

U S T A W A

z dnia 2026 r.

**o zmianie ustawy - Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami
oraz ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi**

Art. 1. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 i 1535 oraz z 2026 r. poz. 445 i 605) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 240 w ust. 3 po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:
„11a) wykonują czynności, o których mowa w art. 258d ust. 1 i 2 oraz art. 258e ust. 1;”;
- 2) po art. 258b dodaje się art. 258c-258e w brzmieniu:

„Art. 258c. Na nieruchomościach nabytych w trybie, o którym mowa w art. 258a, ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji na tych nieruchomościach inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Art. 258d. 1. Wody Polskie mogą przenosić do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości, wobec których Wody Polskie wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa, a które stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich.

2. Przekazanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który podpisują Wody Polskie oraz właściwy starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 2, oprócz danych identyfikujących przenoszoną nieruchomość zawiera informacje o:

- 1) numerze księgi wieczystej tej nieruchomości, o ile została założona;
- 2) położeniu tej nieruchomości oraz jej oznaczeniu, na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków;
- 3) powierzchni tej nieruchomości, na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków;

- 4) załączanych do tego protokołu dokumentach dotyczących tej nieruchomości;
- 5) stanie prawnym tej nieruchomości, w szczególności:
 - a) umowach dotyczących tej nieruchomości lub jej części,
 - b) roszczeniach zgłoszonych do tej nieruchomości lub jej części,
 - c) postępowaniach sądowych i administracyjnych, w których właściwy podmiot reprezentuje Skarb Państwa jako stronę, jest świadkiem lub posiada informacje o tych postępowaniach.

4. Termin podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 2, określają Wody Polskie.

5. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 2, podpisany przez Wody Polskie oraz właściwego starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, jest podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej nieruchomości przenoszonej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lub założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej.

6. Dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz założenie księgi wieczystej są wolne od opłat.

Art. 258e. 1. Wody Polskie mogą wystąpić do właściwego wojewody na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z wnioskiem o stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w art. 258 ust. 10 lub art. 528 ust. 6, jeżeli nieruchomości, o których mowa w art. 258 ust. 1, 3, 5, 7 i 8 lub art. 528 ust. 1, stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich.

2. Właściwy wojewoda stwierdza wygaśnięcie decyzji, o których mowa w art. 258 ust. 10 lub art. 528 ust. 6, w drodze decyzji.

3. Decyzja, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę do przeniesienia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości, o których mowa w art. 258 ust. 1, 3, 5, 7 i 8 lub art. 528 ust. 1, które stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) w art. 22 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, wykupione przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie przepisów art. 17-21 ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach

związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 680), oraz przekazane do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie art. 40z ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2025 r. poz. 1402 i 1847), przekazuje się gminie w drodze darowizny, na jej wniosek, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2025 r. poz. 1402 i 1847) po art. 40y dodaje się art. 40z w brzmieniu:

„Art. 40z. 1. Na nieruchomościach wykupionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie przepisów art. 17-21 ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 680) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji na tych nieruchomościach inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych w rozumieniu art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 i 1535 oraz z 2026 r. poz. 445 i 605).

2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu.

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie może przenosić nieruchomości, o których mowa w ust. 1, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Do przenoszenia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio przepisy art. 258d ust. 2-6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.”.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

UZASADNIENIE

Celem projektu ustawy jest doprecyzowanie i uszczegółowienie regulacji dotyczącej gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, wobec których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Zmiany zawarte w art. 1 projektu ustawy przewidują wprowadzenia na gruncie ustawy - Prawo wodne mechanizmu prawnego umożliwiającego przenoszenie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości, wobec których Wody Polskie wykonuje prawa właścicielskie Skarbu Państwa, a które stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich. Aktualnie ustawa - Prawo wodne nie przewiduje takiego rozwiązania.

W ustawie – Prawo wodne aktualnie brakuje także rozwiązania umożliwiającego wygaszanie decyzji wojewody stwierdzającej lub potwierdzającej wykonywanie praw właścicielskich przez Wody Polskie wobec nieruchomości, które nie służą wykonywaniu zadań Wód Polskich, a ich utrzymanie bieżące, remonty wymagają ponoszenia nakładów. Wprowadzenie instytucji wygaszenia decyzji wojewody stwierdzającej lub potwierdzającej wykonywanie praw właścicielskich przez Wody Polskie jest konieczne dla umożliwienia sprawnego regulowania stanów prawnych nieruchomości oraz niezbędne do dokonywania czynności w stosunku do mienia, które z różnych powodów znalazło się pod władztwem Wód Polskich, ale nie służy realizacji zadań ich lub jest zbędne i powinno zostać przekazane do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Obowiązujące przepisy nie dają jasnej odpowiedzi w jaki sposób wykluczyć z zasobu gospodarowanego przez Wody Polskie nieruchomości, które są lub stały się zbędne dla realizacji celów ustawowych.

