Pojęcia kluczowe: *strategiczna inwestycja, nieruchomość, własność Skarbu Państwa, użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, wywłaszczenie, odszkodowanie*

Zofia Gajewska

Inwestycje strategiczne na potrzeby obronności państwa – szczególne zasady przygotowania i realizacji

Abstrakt

Artykuł jest analizą przepisów ustawy z dnia 25.07.2025 r. wprowadzających m.in. uproszczoną procedurę przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa. Wydawana jest jedna zespolona decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji strategicznej w miejsce kilku rozstrzygnięć administracyjnych wymaganych w normalnej procedurze inwestycyjnej. Inwestorem strategicznej inwestycji może być jednostka Ministra Obrony Narodowej, Służba Kontrwywiadu Wojskowego lub Służba Wywiadu Wojskowego. Nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja strategiczna, przechodzą z mocy samego prawa na własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd inwestora strategicznego, który zobowiązany jest do wypłaty odszkodowania.

I. Wstęp – *ratio legis* ustawy

Wojna rosyjsko-ukraińska, aneksja Krymu, inwazja Rosji na Ukrainę 24.02.2022 r., postępująca agresywna polityka Rosji w działaniach geopolitycznych, w tym wobec krajów NATO, wymusza po ich stronie przygotowania obronne. Również Polska intensyfikuje działania mające na celu zwiększenie swojej obronności i zabezpieczenia granic przed zagrożeniami militarnymi oraz hybrydowymi, jak cyberataki czy dezinformacja[1]. Jednym z przejawów tej działalności jest ustawowe uregulowanie procedury realizacji strategicznych inwestycji koniecznych w celu poprawy obronności państwa oraz realizacji zobowiązań sojuszniczych wynikających z Traktatu Północnoatlantyckiego[2].

1 https://spidersweb.pl/2024/02/ile-lat-mamy-do-wojny-w-polsce.html; https://wiadomosci.onet.pl/kraj/gen-andrzejczak-jasno-na-temat-mozliwej-wojny-trzeba-sie-szykowac/j27z197; https://gazetalochowska.pl/wojna-w-polsce-aktualne-zagrozenia-i-przygotowania-do-obrony

2 Traktat Północnoatlantycki sporządzony w Waszyngtonie dnia 4.04.1949 r. (Dz.U. z 2000 r. nr 87 poz. 970).

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

Głównym celem wprowadzenia rozwiązań zawartych w **ustawie z dnia 25.07.2025 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych**[3], obowiązującej od 7.09.2025 r., jest „uproszczenie zasad przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa, w tym inwestycji kluczowych"[4]. Rozwiązania przedmiotowej ustawy opierają się w dużej mierze na istniejących już przepisach odnoszących się do szczególnych zasad realizacji inwestycji, takich jak: drogi publiczne[5], budowle przeciwpowodziowe[6], strategiczne inwestycje w zakresie sieci przesyłowych[7] czy lotniska użytku publicznego[8]. Ustawa wprowadza, zmodyfikowane w stosunku do ogólnych zasad prawa budowlanego[9], przepisy regulujące proces poprzedzający rozpoczęcie robót budowlanych inwestycji strategicznej. Modyfikacja ma za zadanie **przyspieszyć realizację inwestycji strategicznej od strony formalno-prawnej**. Sprowadza się do wydania **jednej zespolonej decyzji administracyjnej – decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa**, stanowiącej podstawę do rozpoczęcia robót budowlanych, w miejsce kilku rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie: ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, zatwierdzenia podziału nieruchomości, nabywania nieruchomości pod inwestycję w zakresie potrzeb obronności państwa, udzielania pozwolenia na budowę oraz zatwierdzenia projektu budowlanego.

II. Inwestycja strategiczna w zakresie potrzeb obronności państwa

Inwestycją strategiczną w zakresie potrzeb obronności państwa jest **inwestycja celu publicznego realizowana na potrzeby obronności państwa lub ze względu na**

3 Dz.U. z 2025 r. poz. 1080.

4 *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych*; numer projektu UD136.

5 Ustawa z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 311).

6 Ustawa z dnia 8.07.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 274).

7 Ustawa z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1199).

8 Ustawa z dnia 12.02.2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1464).

9 Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418).

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

zobowiązania sojusznicze wynikające z Traktatu Północnoatlantyckiego[10]. Przepis art. 2 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa wprost wskazuje, że inwestycje strategiczne w zakresie potrzeb obronności państwa są celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami[11], co było konieczne wobec tego, że art. 6 u.g.n. zawiera zamknięty katalog celów publicznych, niedopuszczalne jest więc jego poszerzanie w drodze wykładni[12], zaś cele publiczne niewymienione w treści art. 6 ust. 1–9 u.g.n., stosownie do brzmienia art. 6 ust. 10 u.g.n. – powinny zostać określone w innych ustawach[13],[14]. Jak bowiem wskazano w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17.07.2003 r. – co nie zostało wskazane w żadnej z ustaw jako cel publiczny, celem publicznym nie jest[15].

