

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres stosowania ustawy]*

1. Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.
2. Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).
3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276).

Wyjaśnienie rządowe

Ułatwienia przewidziane w ustawie można zastosować w przypadku, jeżeli inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w ustawie, przy czym nie wyklucza to realizacji inwestycji mieszkaniowych na dotychczasowych zasadach. Przepis art. 1 ust. 3 nakazuje stosowanie ustawy – Prawo budowlane w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie, w tym w zakresie właściwości organów orzekających w sprawach pozwolenia na budowę.

Art. 2. [Definicje określeń użytych w ustawie]

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) inwestor – podmiot lub osobę zamierzającą realizować lub realizującą inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą;
- 2) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie

* Hasła w klamrach pochodzą od redakcji

mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową;

- 3) inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
- 4) kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 5) nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – nieruchomość, o której mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000 i 1089);
- 6) powierzchnia użytkowa mieszkań – sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową, obliczoną zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Wyjaśnienie rządowe

W art. 2 zdefiniowano pojęcia, którymi posługuje się ustawa. W szczególności wskazano, iż inwestycja mieszkaniowa oznacza przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

Inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Inwestycja towarzysząca oznacza natomiast inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy:

- sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2101, z późn. zm.),
- drogi publicznej,
- obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego,

- obiektów działalności kulturalnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2017 r. poz. 862, z późn. zm.),
- obiektu opieki nad dziećmi do lat 3,
- przedszkola,
- szkoły,
- placówki wsparcia dziennego,
- placówki opieki zdrowotnej,
- dziennego domu pomocy,
- obiektów służących działalności pożytku publicznego, o których mowa w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2018 r. poz. 450, z późn. zm.),
- obiektów sportu i rekreacji,
- terenów zieleni urządzonej

o ile inwestycje te służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej. Inwestycję towarzyszącą mogą stanowić również obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową, jednak ich realizacja musi być ściśle powiązana z inwestycją mieszkaniową (por. art. 3).

Art. 3. [Warunki realizowania działalności handlowej i usługowej]

Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²

– pod warunkiem że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Wyjaśnienie rządowe

W przepisie art. 3 wskazano, że w ramach wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej lub jako samodzielny obiekt budowlany można realizować działalność handlową lub usługową pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na tę działalność nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań. Jednocześnie realizowany w ramach inwestycji mieszkaniowej samodzielny obiekt budowlany przeznaczony na działalność handlową lub usługową nie będzie mógł posiadać większej niż 2000 m² powierzchni sprzedaży, co koresponduje z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 3a tej ustawy dot. lokalizowania

tw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych). Oznacza to, że na podstawie ustawy nie będzie można realizować wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Art. 4. [Pierwszeństwo prowadzenia inwestycji w ramach regulacji wynikających z innych ustaw]

W przypadku gdy inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mają być prowadzone na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2017 r. poz. 1933), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1474),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1380),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 404),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. poz. 820 oraz z 2018 r. poz. 1402),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz.U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. poz. 1089)

– inwestycje, o których mowa w pkt 1–12, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.