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa w aspekcie gospodarki wodnej jest procesem wieloaspektowym i zmieniającym się w czasie. Zarówno sposób gospodarowania z punktu widzenia celów gospodarowania może ulec zmianie jak i sam cel z uwagi na sytuacje kryzysowe jest zmienny w czasie i zależny od warunków o czym świadczy wprowadzenie szeregu zmian legislacyjnych po powodzi z 2024 r.

Należy podkreślić, że katalog przyczyn przekazywania i spraw związanych z przekazywaniem nieruchomości do ogólnego zasobu Skarbu Państwa jest katalogiem otwartym. Może wynikać bezpośrednio z wydanych decyzji administracyjnych: ustalenie linii

brzegu (wydzielenie działek przyległych do gruntów „wp”), rozgraniczenie gruntów, ustalenie charakteru wód (uznanie ich jako wody stojące) oraz z samego faktu utraty przydatności – np. grunty zlokalizowane pod nieczynnymi już stacjami pomp, przełożenie koryta danego cieką w związku z realizacją inwestycji. Utrata waloru niezbędności dla realizacji zadań statutowych przez poszczególne nieruchomości następuje z różnych przyczyn. Ich pierwotne znaczenie w celu wykorzystania oraz gospodarowania tymi nieruchomościami przez Wody Polskie na cele wskazane przez ustawę jest każdorazowo analizowane przez poszczególne jednostki organizacyjne Wód Polskich. Uznanie nieruchomości za zbędną wymaga przeprowadzenia pogłębionej analizy w zakresie utrzymania, kwestii środowiskowych, kosztów ponoszonych na gospodarowanie nieruchomością, w tym podatki lokalne, a także możliwości uzyskiwania przychodów dla Wód Polskich przez oddanie działek w dzierżawę. Ponadto same cele i potrzeby oraz zakres rozumienia zbędności/niezbędności mogą zmieniać się w czasie.

Brak wyraźnych przepisów powoduje wielość interpretacji, co uniemożliwia sprawne gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa. Ustawodawca pozostawił pole w tym zakresie albo nie przewidział, że zarówno sposób gospodarowania z punktu widzenia celów gospodarowania może ulec zmianie, jak i sam cel z uwagi na sytuacje kryzysowe jest zmienny w czasie i zależny od warunków. Obecny kryzys powodziowy wyraźnie pokazuje, że brak jasnych regulacji w tym zakresie utrudni likwidację skutków powodzi i zapobieganie jej w przyszłości. Ponadto brak jasnych przepisów w znaczący sposób spowalnia proces regulacji stanów prawnych, który to proces ma priorytetowe znaczenie dla transparentności działalności państwa i jego jednostek. Proponowana regulacja określa sposób wyjścia z zasobu nieruchomości gospodarowanego przez Wody Polskie do zasobu, którym dysponuje starosta w imieniu Skarbu Państwa. Pozwoli to na zachowanie transparentności procesu. Wszystkie z wymienionych powyżej zmian służą usprawnieniu postępowań administracyjnych związanych z ustaleniem charakteru wód przez zmienianie postępowań i czynienie ich szybszymi oraz sprawniejszymi.

Propozycja przewiduje:

1) wprowadzenie możliwości przenoszenia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości, wobec których Wody Polskie wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa, a które stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich;

2) ustalenie, że przedmiotowe przeniesienie następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, który podpisują Wody Polskie oraz właściwy starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej;

3) określenie zakresu protokołu zdawczo-odbiorczego;

4) wprowadzenie zasady, że protokół zdawczo-odbiorczy, będzie podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej nieruchomości przenoszanej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lub założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej;

5) wprowadzenie zasady, że dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz założenie księgi wieczystej będą wolne od opłat;

6) wprowadzenie możliwości występowania przez Wody Polskie do właściwego wojewody z wnioskiem o stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w art. 258 ust. 10 lub art. 528 ust. 6, jeżeli nieruchomości, o których mowa w art. 258 ust. 1, 3, 5, 7 i 8 lub art. 528 ust. 1, stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich;

7) właściwy wojewoda będzie stwierdzał wygaśnięcie decyzji, o których mowa w art. 258 ust. 10 lub art. 528 ust. 6, w drodze decyzji;

8) wprowadzenie zasady, że decyzja wojewody będzie podstawą do przeniesienia nieruchomości, które stały się zbędne dla realizacji zadań ustawowych Wód Polskich, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;

9) dodatkowo - wprowadzenie zakazu zabudowy na nieruchomościach wykupionych przez Wody Polskie na podstawie art. 258a ustawy - Prawo wodne (nieruchomości zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi co najmniej 10 %, gdzie wykup następuje w celu zapewnienia skutecznej ochrony przeciwpowodziowej), z wyłączeniem realizacji na tych nieruchomościach inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.