Konieczność precyzyjnego określenia, co jest celem publicznym, wynika z tego, że takie zakwalifikowanie powoduje istotne konsekwencje prawne oddziałujące na sferę praw i obowiązków określonych podmiotów[16]. Art. 21 ust. 2 Konstytucji RP[17] dopuszcza ingerencję władzy publicznej, skutkującą naruszeniem istoty prawa własności, któremu towarzyszy formalne odjęcie tego prawa[18], czyli **wywłaszczenie**, jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Z uwagi na to, że z tej szczególnej kwalifikacji wynikają daleko idące skutki prawne, instytucja celu publicznego nie powinna być nadużywana[19]. Ponadto inwestycja celu publicznego powinna być ukierunkowana na urzeczywistnienie interesu publicznego **istotnego dla zbiorowości**[20],[21]. Niewątpliwie leży w zbiorowym interesie publicznym realizacja celu publicznego, jaki stanowią inwestycje strategiczne w zakresie potrzeb obronności państwa, odnoszące

10 Definicja z art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 25.07.2025 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1080), dalej też: ustawa z dnia 25.07.2025 r. lub ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa.

11 Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145), dalej: u.g.n.

12 Por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15.05.2008 r. (sygn. II OSK 548/07), LEX nr 503449.

13 Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8.03.2023 r. (sygn. I CSK 3100/22), LEX nr 3557884.

14 Tak też E. Bończak-Kucharczyk (w:) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2025, art. 6.

15 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17.07.2003 r. (sygn. III CZP 46/03), OSNC 2004/10, poz. 153, LEX nr 81521.

16 Por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25.05.2009 r. (II OSK 1900/08), LEX nr 534648.

17 Dz.U. z 1997 r. nr 78 poz. 483.

18 P. Tuleja (w:) P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziewicz, P. Tuleja, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, wyd. II*, Warszawa 2023, art. 21.

19 Por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3.03.2015 r. (II OSK 1865/13), LEX nr 1775444.

20 E. Klat-Górska, A. Nikiforów (w:) A. Bródka, J. Wilk, E. Klat-Górska, A. Nikiforów, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 6.

21 W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22.01.2020 r. (II OSK 567/18), LEX nr 2775273, wskazano, że inwestor powołujący się na cel publiczny powinien każdorazowo wykazać w złożonej dokumentacji, że jego realizacja nie stanowi tylko zaspokojenia interesu prywatnego (indywidualnego bądź grupowego).

się do budowy lub przebudowy infrastruktury, istotnych z punktu widzenia obronności państwa oraz zobowiązań sojuszniczych NATO.

III. Wyłączenie stosowania innych przepisów

W celu usprawnienia realizacji strategicznych inwestycji, ustawa z dnia 25.07.2025 r. wprost wyłącza stosowanie przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku[22], Prawa wodnego[23] oraz częściowo ustawy Prawo zamówień publicznych[24]. Ponadto w sprawach wydania decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji wyłączone jest stosowanie przepisów k.p.a.[25] dotyczących: wyznaczenia kuratora[26], przedstawiciela dla osoby nieobecnej lub niezdolnej do czynności prawnych[27],[28], obligatoryjnego zawieszenia postępowania z powodu śmierci strony lub jej przedstawiciela ustawowego, utraty przez stronę lub jej przedstawiciela ustawowego zdolności do czynności prawnych oraz wygaśnięcia zarządu sukcesyjnego[29], wstrzymania natychmiastowego wykonania decyzji przez organ odwoławczy[30] oraz wstrzymania wykonania decyzji w postępowaniu nieważnościowym[31]. Jeżeli strategiczna inwestycja dotyczy potrzeb obronności państwa związanych z zabezpieczeniem medycznym Sił Zbrojnych RP i sił sojuszniczych – nie stosuje się przepisów dotyczących krajowych i wojewódzkich planów transformacji oraz wydawania opinii o celowości inwestycji[32]. W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację strategicznej inwestycji nie stosuje się również przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[33] oraz o rewitalizacji[34]. Ponadto do wydania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej[35] lub sieci wodociągowo-kanalizacyjnej nie jest wymagane posiadanie przez inwestora strategicznej inwestycji tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości,

22 Działy III i IV ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112).

23 Dział IX ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960).

24 Ustawa z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320), w zakresie zamówień związanych z zakupem bezzałogowych statków powietrznych i bezzałogowych systemów uzbrojenia oraz środków do ich zwalczania.

25 Ustawa z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), dalej: k.p.a.

26 Art. 30 § 5 k.p.a.

27 Art. 34 k.p.a.

28 W przypadkach określonych w art. 30 § 5 i art. 34 k.p.a. odpowiednio wojewoda lub organ wyższego stopnia wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia postępowania.

