

Opracowano na  
podstawie: t.j.  
Dz. U. z 2024 r.  
poz. 1190, 1473,  
1717, z 2025 r,  
poz. 680.

## U S T A W A

z dnia 11 sierpnia 2001 r.

### **o szczególnych zasadach odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu**

**Art. 1.** Ustawa określa szczególne zasady:

- 1) odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu,
  - 2) zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości w celu realizacji miejscowych planów odbudowy, w związku z osunięciem ziemi,
  - 3) wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu
- na obszarze i w okresie określonych w trybie, o którym mowa w art. 2.

**Art. 2.** Prezes Rady Ministrów na podstawie danych przekazywanych przez właściwych wojewodów, uwzględniając rodzaj żywiołu oraz skutki przez niego wyrządzone, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące określa, w drodze rozporządzenia, gminy lub miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych, szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi, a także szczególne zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu odbudowy obiektów budowanych zniszczonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu.

**Art. 3.** Do odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia

ziemi lub działania innego żywiołu w zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

**Art. 3a.** Do odbudowy dróg publicznych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu nie stosuje się przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, które uniemożliwiłyby odtworzenie drogi publicznej o wymiarach drogi zniszczonej lub uszkodzonej w dotychczasowym przebiegu.

**Art. 4.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) odbudowie – należy przez to rozumieć odtworzenie obiektu budowlanego w całości lub w części:
  - a) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego – w dotychczasowym miejscu, przy czym dopuszcza się zmianę parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
    - powierzchni zabudowy w zakresie nieprzekraczającym 5 %,
    - wysokości, długości lub szerokości w zakresie nieprzekraczającym 2 %,
  - b) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego albo o innych wymiarach – na terenie tej samej gminy w innym miejscu albo innej gminy określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 2, w miejscu:
    - wskazanym w miejscowym planie odbudowy, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, albo
    - w przypadku infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222) lub w przypadku infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 tej ustawy – uzgodnionym z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, na której lub nad którą ta infrastruktura jest umieszczona
    - przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

- 2) (uchylony)
- 3) instalacjach – należy przez to rozumieć urządzenia, w tym stanowiące albo niestanowiące całości techniczno-użytkowej antenowe konstrukcje wsporczy i instalacje radiokomunikacyjne, a także związane z tymi urządzeniami osprzęt i urządzenia zasilające, instalowane na obiektach budowlanych.

**Art. 5.** Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane.

**Art. 5a.** W stosunku do obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku działania żywiołu, z wyjątkiem budowli regulacyjnych na wodach oraz urządzeń wodnych, przepisów art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, art. 76 ust. 1–3 oraz art. 76a–79 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane nie stosuje się.

**Art. 6.** 1. Nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej remont uszkodzonych w wyniku działania żywiołu obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Remont obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

**Art. 6a.** 1. Nie wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej odbudowa instalacji w celu zapewnienia ciągłości i jakości świadczonych usług.

2. W przypadku odbudowy, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się inne parametry techniczne lub wyposażenie niż użyto w stanie pierwotnym, zapewniające ciąłość i jakość świadczonych usług.

**Art. 6b.** W przypadku odbudowy, o której mowa w art. 6a:

- 1) pomiary pól elektromagnetycznych w środowisku, o których mowa w art. 122a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089 i 1222), wykonuje się w terminie 60 dni od dnia rozpoczęcia eksploatacji tej instalacji,
- 2) zgłoszenia, o którym mowa w art. 152 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, dokonuje się w terminie 90 dni od dnia rozpoczęcia eksploatacji tej instalacji

– chyba że w tych terminach nastąpił demontaż zainstalowanych w ramach tej odbudowy elementów instalacji.

**Art. 6c.** 1. Nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej przebudowa uszkodzonych w wyniku działania żywiołu budynków, która zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, z wyjątkiem przedsięwzięć, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

2. Nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej przebudowa uszkodzonych w wyniku działania żywiołu budynków, która zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, z wyjątkiem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, która wymaga dokonania zgłoszenia.