Zmiany zawarta w art. 3 projektu ustawy zmierzają do uregulowania statusu prawnego nieruchomościach wykupionych przez Wody Polskie na podstawie przepisów art. 17-21 ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 680). Wykupowi podlegały, na wniosek właściciela, nieruchomości zabudowane budynkami zniszczonymi przez powódź z września 2024 r., posadowionych na obszarze szczególnego

zagrożenia powodzią w gminie objętej pomocą, których stan kwalifikował te budynki do rozbiórki. Zgodnie z propozycją na wykupionych nieruchomościach ustala się zakaz zabudowy i wyłącza się te nieruchomości z obrotu cywilnoprawnego. Zakaz zabudowy nie będzie dotyczył realizacji na tych nieruchomościach inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych. Wody Polskie będą jednak mogły przenosić te nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W tym zakresie PGW Wody Polskie będzie stosować odpowiednio przepisy art. 258d ust. 2-6 ustawy - Prawo wodne, których dodanie proponuje się w art. 1 projektu ustawy.

Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawarta w art. 2 projektu ustawy, ma zaś na celu umożliwienia staroście wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej przekazywanie gminie nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, wykupionych przez PGW Wody Polskie na podstawie przepisów art. 17-21 ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 680) i przekazanych do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie proponowanego art. 40z ust. 3 ustawy z dnia z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi. Przekazanie tych nieruchomości gminie mogłoby następować w drodze darowizny, na wniosek zainteresowanej gminy, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy. Cel, na który nieruchomość będzie darowana zostanie określony w umowie darowizny. W tym obszarze interwencja legislacyjna jest konieczna, gdyż art. 22 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje darowiznę dla gminy nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej.

Proponowana regulacja nie będzie pociągać za sobą obciążenia budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Proponowana regulacja nie będzie powodować skutków społecznych ani gospodarczych.

Proponowana regulacja nie przewiduje wydawania przepisów wykonawczych.

Proponowana regulacja jest zgodna z prawem UE.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Ustawa o zmianie ustawy - Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Dorota Niedziela

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Projekt ustawy rozwiązuje problem braku odpowiednich regulacji prawnych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zasobie Państwowego Gospodarstwa Wodnego (PGW) Wody Polskie, które nie służą już realizacji jego ustawowych zadań. Obecnie nie ma mechanizmu umożliwiającego przekazanie takich nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ani wygaszenia decyzji wojewody stwierdzających wykonywanie przez Wody Polskie praw właścicielskich wobec tych nieruchomości.

Projekt przewiduje wprowadzenie mechanizmu pozwalającego przekazywać do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości, które stały się zbędne dla działalności Wód Polskich; wprowadzenie możliwości wygaszania decyzji wojewody stwierdzających lub potwierdzających wykonywanie przez Wody Polskie praw właścicielskich wobec nieruchomości, które nie służą realizacji ich zadań; usprawnienie regulowania stanu prawnego takich nieruchomości i umożliwienie efektywnego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa.

Skutkiem braku zmian stanu obecnego będzie dalsze utrudnienie w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości, wpływające na sprawność likwidacji skutków powodzi i zapobieganiu jej w przyszłości.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➤ **Nie**

Projektowane rozwiązania wymagają zmiany przepisów obowiązujących aktów normatywnych w tym m. in. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 i 1535 oraz z 2026 r. poz. 445 i 605).

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Projektowana regulacja wprowadza zmiany w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wobec których prawa właścicielskie wykonują Wody Polskie. W obecnym stanie prawnym brak jest mechanizmu umożliwiającego przekazanie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości, które pozostają w zasobie PGW Wód Polskich, lecz stały się zbędne dla realizacji jego ustawowych zadań. Obowiązujące przepisy nie przewidują procedury wygaszenia decyzji wojewody stwierdzających lub potwierdzających wykonywanie przez Wody Polskie praw właścielskich wobec takich nieruchomości. W konsekwencji nieruchomości te pozostają formalnie w zasobie Wód Polskich, mimo że nie są wykorzystywane do wykonywania ich ustawowych zadań, co może generować nieuzasadnione koszty związane z ich utrzymaniem i utrudniać efektywne gospodarowanie majątkiem Skarbu Państwa.

Projekt przewiduje możliwość przekazania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, a także, na wniosek gminy uzasadniony ważnym interesem gminy, przekazania ich gminom w drodze darowizny na określony cel publiczny. Projekt pozostaje w zgodzie z Konstytucją RP, a także stanowi realizację zasady racjonalnego gospodarowania.

Projekt pozostaje w zgodzie z prawem międzynarodowym i prawem Unii Europejskiej.

Przewidywana data wejścia w życie przedmiotowego projektu to dzień 1 stycznia 2027 r., co czyni zadość odpowiedzialnej implementacji nowej regulacji i stanowi wystarczający okres na przygotowanie organów administracji do zmian.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Przedmiotowy projekt nie będzie powodować skutków społecznych, w tym na jednostki, rodziny, gospodarstwa domowe, grupy społeczne lub zbiorowości, a także na procesy lub zjawiska o charakterze społecznym, np. dietność czy spójność społeczną.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Przedmiotowy projekt nie będzie powodować skutków gospodarczych, w tym w sferze gospodarki: przedsiębiorców, konsumentów, rynku pracy i innych zjawisk i procesów ekonomicznych

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Przedmiotowy projekt nie będzie powodować skutków finansowych, w tym dla sektora finansów publicznych.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Przedmiotowy projekt nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ **Nie**

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ **Nie**

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ **Nie**

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

➤ **Nie**