29 Art. 97 § 1 pkt 1–3a k.p.a.

30 Art. 135 k.p.a.

31 Art. 159 k.p.a.

32 Chodzi o przepisy ustawy z dnia 27.08.2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 146) i przepisy ustawy z dnia 15.04.2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 450).

33 Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

34 Ustawa z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278).

35 O których mowa w art. 7 ust. 3a ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266).

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

do których mają być dostarczane paliwa gazowe, wodór lub energia albo przyłączona sieć wodociągowo-kanalizacyjna. **Do strategicznej inwestycji nie stosuje się przepisów odrębnych ustaw w zakresie, w jakim uzależniają one przygotowanie lub realizację inwestycji od uzyskania decyzji administracyjnej lub innego rozstrzygnięcia**[36]. Także zmiana oznaczenia nieruchomości objętych inwestycją strategiczną w ewidencji gruntów i budynków, dokonana po wydaniu decyzji, w szczególności wynikająca z podziału czy scalenia nieruchomości, nie stanowi przeszkody do realizacji robót budowlanych. Co więcej, do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych[37] oraz ustawy o ochronie przyrody[38] w zakresie obowiązku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomości objętej decyzją inwestycyjną. Ponadto Lasy Państwowe zarządzające nieruchomością objętą decyzją o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji mają obowiązek dokonać wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia[39]. **W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację strategicznej inwestycji nieuregulowanych w ustawie z dnia 25.07.2025 r. stosuje się odpowiednio przepisy prawa budowlanego**[40], a ostateczna decyzja o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji stanowi podstawę do rozpoczęcia robót budowlanych i uprawnia do wydania dziennika budowy przez właściwy organ nadzoru budowlanego, przy czym **wyłączona jest konieczność uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie** przed przystąpieniem do użytkowania wybudowanego obiektu[41].

IV. Procedura realizacji inwestycji strategicznej

Organem właściwym w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa jest **wojewoda** właściwy miejscowo dla realizowanej inwestycji[42], a organem wyższego stopnia – **minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa**.

36 Chyba że inwestor strategiczny wystąpi o ich wydanie – tak art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 25.07.2025 r.

37 Ustawa z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

38 Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478).

39 W tym zakresie inwestor i Lasy Państwowe zawierają odrębne porozumienie w terminie 14 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o jego zawarcie, zaś do wycinki i uprzątnięcia drzew i krzewów powinno dojść w okresie nie dłuższym niż 30 dni od dnia zawarcia porozumienia. Koszty wycinki drzew i krzewów w wieku powyżej 20 lat ponoszą Lasy Państwowe, a drzew i krzewów do 20 lat – inwestor, zaś drewno pozyskane z wycinki staje się własnością Lasów Państwowych – tak art. 12 ust. 2–4 ustawy z dnia 25.07.2025 r.

40 Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418).

41 Stosownie do wymogu art. 55 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418).

42 W przypadku realizacji strategicznej inwestycji na obszarze dwóch lub większej liczby województw właściwy jest wojewoda, na którego obszarze właściwości znajduje się większy obszar terenu inwestycji.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

Przechodząc do omówienia szczególnej procedury przygotowania realizacji inwestycji strategicznej, to wszczynana jest ona **wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację**, który składa inwestor. **Inwestorem strategicznej inwestycji** może być **jednostka podległa lub nadzorowana przez Ministra Obrony Narodowej**[43]**, Służba Kontrwywiadu Wojskowego lub Służba Wywiadu Wojskowego**. Wniosek powinien zawierać **pisemne potwierdzenie Ministra Obrony Narodowej** o uznaniu danego zadania inwestycyjnego jako strategicznej inwestycji w zakresie potrzeb bezpieczeństwa państwa. Powinien też określać przedstawione na mapie zasadniczej[44] granice terenu objętego przedmiotową inwestycją oraz granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać. Kolejnym wymogiem wniosku jest wskazanie informacji niezbędnych dla ustanowienia strefy ochronnej terenu zamkniętego[45]. Następnie wniosek o wydanie decyzji powinien zawierać określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu. W przypadku konieczności zatwierdzenia planu podziału nieruchomości, do wniosku powinny być również załączone mapy zawierające projekty tego podziału. Wniosek powinien też wskazywać **nieruchomości planowane do nabycia na własność Skarbu Państwa – w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste inwestora**. Załącznik do wniosku stanowi projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym. Następnie załącznikami są również opinie organów współdziałających w zależności od rodzaju planowanej inwestycji[46]. Organy te zobowiązane są do wydania opinii w terminie 21 dni, a niedotrzymanie terminu traktuje się jak brak zastrzeżeń do wniosku o wydanie decyzji inwestycyjnej. **Opinie organów współdziałających zastępują wszelkie uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody lub stanowiska właściwych organów lub podmiotów wymagane odrębnymi przepisami dla danej inwestycji**. W przypadku stwierdzenia przez właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, że planowana strategiczna inwestycja może potencjalnie znacząco **negatywnie oddziaływać na środowisko**[47], w opinii tego organu, we współpracy z inwestorem, określa się działania

