

U S T A W A

z dnia 2025 r.

**o usprawnieniu procesu inwestycyjnego w zakresie kluczowych inwestycji
infrastrukturalnych**

Art. 1. Ustawa określa rozwiązania służące usprawnieniu procesu inwestycyjnego w zakresie kluczowych inwestycji infrastrukturalnych, zwanych dalej „inwestycjami kluczowymi”.

Art. 2. Inwestycjami kluczowymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) budowa drogi krajowej nr 7 od ul. Morskiej do publicznego terminala promowego w porcie morskim w Gdyni;
- 2) inwestycje z zakresu gospodarki morskiej:
 - a) budowa portu zewnętrznego w porcie morskim w Świnoujściu wraz z budową i rozbudową infrastruktury zapewniającej dostęp do portu morskiego w Świnoujściu,
 - b) budowa portu zewnętrznego w porcie morskim w Gdyni wraz z budową i rozbudową infrastruktury zapewniającej dostęp do portu morskiego w Gdyni,
 - c) poprawa dostępu kolejowego oraz drogowego do głębokowodnych terminali przeładunkowych zlokalizowanych w porcie morskim w Gdańsku;
- 3) inwestycje z zakresu transportu kolejowego realizowane na liniach kolejowych:
 - a) Szczecin – Świnoujście, linia 401,
 - b) Wrocław – Szczecin, linia 273,
 - c) Chorzów Batory – Tczew, linia 131,
 - d) Warszawa – Gdańsk, linia 9,
 - e) Nowa Wieś Wielka – Gdynia, linia 201;
- 4) inwestycje w ramach programu wieloletniego przyjętego uchwałą nr 103 Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego pod nazwą „Program wspierania inwestycji infrastrukturalnych w związku z realizacją kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej, w tym elektrowni jądrowej, w województwie pomorskim” (M.P. z 2025 r. poz. 45 i 762):

- a) budowa infrastruktury hydrotechnicznej w granicach pasa technicznego na obszarze gmin Choczewo lub Krokowa oraz na obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na potrzeby elektrowni jądrowej,
 - b) budowa drogi krajowej nr 69 na odcinku Lubiato – droga ekspresowa S6,
 - c) budowa lub przebudowa infrastruktury kolejowej zapewniającej dojazd do gmin Nowa Wieś Lęborska, Lębork, Wicko, Łeba, Wejherowo, Choczewo, Gniewino i Krokowa, w tym linii kolejowych wraz z sieciami trakcyjnymi, stacji pasażerskich, terminali towarowych i obiektów inżynierskich;
- 5) inwestycje przeciwpowodziowe:
- a) zbiornik wodny Kamieniec Ząbkowicki na rzece Nysie Kłodzkiej,
 - b) program redukcji ryzyka powodziowego w zlewni Nysy Kłodzkiej,
 - c) ochrona przeciwpowodziowa doliny rzeki Wisły na odcinkach: Oświęcim – Kraków oraz Kraków – Zawichost;
- 6) budowa elementów Kolejowego Systemu Ruchomej Łączności Radiowej (RMR), służących realizacji zadań zarządcy infrastruktury określonych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697 i 731) realizowanych na obszarze kolejowym w rozumieniu art. 4 pkt 8 tej ustawy;
- 7) inwestycje z zakresu transportu lotniczego:
- a) rozbudowa lub przebudowa lotniska Kraków-Balice,
 - b) rozbudowa lub przebudowa lotniska Lotnisko Chopina w Warszawie,
 - c) rozbudowa lub przebudowa lotniska Rzeszów-Jasionka,
 - d) rozbudowa lub przebudowa lotniska Warszawa-Modlin.

Art. 3. 1. W przypadku gdy właściwy organ nie wyda decyzji, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940), zwanej dalej „decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach”, dla inwestycji kluczowych w terminie 45 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia na wniosek inwestora, złożony do dnia wydania tej decyzji, wymierza organowi właściwemu do jej wydania, w drodze decyzji, karę w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

2. Do terminów dotyczących wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, w szczególności w ramach postępowania w sprawie

transgranicznego oddziaływania na środowisko, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

3. Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie takiej decyzji oraz o jej wydaniu.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, złożony po dniu wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych, pozostawia się bez rozpoznania.