3. Przebudowa uszkodzonych w wyniku działania żywiołu budynków wpisanych do rejestru zabytków wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

**Art. 7.** 1. Nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej odbudowa zniszczonych w wyniku działania żywiołu:

- 1) budowli regulacyjnych na wodach oraz urządzeń wodnych;
- 2) obiektów budowlanych lub obiektów liniowych w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych lub w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 tej ustawy;
- 3) obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, lub przyłącze telekomunikacyjnych;
- 4) obiektów budowlanych wymienionych w ust. 2 w przypadku obiektów gospodarczych i składowych, usytuowanych na działkach siedliskowych.
  - 1a. (uchylony)

2. Nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, odbudowa zniszczonych w wyniku działania żywiołu:

- 1) obiektów liniowych;
- 2) obiektów budowlanych o kubaturze nie większej niż 2000 m<sup>3</sup> lub części obiektu budowlanego, której kubatura nie przekracza 2000 m<sup>3</sup>;
- 3) obiektów budowlanych położonych na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub położonych na terenach ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

3. Odbudowa obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się na terenach Pomników Zagłady lub ich stref ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

3a. W przypadku odbudowy, o której mowa w art. 6a i art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3, przepisów art. 29 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane nie stosuje się.

4. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego odbudowy, o której mowa w ust. 2, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Art. 7a.** Do odbudowy obiektów budowlanych oraz przyłączycy telekomunikacyjnych, o której mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3, prowadzonej w pasie drogowym dróg publicznych stosuje się przepisy art. 40 ust. 14, 14a i 15 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 i 1222), z zastrzeżeniem, że rozpoczęcie prowadzenia robót w pasie drogowym może nastąpić bezpośrednio po zawiadomieniu zarządcy drogi, o którym mowa w art. 40 ust. 14 tej ustawy. Przepisów art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych nie stosuje się.

**Art. 8.** 1. W zgłoszeniach, o których mowa w art. 7 ust. 2 oraz art. 6c, określa się zakres i sposób wykonania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia dołącza się, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada, w drodze postanowienia, na zgłaszającego

obowiązek uzupełnienia brakujących dokumentów w określonym terminie, a w przypadku nieuzupełnienia tych dokumentów – sprzeciwia się w drodze decyzji.

1a. Do zgłoszenia odbudowy obiektu budowlanego lub części obiektu budowlanego:

- 1) o której mowa w art. 4 pkt 1 lit. b,
- 2) o kubaturze nie większej niż 2000 m<sup>3</sup> i większej niż 1000 m<sup>3</sup>,
- 3) o kubaturze nie większej niż 1000 m<sup>3</sup> i o wysokości większej niż 12 m nad poziomem terenu

– w miejsce szkicu lub rysunku dołącza się projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzony w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego.

1b. Do zgłoszenia przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków w miejsce szkicu lub rysunku dołącza się projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany.

1c. Do zgłoszenia odbudowy obiektu budowlanego położonego na terenie wpisanym do rejestru zabytków dołącza się pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

1d. Do zgłoszenia odbudowy obiektu budowlanego ujętego w gminnej ewidencji zabytków lub położonego na terenie ujętym w gminnej ewidencji zabytków dołącza się opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków albo oświadczenie, że wojewódzki konserwator zabytków nie wydał opinii w terminie, o którym mowa w ust. 1e.

1e. Wojewódzki konserwator zabytków wydaje opinię, o której mowa w ust. 1d, na wniosek inwestora, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do odbudowy obiektu budowlanego.

2. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę określonego obiektu budowlanego lub wykonanie określonych robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszeń, o których mowa w art. 7 ust. 2 oraz art. 6c, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inne przepisy prawa lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub dóbr kultury;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;

4) wprowadzenie, utrwalenie albo zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

2a. W przypadku odbudowy obiektów budowlanych, o której mowa w art. 4 pkt 1 lit. b tiret pierwsze, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada, w drodze decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę określonego obiektu budowlanego lub wykonania określonych robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w art. 7 ust. 2, w przypadku obiektu wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

2b. (uchylony)

3. Zgłoszenia, o którym mowa w art. 7 ust. 2 oraz art. 6c, dokonuje się przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 7 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł, w drodze decyzji, sprzeciwu.

4. Przepis ust. 3 stosuje się również do rozbiórek objętych, zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane, obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę albo dokonania zgłoszenia.

5. Nie wymaga uzyskania pozwolenia na rozbiórkę oraz zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej rozbiórka:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieobjętych formami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
- 2) budynków i budowli, nieobjętych formami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości  
– zniszczonych w wyniku działania żywiołu.

6. O przystąpieniu do rozbiórki, o której mowa w ust. 5, inwestor informuje, w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia robót, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej.

**Art. 9. 1.** Do wniosku o pozwolenie na budowę dotyczącego obiektu budowlanego zniszczonego w wyniku działania żywiołu dołącza się projekt

architektoniczno-budowlany oraz szkic usytuowania obiektu sporządzone w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego.