43 Z wyłączeniem Agencji Mienia Wojskowego i Zakładu Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego.

44 Zgodnie z definicją mapy zasadniczej z art. 2 ust. 7 ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

45 Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 25.07.2025 r. strefą ochronną terenu zamkniętego jest obszar poza granicami terenu zamkniętego ustalonego przez MON, wyznaczony przez wojewodę, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia w zakresie: zagospodarowania terenu, w tym budowy obiektów budowlanych wraz z urządzeniami technicznymi, lokalizacji urządzeń i instalacji przesyłowych, wytwarzania, przechowywania lub składowania materiałów łatwopalnych i wybuchowych, lokalizowania urządzeń emitujących promienie elektromagnetyczne, składowania odpadów, urządzania lasów oraz dokonywania likwidacji zadrzewień, ochrony ujęć wody oraz wód podziemnych.

46 Stosownie do treści art. 5 ust. 1 pkt 14 lit a–y ustawy z dnia 25.07.2025 r. chodzi m.in. o opinie: ministra właściwego do spraw zdrowia, ministra właściwego do spraw środowiska, Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, konserwatora zabytków, dyrektora RCB, właściwego organu nadzoru górniczego, właściwego zarządcy drogi, itd.

47 Chodzi o cele ochrony obszaru Natura 2000 lub obszaru z listy proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty UE stosownie do art. 27 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478).

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

minimalizujące negatywne oddziaływania lub rozwiązania alternatywne, a jeśli to nie jest możliwe – termin i sposób wykonania kompensacji przyrodniczej.

Jeżeli przy sporządzeniu wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji konieczne jest **wejście na teren cudzej nieruchomości** celem wykonania pomiarów, badań[48] lub innych niezbędnych prac, inwestor powinien w pierwszej kolejności wystąpić o zgodę na takie wejście do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w przypadku jej nieuzyskania – może wystąpić do wojewody o wydanie **decyzji o zezwoleniu na wejście na teren cudzej nieruchomości**. Decyzja o zezwoleniu na wejście powinna określać sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości. Wydawana jest na czas określony nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po zakończeniu pomiarów, badań lub innych prac inwestor zobowiązany jest przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego, a jeżeli to nie jest możliwe – właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od inwestora **odszkodowanie** odpowiadające wartości poniesionych szkód.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji wojewoda zawiadamia pisemnie: wnioskodawcę, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem[49], organ i podmioty opiniujące, a pozostałe strony – obwieszczeniem[50]. Od dnia doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania do dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji stała się ostateczna, **objęte wnioskiem nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nie mogą być przedmiotem obrotu, a czynność prawna dokonana z naruszeniem tego zakazu jest nieważna**. W tym samym terminie w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskiem **nie wydaje się decyzji o pozwoleniu na budowę**, a toczące się w tym przedmiocie postępowania ulegają zawieszeniu z mocy prawa. Analogicznie, zawieszeniu z mocy prawa ulegają postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu[51].

Decyzję o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji wojewoda wydaje w terminie **90 dni**[52] od dnia złożenia wniosku.

Przepis art. 9 ustawy z dnia 25.07.2025 r. precyzuje obligatoryjne elementy **decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji w zakresie potrzeb obronności**

48 Jak w szczególności badania architektoniczne, geologiczne, hydrogeologiczne.

49 Jeżeli po dokonaniu zawiadomienia nastąpi zbycie lub inne przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego, nabywca i zbywca są obowiązani do zgłoszenia wojewodzie danych nowego właściciela lub użytkownika wieczystego; niedokonanie tego zgłoszenia i prowadzenie postępowania bez udziału nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania.

50 Obwieszczenie powinno ukazać się w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronach internetowych urzędu wojewódzkiego i urzędów gmin właściwych ze względu na realizację strategicznej inwestycji.

51 W rozumieniu ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

52 Do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa na dokonanie określonych czynności, terminów zawieszenia postępowania ani okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