5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 1. W przypadku nieuiszczenia kary, o której mowa w ust. 1, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 4. 1. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska do 15. dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału przedstawia Prezesowi Rady Ministrów informację o postępowaniach prowadzonych w zakresie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) listę postępowań prowadzonych w zakresie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych ze wskazaniem daty wpływu wniosku oraz wskazaniem postępowań, w których decyzja taka nie została wydana w terminie 45 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie wraz ze wskazaniem przyczyn opóźnienia;
- 2) listę wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych.

Art. 5. 1. Minister Sprawiedliwości do 15. dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału przedstawia Prezesowi Rady Ministrów informację o postępowaniach sadowoadministracyjnych ze skarg złożonych na decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1, zawiera listę postępowań sadowoadministracyjnych ze skarg złożonych na decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji kluczowych ze wskazaniem daty wpływu skargi oraz wskazaniem postępowań sadowoadministracyjnych, w których orzeczenie nie zostało wydane w terminie 30 dni od dnia wpływu skargi.

Art. 6. Odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie objętym projektem zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających teren realizacji inwestycji kluczowych, nie stanowi

istotnego odstąpienia, o którym mowa w art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 i 1080).

Art. 7. Decyzja o:

- 1) ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - 2) ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,
 - 3) wydaniu pozwolenia wodnoprawnego
- dotycząca inwestycji kluczowej podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Art. 8. 1. Do skarg na decyzje dotyczące inwestycji kluczowych nie stosuje się art. 61 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 i 1685 oraz z 2025 r. poz. 769).

2. Przekazanie akt sprawy i odpowiedzi na skargę następuje w terminie 15 dni od dnia otrzymania skargi. Sąd rozpatruje skargę w terminie 30 dni od dnia otrzymania akt sprawy wraz z odpowiedzią na skargę.

3. Termin rozpatrzenia skargi kasacyjnej na decyzje dotyczące inwestycji kluczowych wynosi 2 miesiące od dnia jej wniesienia.

Art. 9. Weryfikacja wyników zgłoszonych prac geodezyjnych dotyczących inwestycji kluczowej przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, o której mowa w art. 12b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 1019), jest dokonywana niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia przekazania tych wyników.

Art. 10. 1. W przypadku realizacji inwestycji kluczowej wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzje, o których mowa w art. 32 ust. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168), w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia dokonania oględzin.

2. W przypadku inwestycji kluczowej jeżeli w terminie 5 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia, o którym mowa w art. 32 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wojewódzki konserwator zabytków nie dokona oględzin odkrytego przedmiotu przerwane roboty mogą być kontynuowane, a inwestor lub podmiot działający w jego imieniu zostają zwolnieni z odpowiedzialności za zniszczenie tego przedmiotu.

Art. 11. 1. W przypadku inwestycji kluczowej projekt robót geologicznych nie wymaga zatwierdzenia, jeżeli roboty geologiczne obejmują wykonanie badań w celu określenia:

- 1) warunków hydrogeologicznych, o których mowa w art. 90 ust. 1 pkt 2 lit. c i d ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 oraz z 2025 r. poz. 769 i 1023);
- 2) warunków geologiczno-inżynierskich, o których mowa w art. 91 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

2. Projekt robót geologicznych podlega zgłoszeniu właściwemu organowi administracji geologicznej.

3. Rozpoczęcie robót geologicznych może nastąpić, jeżeli w terminie 21 dni od dnia przedłożenia projektu robót geologicznych organ administracji geologicznej, w drodze decyzji, nie zgłosi do niego sprzeciwu. Organ administracji geologicznej może zgłosić sprzeciw, jeżeli:

- 1) sposób wykonywania zamierzonych robót geologicznych zagraża środowisku;
- 2) projekt robót geologicznych nie odpowiada wymaganiom prawa;
- 3) metodyka i zakres projektowanych robót geologicznych nie odpowiada celowi tych robót.

