

## Wolne grunty

Rząd przedstawił projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe („Projekt”) – uzasadniając, że odpowiada to rosnącym potrzebom na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Celem proponowanej ustawy jest ułatwienie inwestorom realizacji inwestycji mieszkaniowych poprzez zwiększenie dostępności gruntów oraz uproszczenie procedur administracyjnych. Kluczowe założenia Projektu to między innymi zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach miast oraz przywrócenie możliwości ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z Projektem, grunty rolne, które znajdują się w granicach miast lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, będzie można łatwiej przekształcać w nieruchomości budowlane. Projekt przewiduje nie tylko uproszczenie procedur związanych z takimi przekształceniami, ale również rezygnację z prawa odkupu które aktualnie przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa.

Kolejną istotną zmianą jaką przewiduje Projekt jest zniesienie generalnego zakazu ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Takie rozwiązanie, przywraca inwestorom możliwość długoterminowego korzystania z gruntów publicznych na cele mieszkaniowe. Podmiot publiczny zyskuje natomiast gwarancję zagospodarowania gruntu zgodnie z zawartą umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz możliwość kontroli realizacji celu, na który nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste. W takiej umowie strony będą mogły zastrzec również, że prawo to nie ulegnie przekształceniu we własność *ex lege*. Natomiast w przypadku niezgodnego z umową zagospodarowania nieruchomości podmiot oddający ją w użytkowanie wieczyste będzie mógł wystąpić z roszczeniem o jej rozwiązanie na zasadzie art. 240 Kodeksu cywilnego.

Ustawodawca nie wycofuje się jednak całkowicie z szeroko zapowiadanego i już rozpoczętego procesu „wygaszania” prawa użytkowania wieczystego. W uzasadnieniu Projektu wskazano, że prawo użytkowania wieczystego ma stanowić środek pozyskiwania tytułu prawnego do nieruchomości będących własnością publiczną do momentu wprowadzenia do systemu prawnego nowego prawa rzeczowego, odpowiadającego aktualnym uwarunkowaniom społeczno-gospodarczym.

Projekt przewiduje także zmiany w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych, eliminując niektóre obowiązki inwestorów. Dla rad gmin Projekt przewiduje natomiast możliwość ustalenia w drodze uchwały wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w związku ze sporządzaniem zintegrowanych planów inwestycyjnych, rezygnację z konieczności przygotowania kompleksowego projektu tych umów na wczesnym etapie procedury czy też wprowadzenie maksymalnego terminu podjęcia uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Projekt przewiduje, również brak opłaty planistycznej w odniesieniu do nieruchomości, których zbycie miałyby nastąpić w okresie dwóch lat od dnia wejście w życie tego przepisu.

Projekt przewiduje również zmiany w Prawie budowlanym, zaostrzające wymogi formalne dla odwołań i zażaleń od rozstrzygnięć organów administracji w tym zakresie. Na strony nałożony ma zostać obowiązek precyzyjnego określenia w odwołaniach i zażaleniach zarzutów wobec rozstrzygnięć, zakresu żądania oraz wskazania dowodów. Niespełnienie tych wymogów traktowane będzie jako brak formalny. Po otrzymaniu przez organ środka odwoławczego zawierającego takie braki, wezwie on wnoszącego do ich uzupełnienia. Przy czym takie wezwanie nie powinno nastąpić później niż w terminie 14 dni od daty wpływu odwołania lub zażalenia. Nieusunięcie braków w wyznaczonym terminie będzie skutkowało pozostawieniem pisma bez rozpoznania.

Proponowane regulacje mają na celu nie tylko zwiększenie dostępności gruntów i usprawnienie procesów inwestycyjnych, ale także, w dłuższej perspektywie, poprawę dostępności mieszkań. Jak wynika z informacji na stronie Rządowego Centrum Legislacji, na początku lutego projekt trafił do uzgodnień. Optymistycznie zakłada się, że rząd przyjmie go w pierwszym kwartale 2025 roku. Dotychczasowe tempo prac jest obiecujące, jednak przed projektem jeszcze ścieżka parlamentarna – a ta, jak wiadomo, potrafi ciągnąć się niemal tak długo, jak sama realizacja inwestycji mieszkaniowej.

**Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!**

Weronika Własienko, Counsel  
[weronika.wlasienko@ngllegal.com](mailto:weronika.wlasienko@ngllegal.com)

Karolina Pacholska, Associate  
[karolina.pacholska@ngllegal.com](mailto:karolina.pacholska@ngllegal.com)