państwa. Oprócz wymaganych elementów stałych wynikających z art. 107 k.p.a.[53] decyzja wojewody powinna zawierać **określenie granic terenu inwestycji** z podziałem na teren inwestycji, teren podlegający ograniczeniu w korzystaniu[54] oraz granice obszaru, stosownie do którego realizacja inwestycji wymaga czasowego nieodpłatnego zajęcia gruntów Skarbu Państwa pokrytych wodami, stanowiących pas drogi publicznej lub obszary kolejowe. Po drugie, decyzja określa **wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich**. Kolejnym elementem decyzji jest **zatwierdzenie podziału nieruchomości**. Następnie w decyzji wskazuje się **wywłaszczone nieruchomości** lub ich części, które stają się własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie[55] lub użytkowaniu wieczystym[56] inwestora, ze wskazaniem tego inwestora[57]. Decyzja powinna również zawierać **zatwierdzenie projektu budowlanego**. Oprócz tego decyzja może w razie potrzeby zawierać **inne ustalenia**, jak w szczególności: określenie szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót, w tym w zakresie ochrony środowiska, obowiązku budowy i okresu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych, obowiązku i terminów rozbiórki obiektów istniejących oraz tymczasowych, szczegółowych wymagań odnoszących się do nadzoru na budowie, obowiązku budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, dróg publicznych, zjazdów, działań, rozwiązań i obowiązków związanych z ograniczeniem potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko. Art. 9 pkt 12 ustawy z dnia 25.07.2025 r. stanowi, że „nie można uzależniać wydania decyzji (…) od spełnienia świadczeń lub warunków nieprzewidzianych odrębnymi przepisami".

Decyzję o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji **doręcza** się wnioskodawcy, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych decyzją. Z kolei właściwe miejscowo jednostki samorządu terytorialnego objęte decyzją wojewoda zawiadamia o wydaniu decyzji. Pozostałe strony o decyzji zawiadamiane są obwieszczeniem w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronach urzędu wojewódzkiego oraz urzędów gmin właściwych ze względu na realizację inwestycji. Obwieszczenie

53 Zgodnie z art. 107 k.p.a. są to: oznaczenie organu administracji publicznej, data wydania, oznaczenie strony lub stron, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania oraz podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego pracownika organu upoważnionego do wydania decyzji.

54 Chodzi o ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości dla realizacji obowiązków: budowy i użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych, rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania oraz tymczasowych obiektów budowlanych, budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, dróg publicznych oraz zjazdów – stosownie do art. 9 ust. 1 pkt 1 b) w zw. z art. 9 ust. 1 pkt 10 lit. i w zw. z art. 9 ust. 1 pkt 10 lit. b, c oraz e–h ustawy z dnia 25.07.2025 r.

55 Zgodnie z definicją trwałego zarządu zawartą w art. 43 i nast. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145), dalej: u.g.n.

56 Zgodnie z definicją użytkowania wieczystego zawartą w art. 232 i nast. ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071), dalej: k.c.

57 Inwestor strategicznej inwestycji otrzymuje trwały zarząd nieruchomości z mocy samego prawa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji stała się ostateczna. Z tym samym dniem wygasa z mocy samego prawa trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste ustanowione przed dniem wydania decyzji inwestycyjnej.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

powinno zawierać informację o miejscu i terminie, w których strony mogą się zapoznać z treścią decyzji, a także pouczenie o terminie do wniesienia odwołania. Obwieszczenie uważa się za skuteczne po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło obwieszczenie w urzędzie wojewódzkim[58].

Na wniosek inwestora uzasadniony **interesem publicznym**, decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji nadaje się **rygor natychmiastowej wykonalności**. Decyzja inwestycyjna zaopatrzona w rygor natychmiastowej wykonalności stanowi podstawę do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali lub innych pomieszczeń, uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez inwestora, rozpoczęcia robót budowlanych w oparciu o wydany przez właściwy organ dziennik budowy.

Ustawa z dnia 25.07.2025 r. przewiduje szczególny **tryb odwoławczy** od decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji. Po pierwsze, skrócony został, w stosunku do „zwykłego" kodeksowego terminu[59], termin na wniesienie odwołania, który wynosi **7 dni** od dnia doręczenia decyzji. Z tym że ustawa przewiduje jednak termin 14-dniowy na wniesienie odwołania w przypadku stron, którym decyzja została doręczona zawiadomieniem lub w drodze obwieszczenia. Przepisy zaostrzają również wymogi odwołania, w stosunku do standardowej treści odwołania określonej w art. 128 k.p.a.[60], przewidując, iż odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać na dowody uzasadniające żądanie[61].

Organ wyższego stopnia ma termin **30 dni** na rozpatrzenie odwołania[62].

Ani w postępowaniu odwoławczym, ani przed sądem administracyjnym nie można uchylić lub stwierdzić nieważności decyzji w całości, jeśli wadą dotknięta jest tylko jej część. Ponadto nie jest również dopuszczalne stwierdzenie nieważności decyzji, jeżeli wniosek w tym zakresie został złożony po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a jednocześnie inwestor rozpoczął już budowę inwestycji

58 Analogiczny tryb doręczeń stosuje się do zawiadomień stron w postępowaniach: w sprawie uchylenia lub zmiany decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji (do zmiany decyzji stosuje się odpowiednio art. 155 k.p.a., z tym że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji), wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności decyzji czy stwierdzenia wygaśnięcia tej decyzji.