Art. 12. W przypadku inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 2, opinię, o której mowa w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 oraz z 2025 r. poz. 409), wydaje się w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania wniosku o jej wydanie. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Art. 13. W przypadku inwestycji kluczowych, w zakresie:

- 1) budowy obiektów budowlanych i budowli zlokalizowanych w granicach portu morskiego o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, o którym mowa w art. 2 pkt 3 ustawy dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796),
 - 2) budowy lub wykonania umocnień dna,
 - 3) budowy obiektów budowlanych i budowli wchodzących w skład infrastruktury kolejowej, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym realizowanej na obszarze kolejowym w rozumieniu art. 4 pkt 8 tej ustawy,
 - 4) budowy obiektów budowlanych i budowli stanowiących elementy Kolejowego Systemu Ruchomej Łączności Radiowej (RMR) realizowanej na obszarze kolejowym w rozumieniu art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym
- które nie wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko albo przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 na podstawie ustawy z dnia 3

października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dopuszcza się zastosowanie procedury zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Art. 14. Do drzew lub krzewów usuwanych w związku z realizacją inwestycji kluczowych, nie stosuje się art. 83 i art. 84 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 884) w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie, opłat z tym związanych oraz wykonywania nasadzeń zastępczych.

Art. 15. 1. Do inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 1 i pkt 4 lit. b, termin wskazany w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311) w:

- 1) art. 11a ust. 3 i art. 11h ust. 1 – wynosi 60 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- 2) art. 11b ust. 2 – wynosi 7 dni od dnia zwrócenia się przez właściwego zarządcę drogi o wyrażenie opinii, o której mowa w art. 11b ust. 1 tej ustawy;
- 3) art. 11d ust. 2 – wynosi 14 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii, o których mowa w art. 11d ust. 1 pkt 8 tej ustawy.

2. Do inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 1 i pkt 4 lit. b, nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 1g pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Art. 16. 1. W przypadku inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 1 i pkt 4 lit. b, porozumienie, o którym mowa w art. 20b ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jest zawierane w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wystąpienia o zawarcie porozumienia, a termin wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia nie może przekraczać 2 miesięcy.

2. W przypadku inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 1 i pkt 4 lit. b, jeżeli w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wystąpienia o zawarcie porozumienia, o którym mowa w art. 20b ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie dojdzie do jego zawarcia, termin wycinki drzew i krzewów oraz ich

uprzątnięcia ustala wojewoda w drodze decyzji w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia przez inwestora o braku zawarcia porozumienia. Organem wyższego stopnia w sprawie, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest minister właściwy do spraw środowiska.

3. W przypadku gdy inwestycje kluczowe, o których mowa w art. 2 pkt 1 i pkt 4 lit. b, wymagają przejścia przez tereny linii kolejowej, a porozumienie, o którym mowa w art. 20a ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie zostanie zawarte w terminie 21 dni od dnia przekazania jego projektu zarządcy infrastruktury kolejowej z przyczyn leżących po jego stronie, zarządca drogi po upływie tego terminu jest uprawniony do nieodpłatnego zajęcia terenu linii kolejowej, które nie może jednak utrudniać prowadzenia ruchu kolejowego i zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

Art. 17. 1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe zarządzające na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567), nieruchomościami na których realizowane będą inwestycje kluczowe, o których mowa w art. 2 pkt 2, jest obowiązane do dokonania wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie oraz na warunkach ustalonych w odrębnym porozumieniu między Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe a inwestorem.

2. Porozumienie, o którym mowa w ust. 1, jest zawierane w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wystąpienia o zawarcie takiego porozumienia, a termin wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia nie może przekraczać 2 miesięcy.

3. Jeżeli w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wystąpienia o zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 1, nie dojdzie do jego zawarcia, termin wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia ustala wojewoda w drodze decyzji w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia przez inwestora o braku zawarcia porozumienia. Organem wyższego stopnia w sprawie, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest minister właściwy do spraw środowiska.