1a. Do wniosku o pozwolenie na budowę dotyczącego odbudowy obiektu budowlanego, o której mowa w art. 4 pkt 1 lit. b, dołącza się projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzony w sposób, który nie narusza ustaleń aktów prawa miejscowego.

1b. Do wniosku o pozwolenie na budowę dotyczącego odbudowy obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków dołącza się pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego dołącza się:

- 1) zgodę właściciela obiektu budowlanego lub jej kopię;
- 2) szkic usytuowania obiektu;
- 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
- 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) projekt rozbiórki lub jego kopię – w zależności od potrzeb;
- 6) w odniesieniu do obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków – decyzję Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśnięciu tego obiektu z rejestru zabytków.

2a. Odbudowa obiektu budowlanego, o której mowa w art. 4 pkt 1 lit. a, nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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), o ile zachowane są parametry techniczne określone projektem budowlanym lub inną dokumentacją techniczną, dotyczącymi zniszczonego lub uszkodzonego obiektu.

3. W sprawach dotyczących wniosków o pozwolenie na budowę lub na rozbiórkę obiektów budowlanych przepisów art. 32, art. 33 i art. 34 ust. 1 i 3 ustawy – Prawo budowlane nie stosuje się.

**Art. 10.** 1. Przy właściwym organie administracji architektoniczno-budowlanej działa, powołany przez ten organ, Zespół Opiniowania Dokumentacji, w skład którego wchodzi po jednym przedstawicielu właściwych miejscowo organów:

- 1) nadzoru budowlanego;

- 2) Inspekcji Sanitarnej<sup>1)</sup>;
- 3) Inspekcji Ochrony Środowiska;
- 4) Państwowej Inspekcji Pracy;
- 5) Państwowej Straży Pożarnej;
- 6) Służby Ochrony Zabytków;
- 7) administracji geodezyjnej i kartograficznej;
- 8) nadzoru górnictwa, na terenach górniczych.

2. Zespół, o którym mowa w ust. 1, opiniuje projekty architektoniczno-budowlane i zgłoszenia, w zakresie określonym w odrębnych przepisach.

**Art. 11.** 1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie odbudowy obiektu budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu architektoniczno-budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 2) kompletność projektu architektoniczno-budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego;
- 3) wykonanie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane;
- 4) posiadanie opinii Zespołu Opiniowania Dokumentacji.

2. W sprawach dotyczących decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie odbudowy obiektów budowlanych przepisów art. 35 i art. 39 ustawy – Prawo budowlane nie stosuje się.

**Art. 12.** 1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na odbudowę którego jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie, o którym mowa w art. 8 ust. 1a, można przystąpić niezwłocznie po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu odbudowy.

2. Do zawiadomienia o zakończeniu odbudowy realizowanej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę dołącza się:

---

<sup>1)</sup> Obecnie Państwowej Inspekcji Sanitarnej na podstawie art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 marca 2002 r. o zmianie ustawy o Inspekcji Sanitarnej oraz zmianie innych ustaw (Dz. U. poz. 329), która weszła w życie z dniem 27 kwietnia 2002 r.

- 1) oryginał dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej, a w przypadku prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej – numer tego dziennika, o którym mowa w art. 47h ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonanej odbudowy obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami;
- 3) protokoły badań i sprawdzeń:
  - a) przyłączny i instalacji, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub osoby, o których mowa w art. 62 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
  - b) o których mowa w art. 14 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1194), o ile dotyczy;
- 4) powykonawczą inwentaryzację geodezyjną.

3. Do zawiadomienia o zakończeniu odbudowy, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 2–4.

**Art. 12a.** Wnioski, zgłoszenia i zawiadomienia oraz inne dokumenty, o których mowa w ustawie, mogą być kierowane do organów administracji publicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2024 r. poz. 1513).

**Art. 13.** 1. Decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie odbudowy obiektu budowlanego nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

2. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.

**Art. 13a.** 1. Rada gminy w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 2, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, w drodze aktu prawa miejscowego, wyznacza obszary, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi i na których odbudowa obiektów budowlanych odbywa się na warunkach określonych w ust. 2.