59 Zgodnie z art. 129 § 2 k.p.a. termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

60 Zgodnie z art. 128 k.p.a. odwołanie nie wymaga szczegółowego uzasadnienia, wystarczy, że wynika z niego, że strona jest niezadowolona z wydanej decyzji.

61 Analogiczne obostrzenia w stosunku do wymogów odwołania przewiduje m.in. art. 222 ustawy z dnia 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111).

62 Podobnie jak w przypadku terminu na wydanie decyzji przez organ pierwszej instancji, do tego terminu rozpatrzenia odwołania nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa na dokonanie określonych czynności, terminów zawieszenia postępowania ani okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

strategicznej. W takiej sytuacji możliwe jest ewentualnie jedynie stwierdzenie wydania decyzji z naruszeniem prawa[63].

Od decyzji organu drugiej instancji przysługuje skarga do sądu administracyjnego[64], z tym że **wyłączona jest możliwość wydania przez sąd postanowienia o wstrzymaniu wykonania decyzji**[65]. Jednocześnie przepisy ustawy z dnia 25.07.2025 r. przewidują, że przekazanie sądowi akt postępowania, skargi i odpowiedzi na skargę powinno nastąpić w terminie **15 dni** od dnia otrzymania skargi, zaś **sąd ma dwa miesiące na rozpoznanie skargi**. W przypadku uwzględnienia skargi po upływie 30 dni od dnia rozpoczęcia budowy, sąd administracyjny może jedynie stwierdzić, że decyzja narusza prawo z przyczyn wznowieniowych lub nieważnościowych[66].

V. Szczególny tryb nabywania nieruchomości niezbędnych do realizacji strategicznej inwestycji – wywłaszczenie nieruchomości

Jak już wskazano powyżej, jeden z elementów wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji stanowił wniosek o zatwierdzenie planu podziału nieruchomości z załączonymi mapami zawierającymi projekt podziału. Z dniem, w którym decyzja o realizacji strategicznej inwestycji staje się ostateczna, **dochodzi do zatwierdzenia tego planu podziału, a ostateczna decyzja jest podstawą do dokonania odnośnych wpisów zarówno w ewidencji gruntów i budynków, jak i w księgach wieczystych**[67]. Wpis w księdze wieczystej obejmuje też wykreślenie praw, roszczeń, obciążeń, ostrzeżeń i innych wpisów na rzecz osób i podmiotów trzecich.

Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji wskazywał też nieruchomości planowane do nabycia na własność Skarbu Państwa – w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste inwestora. Na mocy ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji nieruchomości te stają się **z mocy samego prawa** własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie albo właściwej jednostki organizacyjnej podległej MON, albo Służby Kontrwywiadu, albo Służby Wywiadu Wojskowego lub stają się własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym jednostek organizacyjnych podległych MON. Z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji stała się ostateczna, **wygasają wszelkie ustanowione na nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe**, z wyłączeniem służebności przesyłu. Z tym samym dniem **wygasa użytkowanie wieczyste** ustanowione na nieruchomości

63 W trybie art. 158 § 2 k.p.a.

64 Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30.08.2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 935), dalej: p.p.s.a.

65 Na podstawie art. 61 § 3 p.p.s.a.

66 Czyli z przyczyn, o których mowa w art. 145 i art. 156 k.p.a.

67 Zgodnie z art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 25.07.2025 r. wniosek o wpis w księdze wieczystej jest wolny od opłat sądowych.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

przeznaczonej na strategiczną inwestycję. Ponadto z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna lub nadano jej rygor natychmiastowej wykonalności, inwestor ma prawo do korzystania z nieruchomości w zakresie wskazywanym we wniosku.

Właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, na rzecz których ustanowione były ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, przysługuje prawo do **odszkodowania** za nieruchomości przejęte na potrzeby realizacji strategicznej inwestycji. **Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania** wydaje ten sam wojewoda, który wydał decyzję inwestycyjną. Organ ten ma obowiązek wydać decyzję odszkodowawczą w terminie **30 dni** od dnia ostateczności decyzji zezwalającej na realizację strategicznej inwestycji lub ewentualnie w terminie **60 dni** od dnia nadania tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. **Podmiotem zobowiązanym do wypłaty odszkodowania jest inwestor realizujący strategiczną inwestycję**. W sytuacji, gdy przemawia za tym interes publiczny lub gospodarczy, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego mogą **zrzec się odszkodowania** w całości lub w części, składając do właściwego wojewody odnośne oświadczenie[68],[69].