Art. 18. 1. Dla inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 3, pkt 4 lit. c i pkt 6, wojewoda wysyła zawiadomienie o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, o której mowa w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, wnioskodawcy, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji na adres wskazany w katastrze nieruchomości,

Prezesowi Urzędu Transportu Kolejowego, właściwemu organowi ochrony zabytków oraz zawiadamia pozostałe strony o wszczęciu tego postępowania w drodze obwieszczeń w urzędzie wojewódzkim i urzędach gmin właściwych ze względu na przebieg linii kolejowej, na stronach internetowych tych gmin oraz urzędu wojewódzkiego, a także w prasie lokalnej. Doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne.

2. Z dniem otrzymania przez właściwy organ ochrony zabytków zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, wszczęcie nowych postępowań w przedmiocie wpisu do ewidencji zabytków lub wpisu do rejestru zabytków może nastąpić po uzyskaniu przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Art. 19. 1. W przypadku inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 3, porozumienie, o którym mowa w art. 9yb ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, jest zawierane w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wystąpienia o zawarcie porozumienia, a termin wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia nie może przekraczać 2 miesięcy.

2. W przypadku inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 3, jeżeli w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe wystąpienia o zawarcie porozumienia, o którym mowa w art. 9yb ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, nie dojdzie do jego zawarcia, termin wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia ustala wojewoda w drodze decyzji w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia przez inwestora o braku zawarcia porozumienia. Organem wyższego stopnia w sprawie, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest minister właściwy do spraw środowiska.

Art. 20. W przypadku inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 5, termin wskazany w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 274 oraz z 2025 r. poz. 680) wynosi 60 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Art. 21. 1. Dla inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 7, termin wskazany w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1464) w:

- 1) art. 3 – wynosi 60 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;

- 2) art. 11 ust. 1 – wynosi 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dotyczącej tej inwestycji;
- 3) art. 18 ust. 2 – wynosi 30 dni od dnia otrzymania wniosku o egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

2. W przypadku inwestycji kluczowej, o której mowa w art. 2 pkt 7, nie stosuje się przepisów art. 35 § 5 i art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 oraz z 2025 r. poz. 769) do wydawania postanowień, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oraz do wydawania opinii i dokonywania uzgodnień, o których mowa w 64 ust. 1–1d tej ustawy, a także do dokonywania uzgodnień oraz wydawania opinii, o których mowa w art. 77 ust. 1 tej ustawy.

Art. 22. 1. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, mając na uwadze zapewnienie optymalnych warunków procesu inwestycyjnego dotyczącego inwestycji kluczowych, może wskazać gminy lub ich części, na terenie których, w celu przygotowania obszaru inwestycji kluczowej, stosowane będą szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 23.

2. Rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje całe działki ewidencyjne.

Art. 23. 1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości, uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji inwestycji kluczowych, obejmują uprawnienie inwestora do nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2–13.

2. Podstawę ustalenia ceny nieruchomości w przypadku jej nabycia przez inwestora stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080), z wyłączeniem ust. 12.

3. Inwestor może nabyć nieruchomość za cenę ustaloną zgodnie z ust. 2, powiększoną o kwotę odpowiadającą:

- 1) 20% wartości gruntu oraz 40% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu – w przypadku prawa własności;

- 2) 20% wartości prawa użytkowania wieczystego – w przypadku tego prawa; do ustalenia ceny za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się przepis pkt 1;
- 3) 40% wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w przypadku prawa własności do lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4. Inwestor może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

5. Inwestor może nabyć nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo lokalem, stanowiącym odrębny przedmiot własności – w których jest zameldowany na pobyt stały właściciel albo użytkownik wieczysty – za cenę stanowiącą 25-krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień dokonania transakcji.

6. Inwestor może nabyć nieruchomość za łączną wysokość ceny ustalonej zgodnie z ust. 5 powiększoną w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 5, w przypadku gdy w budynku mieszkalnym albo w lokalu, stanowiącym odrębny przedmiot własności, są zameldowane na pobyt stały więcej niż 2 osoby.

7. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez 1 rok poprzedzający bezpośrednio dzień dokonania transakcji.

8. Przepis ust. 7 stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, z wyłączeniem osób, które urodziły się albo nabyły w drodze dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w okresie jednego roku poprzedzającego bezpośrednio dzień dokonania transakcji.

9. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Podstawą ustalenia okoliczności, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest oświadczenie, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy

odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

10. Cena ustalona zgodnie z przepisami ust. 5 i 6 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 5.

11. Przepisy ust. 2 i 4–10 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

12. Inwestor może nabywać nieruchomości do realizacji inwestycji kluczowej za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150% średniej ceny metra kwadratowego ustalonej dla danej inwestycji przez inwestora.

13. Dokonując wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy zastosowaniu podejścia porównawczego nie uwzględnia transakcji zawartych z zastosowaniem przepisów ust. 3–12. W przypadku nabycia nieruchomości przez inwestora z obszaru wskazanego w przepisach wydanych na podstawie art. 22 ust. 1:

- 1) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania zbywca jest uprawniony do korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
- 2) na żądanie inwestora w umowie zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości inwestorowi w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji kluczowej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;
- 3) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

14. Szczególnych zasad nabywania nieruchomości nie stosuje do inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 1 i pkt 4 lit. b.

Art. 24. 1. W postępowaniach w sprawie odwołania od decyzji administracyjnych wydawanych dla inwestycji kluczowych, do których stosuje się przepisy niniejszej ustawy, termin na rozpatrzenie przez organ wyższego stopnia odwołania wynosi 21 dni.

2. Odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie wydane w postępowaniu administracyjnym dotyczącym inwestycji kluczowych zawiera zarzuty odnoszące się do

decyzji lub postanowienia, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania lub zażalenia oraz wskazuje dowody uzasadniające to żądanie.

3. W przypadku gdy odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 2, stosuje się art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, z tym że wezwanie wnoszącego do usunięcia braków nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu odwołania lub zażalenia.

Art. 25. 1. Do postępowań w sprawie wydania decyzji administracyjnych wydawanych dla inwestycji kluczowych, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z wyjątkiem postępowań w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 13 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy, z tym że termin na wydanie takiej decyzji wynosi 45 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, chyba, że zgodnie z przepisami dotychczasowymi decyzja powinna zostać wydana wcześniej.

2. Do postępowań w sprawie odwołania od decyzji administracyjnych wydawanych dla inwestycji kluczowych, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy, z tym że termin na rozpatrzenie przez organ wyższego stopnia odwołania wynosi 21 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, chyba, że zgodnie z przepisami dotychczasowymi termin rozpatrzenia odwołania przypadał wcześniej.

3. Do postępowań w sprawie ze skarg na decyzje dotyczące inwestycji kluczowych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy, z tym że termin na rozpatrzenie skargi przez sąd albo skargi kasacyjnej biegnie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, chyba, że zgodnie z przepisami dotychczasowymi termin rozpatrzenia skargi lub skargi kasacyjnej przypadał wcześniej.

Art. 26. 1. W postępowaniach o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, o której mowa w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, w zakresie inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 2 pkt 3, pkt 4 lit. c i pkt 6, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wojewoda wysyła zawiadomienie o toczącym się postępowaniu właściwemu organowi ochrony zabytków w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Z dniem otrzymania przez właściwy organ ochrony zabytków zawiadomienia o toczącym się postępowaniu, o którym mowa w ust. 1, wszczęcie nowych postępowań

w przedmiocie wpisu do ewidencji zabytków lub wpisu do rejestru zabytków może nastąpić po uzyskaniu przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

3. Z dniem otrzymania przez właściwy organ ochrony zabytków zawiadomienia o toczącym się postępowaniu, o którym mowa w ust. 1, toczące się postępowania w przedmiocie wpisu do ewidencji zabytków lub wpisu do rejestru zabytków umarza się z mocy prawa.

Art. 27. Postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji kluczowych, o których mowa w art. 13 niniejszej ustawy, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną umarza się z mocy prawa, z tym że złożone wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają rozpatrzeniu w trybie zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przy czym termin na wniesienie sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej biegnie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

za zgodność pod względem legislacyjnym, prawnym i redakcyjnym
Bartosz Szczurowski – Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Infrastruktury
/podpisano elektronicznie/