2. Na obszarach wyznaczonych w aktach prawa lokalnego, o których mowa w ust. 1, odbudowa obiektów budowlanych może nastąpić wyłącznie po:

- 1) trwałym ustabilizowaniu terenu z zastosowaniem odpowiednich metod technicznych ustalonych w projekcie geotechnicznym dla skomplikowanych warunków gruntowych trzeciej kategorii geotechnicznej, w rozumieniu przepisów w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, oraz
- 2) uzyskaniu pozwolenia na budowę.

3. Do wniosku, o którym mowa w art. 9 ust. 1, należy również dołączyć wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektu budowlanego.

**Art. 13b.** 1. Jeżeli na terenie gminy obszar, na którym nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów w wyniku osunięcia ziemi, nie był wpisany do rejestru prowadzonego przez starostę na podstawie art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834 i 1089), wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje do starosty z wnioskiem o wpisanie tego terenu do rejestru.

2. Starosta wpisuje do rejestru informacje o obszarze, na którym nastąpiło osunięcie ziemi, w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.

**Art. 13c.** 1. Rada gminy w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 2, na obszarach wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 13b, może na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wyznaczyć, w drodze aktu prawa miejscowego, obszar, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, kierując się potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Jeżeli w związku z wejściem w życie aktu prawa miejscowego, o którym mowa w ust. 1, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną szkodę albo
- 2) wykupu nieruchomości lub jej części.

3. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w ust. 2, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub

wykonanie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Spory w sprawach, o których mowa w ust. 2, rozstrzygają sądy powszechnie.

4. Do zapłaty odszkodowania albo wykupu nieruchomości lub jej części obowiązana jest gmina.

5. W sprawach ustalenia i wypłaty odszkodowania oraz wykupu nieruchomości w zakresie nieuregulowanym przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), z tym że organem właściwym jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

**Art. 13d.** 1. W celu umożliwienia odbudowy na obszarach innych niż objęte aktami prawa miejscowego, o których mowa w art. 13a i 13c, obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku osunięcia ziemi, rada gminy może uchwalić miejscowy plan odbudowy obiektów budowlanych, zwany dalej „miejscowym planem odbudowy”. Miejscowy plan odbudowy jest aktem prawa miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu odbudowy, zawierający część tekstową i graficzną.

3. Miejscowy plan odbudowy określa granice zewnętrzne gruntów przeznaczonych do odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku osunięcia ziemi oraz ustala:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki wydzielania nowych działek budowlanych;
- 3) sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu;
- 4) linie zabudowy, gabaryty obiektów budowlanych i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady przebudowy lub budowy obiektów liniowych, które należą do zadań własnych gminy;
- 6) sposób zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4. Część graficzną miejscowego planu odbudowy przedstawia się na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali odpowiedniej dla zobrazowania struktury własnościowej terenu.

5. Sporządzenie projektu miejscowego planu odbudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o opinię w sprawie projektu miejscowego planu odbudowy do:

- 1) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w zakresie zasad zagospodarowania obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dyrektora właściwego urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 3) starosty w zakresie:
  - a) zagospodarowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
  - b) ochrony gruntów rolnych,
  - c) zgodności projektu z ostatecznymi decyzjami o lokalizacji drogi powiatowej i decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych dotyczących dróg powiatowych;
- 4) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie dostosowania ustaleń projektu miejscowego planu odbudowy do wymagań wynikających z warunków korzystania z wód regionu wodnego oraz, o ile zostały sporzązone, warunków korzystania z wód zlewni, a także w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 5) właściwego organu do spraw ochrony przyrody – w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: parku narodowego, parku krajobrazowego, rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, wraz z ich otulinami i korytarzami ekologicznymi;
- 6) właściwego organu nadzoru górnictwa – w zakresie zagospodarowania terenów górniczych;
- 7) właściwego organu administracji geologicznej – w zakresie obszarów występowania udokumentowanych bądź potwierdzonych wstępnymi badaniami i informacjami zamieszczonymi na mapach geologicznych złóż kopalin oraz wód podziemnych;