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania w pierwszej instancji decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji oraz według jej wartości z dnia wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania. Operat szacunkowy nieruchomości opracowuje inwestor strategicznej inwestycji i przekazuje go właściwemu wojewodzie w terminie **7 dni** od dnia, w którym decyzja inwestycyjna stała się ostateczna lub został jej nadany rygor natychmiastowej wykonalności. Jeżeli na nieruchomości ustanowione były **ograniczone prawa rzeczowe**, wysokość odszkodowania za nieruchomość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tych praw[70]. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu oraz odszkodowań przysługujących osobom, na rzecz których ustanowione były ograniczone prawa rzeczowe lub inne prawa do nieruchomości, nie może przekroczyć wartości nieruchomości. A jeżeli nieruchomość była obciążona **hipoteką**, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką oraz odsetek[71]. Odszkodowanie to zalicza się na spłatę świadczenia głównego zabezpieczonego hipotecznie wraz z odsetkami.

Odszkodowanie zostanie **powiększone o kwotę równą 5% wartości nieruchomości**, jeżeli jej dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty wyda

68 Oświadczenie składane jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

69 Zrzeczenie się odszkodowania przed wszczęciem postępowania ustalającego jego wysokość powoduje, że tego postępowania nie wszczyna się; w trakcie postępowania – postępowanie umarza się, po wydaniu decyzji odszkodowawczej – decyzja ta wygasa.

70 Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych wypłaca się osobom lub podmiotom, którym prawa te przysługiwały.

71 Wierzyciel, na rzecz którego hipoteka została ustanowiona, ma obowiązek udzielenia informacji o wysokości świadczenia głównego i odsetek zabezpieczonych hipoteką na żądanie właściwego wojewody.

nieruchomość, opróżni lokal lub inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie **30 dni** od dnia ostateczności lub nadania rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji zezwalającej na realizację strategicznej inwestycji. Jeżeli przejmowana na potrzeby strategicznej inwestycji nieruchomość jest budynkiem mieszkalnym, wysokość odszkodowania **powiększa się dodatkowo o kwotę 10 000 zł na pokrycie kosztów przeprowadzki**.

Do **egzekucji** obowiązków wynikających z decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji w zakresie wydania nieruchomości, opróżnienia lokalu lub innych pomieszczeń zastosowanie mają przepisy o egzekucji administracyjnej[72], z tym że termin wydania nie może być krótszy niż **120 dni** od ostateczności decyzji inwestycyjnej, a egzekucję przeprowadza się w terminie **30 dni** od dnia otrzymania wniosku od inwestora.

Może też mieć miejsce sytuacja, kiedy decyzja inwestycyjna dotyczy nieruchomości, co do których jest lub była wykorzystana **operacja z wykorzystaniem środków publicznych**[73], a wywłaszczenie uniemożliwi jej dalszą realizację, osiągnięcie celu lub zachowanie okresu operacji. Wówczas ustalana decyzją wysokość odszkodowania powinna uwzględniać wysokość dofinansowania przypadającego do zwrotu wraz z odsetkami[74] oraz wysokość nakładów finansowych ze środków własnych beneficjenta niezbędnych do realizacji operacji. W takim przypadku, przed wydaniem decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, wojewoda zasięga opinii odpowiedniej instytucji zarządzającej funduszami europejskimi lub instytucji pośredniczącej zawierającej umowy o dofinansowanie w celu uwzględnienia w kwocie odszkodowania wysokości dofinansowania do zwrotu.

W pozostałym zakresie do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania **stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami**[75], z wyłączeniem sytuacji, kiedy odszkodowanie należne jest za nieruchomość, na której znajduje się **rodzinny ogród działkowy**, bo wówczas do nabycia praw do tej nieruchomości oraz ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania na rzecz stowarzyszenia ogrodowego i działkowców stosuje się przepisy ustawy z dnia 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych[76] dotyczące likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego na cel publiczny.

W terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji stała się ostateczna, właścicielowi nieruchomości, której część

72 Przepisy art. 141–147 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 132).

73 Środki publiczne w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530).

74 Liczone są jak dla zaległości podatkowych wynikających z nałożonych przez właściwą instytucję korekt finansowych wobec beneficjenta programu.

75 T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145.

76 T.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1073; art. 18 ustawy z dnia 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

została wywłaszczona na potrzeby inwestycji, a **pozostała część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele**, przysługuje w stosunku do inwestora roszczenie o nabycie tej pozostałej części nieruchomości. Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 25.07.2025 r. inwestor ma wówczas obowiązek nabycia tej części nieruchomości.

Ostateczna decyzja inwestycyjna stanowi podstawę do **wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym** umów dotyczących nieruchomości przeznaczonej na strategiczną inwestycję, w szczególności **umów dzierżawy, najmu czy użyczenia**. W tym zakresie przysługuje odszkodowanie od inwestora strategicznej inwestycji w zakresie szkody rzeczywistej[77].

