do starosty.

Wprowadzono ograniczenie terminu, w którym właściwy organ jest zobowiązany rozpatrzyć wniosek o wydanie decyzji i w przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku nałożyć obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości i określić termin ich usunięcia. Ograniczono termin na wydanie przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do 60 dni.

4) 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 zatwierdzaniem 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 ocenił, 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. Pozostałe regulacje

umiejscowione w treści proponowanego przepisu zostały przeniesione z treści obecnego art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

5) 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.

6) 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 nadzorca. 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.

7) 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 końca¹.

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.

¹ 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.

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

- 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.

Dwa ostatnie przepisy projektu ustawy (art. 18 i 19) określają przepisy przejściowe oraz 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.

Projekt ustawy zakłada wejście rozwiązań w życie z zachowaniem 3 miesięcznego *vacatio legis*.

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 wzmocni 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.

Projektowana materia nie jest sprzeczna z prawem Unii Europejskiej.