- 8) ministra właściwego do spraw zdrowia – w zakresie zagospodarowania stref ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 9) właściwego zarządcy drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę;
- 10) państwowego powiatowego inspektora sanitarnego – w zakresie uwzględnienia w projekcie miejscowego planu odbudowy wymagań higienicznych i zdrowotnych, wynikających z ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko, jeżeli sporządzenie prognozy było wymagane przepisami odrębnymi;
- 11) wojewody, marszałka województwa oraz starosty – w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych, wynikających w szczególności z planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 12) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie dostosowania ustaleń projektu do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie dostosowania ustaleń projektu do wymagań wynikających z potrzeb bezpieczeństwa pożarowego obiektu;
- 13) ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego – w zakresie działań, których skutki mogą dotyczyć Pomnika Zagłady lub jego strefy ochronnej, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) wojewody – w zakresie zgodności projektu z ostatecznymi decyzjami o lokalizacji lub o zezwoleniu na realizację inwestycji: drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego, przedsięwzięcia EURO 2012, regionalnej sieci szerokopasmowej oraz decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- 15) właściwego zarządcy linii kolejowej w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym – jeżeli sposób zagospodarowania przyległego pasa gruntu wzduż linii kolejowej lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch kolejowy lub samą linię kolejową;
- 16) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – w zakresie ochrony gruntów rolnych klas I–III położonych na obszarach wiejskich.

7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o opinię do ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie określenia kwoty partycypacji z rezerwy celowej budżetu państwa na przeciwdziałanie i usuwanie skutków klęsk żywiołowych w wydatkach związanych z realizacją obiektów liniowych, należących do zadań własnych gminy, oraz wywłaszczeń gruntów objętych miejscowym planem odbudowy, określonych w załączniku, o którym mowa w ust. 10.

8. Organy, o których mowa w ust. 6, są obowiązane do wyrażenia opinii w sprawie projektu miejscowego planu odbudowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia im projektu, a organ, o którym mowa w ust. 7 – w terminie 21 dni od dnia doręczenia załącznika, o którym mowa w ust. 10. Nieprzedstawienie opinii w terminie oznacza brak uwag i zastrzeżeń do projektu.

9. Do gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne, objętych miejscowym planem odbudowy nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

10. W załączniku do projektu miejscowego planu odbudowy określa się nakłady finansowe na jego realizację, w szczególności wydatki na wykup gruntów, wywłaszczenia, wydatki na realizację obiektów liniowych, objętych tym planem, które należą do zadań własnych gminy, z podziałem na źródła ich finansowania.

11. Wydatki, o których mowa w ust. 10, uwzględnia się w uchwałach budżetowych gminy na kolejne lata realizacji ustaleń miejscowego planu odbudowy oraz w wieloletniej prognozie finansowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.<sup>2)</sup>).

12. Niezwłocznie po wystąpieniu o opinię, o których mowa w ust. 6 i 7, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

13. Po zaopiniowaniu projektu miejscowego planu odbudowy oraz zakończeniu konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta wprowadza zmiany do projektu miejscowego planu odbudowy wynikające z uzyskanych opinii i konsultacji społecznych.

14. Miejscowy plan odbudowy uchwala rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji ustalonych w miejscowym planie odbudowy inwestycji z zakresu obiektów liniowych, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1273, 1407, 1429, 1641, 1693 i 1872 oraz z 2024 r. poz. 858 i 1089.

finansowania, w tym wykupu i wywłaszczenia gruntów niezbędnych do ich realizacji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

15. Część tekstowa miejscowego planu odbudowy stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia, w tym załącznik, o którym mowa w ust. 10, stanowią załączniki do uchwały.

16. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 14, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, w celu oceny zgodności z przepisami prawa uchwały w sprawie lokalnego planu odbudowy i procedury jego sporządzenia.

17. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia lokalnego planu odbudowy obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

18. (uchylony)

**Art. 13da.** 1. W związku z przetwarzaniem przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta albo wojewodę danych osobowych uzyskanych w toku prowadzenia postępowań w przedmiocie uchwalania lokalnych planów odbudowy prawa, o którym mowa w art. 15 ust. 1 lit. g rozporządzenia 2016/679, przysługuje, o ile nie wpływa na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.

2. W przypadku gdy okres przechowywania danych osobowych, o których mowa w ust. 1, nie wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164), organy, o których mowa w ust. 1, przechowują dane przez okres ustalony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 6 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

3. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1, podlegają zabezpieczeniom zapobiegającym nadużyciom lub niezgodnemu z prawem dostępowi lub przekazaniu polegającym co najmniej na:

- 1) dopuszczeniu do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osób posiadających pisemne upoważnienie wydane przez administratora danych;
- 2) pisemnym zobowiązaniu osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych do zachowania ich w poufności.

**Art. 13db.** Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 rozporządzenia 2016/679, nie wpływa na przebieg i wynik postępowania w przedmiocie uchwalania miejscowych planów odbudowy.