Jeżeli realizacja inwestycji strategicznej wymaga **przejścia przez grunty Skarbu Państwa pokryte wodami, stanowiące pas drogi publicznej lub obszar kolejowy**, inwestor strategicznej inwestycji uprawniony jest do nieodpłatnego zajęcia tych gruntów na czas realizacji inwestycji. W terminie **30 dni** przed dniem planowanego przejęcia gruntów lub niezwłocznie, jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, inwestor uzgadnia w pisemnym porozumieniu z Wodami Polskimi, zarządcą drogi lub zarządcą infrastruktury kolejowej zakres, warunki i termin zajęcia tych gruntów. W sytuacji niezawarcia porozumienia w terminie 21 dni od dnia złożenia odnośnego wniosku przez inwestora jest on uprawniony do wystąpienia do wojewody o wydanie **decyzji określającej warunki** wykonywania tych praw. Stronami postępowania o wydanie tej decyzji są wyłącznie inwestor strategiczny i odpowiednio właściwy podmiot zarządzający gruntami. Warunki zajęcia gruntów wodnych, drogowych lub kolejowych zawarte w porozumieniu lub decyzji nie mogą powodować zagrożenia ani wstrzymania ruchu drogowego, kolejowego lub lotniczego, zamknięcia dróg publicznych[78] lub śródlądowych dróg wodnych ani mieć negatywnego wpływu na działanie urządzeń wodnych. W przypadku zawarcia porozumienia lub wydania decyzji o zajęciu gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa pokrytych wodami nie stosuje się przepisów prawa wodnego o oddaniu w odpłatne użytkowanie gruntów wodnych niezbędnych do prowadzenia przedsięwzięć związanych z energetyką wodną, transportem wodnym, wydobywaniem kamienia, żwiru, piasku lub innych materiałów, infrastrukturą transportową, przesyłową, przemysłową, komunalną, rolną oraz w inny sposób[79]. Inwestor inwestycji strategicznej ma obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody rzeczywiste poniesione na skutek zajęcia gruntów[80].

77 Odszkodowanie ustalane jest na zasadach ogólnych wynikających z k.c.

78 Chyba że istnieje możliwość zorganizowania objazdów.

79 Art. 261 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960).

80 Odszkodowanie ustalane jest na zasadach ogólnych wynikających z k.c.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

VI. Podsumowanie

Przepisy ustawy z dnia 25.07.2025 r. wprowadzają m.in. uproszczoną procedurę przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa. Wydawana jest jedna zespolona decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji strategicznej w miejsce kilku rozstrzygnięć administracyjnych wymaganych w normalnej procedurze inwestycyjnej. Skrócone są terminy etapów tej procedury. Inwestorem strategicznej inwestycji może być jednostka nadzorowana lub podległa Ministrowi Obrony Narodowej, Służba Kontrwywiadu Wojskowego lub Służba Wywiadu Wojskowego. Nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja strategiczna, przechodzą z mocy samego prawa na własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd inwestora strategicznego, który zobowiązany jest do wypłaty z tego tytułu odszkodowania.

Zofia Gajewska

Adwokat i radca prawny, specjalista z zakresu prawa administracyjnego, w tym nieruchomości, procesu budowlanego, reprywatyzacji; wykładowca prawa administracyjnego na aplikacji adwokackiej Izby Adwokackiej w Warszawie; wieloletni pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy przed Komisją Weryfikacyjną do spraw nieruchomości warszawskich oraz przed sądami administracyjnymi; członek zespołu ekspertów SprawdzaMy Deregulacja Rafała Brzoski Stream prawo budowlane i nieruchomości.

An advocate and an attorney-at-law, expert in administrative law, including real property, construction processes, and reprivatisation; lecturer in administrative law at the Bar Exam Training Programme of the Warsaw Bar Council; long-time legal representative of the Mayor of the City of Warsaw before the Verification Commission for Warsaw Real Properties and before administrative courts; member of the expert team led by Rafał Brzoska SprawdzaMy Deregulacja [WeCheck Deregulation], construction law and real property stream.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3

Abstract

Keywords: *strategic investment, real property, State Treasury property, right of perpetual usufruct, permanent management, expropriation, damages*

Strategic investments for the purposes of national defence: Special principles governing their preparation and implementation

The article analyses the provisions of the Act of 25 July 2025, which introduced, among other things, a simplified procedure for preparing and implementing strategic investments to meet the needs of national defence. A single consolidated decision authorising the implementation of a strategic investment is issued in place of several administrative decisions required under the standard investment procedure. In the case of a strategic investment, the investor may be a unit subordinate to the Minister of National Defence, the Military Counterintelligence Service, or the Military Intelligence Service. Real properties where strategic investments are carried out become, by operation of law, property of the State Treasury and the strategic investor becomes their perpetual usufructuary or permanent manager, obliged to pay damages.

Bibliografia

1. **Bończak-Kucharczyk E.,** *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2025
2. **Klat-Górska E., Nikiforów A.** (w:) A. Bródka, J. Wilk, E. Klat-Górska, A. Nikiforów, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2024
3. **Tuleja P.** (w:) P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziewicz, P. Tuleja, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2023

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.04.3