**Art. 13e.** Wydzielanie gruntów w celu realizacji miejscowego planu odbudowy stanowi cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 13f.** 1. W terminie 14 dni od dnia wejścia w życie miejscowego planu odbudowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje właściwemu miejscowo staroście wykaz nieruchomości objętych miejscowym planem odbudowy, w odniesieniu do których istnieje konieczność wywłaszczenia na rzecz gminy w celu realizacji lokalnego planu odbudowy.

2. W terminie 14 dni od dnia otrzymania wykazu, o którym mowa w ust. 1, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wydaje decyzję o wywłaszczeniu nieruchomości. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

3. Decyzją o wywłaszczeniu nieruchomości, o której mowa w ust. 2, zatwierdza się podział nieruchomości. Granice terenu objętego miejscowym planem odbudowy stanowią linie podziału nieruchomości.

4. Z tytułu wywłaszczenia nieruchomości, właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, przysługuje odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej między wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje inne prawo rzeczowe do nieruchomości. Rokowania podejmuje się niezwłocznie po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 2. Z rokowań sporządza się protokół w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia podjęcia rokowań nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 4, wysokość odszkodowania ustala się według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości.

6. Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości obowiązana jest gmina.

7. Wywłaszczoną nieruchomości do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się dotychczasowemu właścielowi lub użytkownikowi wieczystemu, na jego wniosek, w nieodpłatne użytkowanie.

8. Jeżeli miejscowym planem odbudowy jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości gmina nabywa tę część w drodze umowy.

9. Do wywłaszczania, ustalenia i wypłaty odszkodowania w zakresie nieuregulowanym przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

10. Najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwały zarząd nieruchomości wygasają z upływem miesiąca, licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

**Art. 13fa.** Do miejscowego planu odbudowy w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy rozdziałów 1a, 5 oraz 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące aktów planowania przestrzennego.

**Art. 13g.** 1. Nieruchomości objęte miejscowym planem odbudowy w okresie, o którym mowa w art. 2, mogą być w trybie bezprzetargowym sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub użyczane wyłącznie na rzecz osób, którym przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej aktem prawa lokalnego, o którym mowa w art. 13a lub 13c.

2. W przypadku gdy nieruchomość oddana w dzierżawę lub użyczoną zostanie przeznaczona do zbycia, prawo nabycia przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym przysługuje dotychczasowemu dzierżawcy lub bioracemu w użyczenie.

3. Do ustalenia i zapłaty ceny nieruchomości, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek nabywającego cenę nieruchomości rozkłada się na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat, pod warunkiem wpłaty co najmniej 20 % ceny nieruchomości.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogólną czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywcę nieruchomości.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogólną czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy nabycia nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wynosi nie więcej niż 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207 oraz z 2023 r. poz. 1667).

**Art. 13h.** 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości objęte aktami prawa miejscowego, o których mowa w art. 13a lub 13c, stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. Wniosek o zamianę składa się do właściwego wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

3. W przypadku wpływu wniosków dotyczących tej samej nieruchomości o pierwszeństwie wniosku decyduje rejestracja jego złożenia.

4. Na wniosek osoby zainteresowanej rada gminy może w drodze uchwały odstąpić od obowiązku wniesienia dopłaty, o której mowa w ust. 2.

5. W przypadku, gdy gmina przeznaczy nieruchomości do zamiany wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza wykaz tych nieruchomości.

6. Do ustalenia i zapłaty ceny nieruchomości zamienianych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 13i.** 1. Z dniem wejścia w życie aktu prawa lokalnego, o którym mowa w art. 13a, 13c lub 13d, na obszarach w nim wyznaczonych nie stosuje się ustaleń lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie sprzecznym z tym aktem.

2. Akty prawa lokalnego, o których mowa w art. 13a, 13c i 13d, obowiązują do dnia wejścia w życie lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, na obszarze objętym tym aktem.

**Art. 13ia.** Do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 1 pkt 3, stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym że:

- 1) terminy, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz 64 ust. 1 pkt 1 we wprowadzeniu do wyliczenia tej ustawy, wynoszą 45 dni;
- 2) przepisy art. 64 ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 2 i 3 oraz art. 64a tej ustawy stosuje się do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, o powierzchni zabudowy do 140 m<sup>2</sup>.

**Art. 13j.** Do spraw wszczętych a niezakończonych na podstawie przepisów niniejszej ustawy, w okresie, o którym mowa w art. 2, stosuje się przepisy tej ustawy.

**Art. 14.** Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia<sup>3)</sup>.

---

<sup>3)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 14 sierpnia 2001 r.