



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DAB-II.053.23.2025
Warszawa, 30 stycznia 2026 r.

Pan
Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia

Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji

Minister Finansów i Gospodarki działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) zawiadamia, że po rozpatrzeniu petycji z dnia 29 października 2025 r. w sprawie rozważenia zmiany zapisów ustawy Prawo budowlane w zakresie art. 3 pkt 2a, dotyczącego definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego uznał, iż petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

Uzasadnienie

W rozpoznawanej petycji zaproponowano „zmianę zapisu definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, np.: poprzez wykreślenie problematycznego fragmentu zapisu, brzmiącego, cyt.: „nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych” oraz o wprowadzenie do ustawy definicji poszczególnych rodzajów zabudowy jednorodzinnej”.

Mając na uwadze argumenty przywołane w rozpatrywanej petycji należy wskazać, że definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawarta w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), zwanej dalej „PB”, funkcjonuje w tej ustawie od 11 lipca 2003 r. i służy stosowaniu przepisów PB oraz aktów wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy. Zgodnie z tą definicją w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, co oznacza, że inwestor ma możliwość zaprojektowania i wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego, jeśli jest to jego zamiarem. Jednocześnie odrębne akty prawne (np. ustawy lub akty prawa miejscowego) mogą odsyłać do tej definicji. Zdarza się także, że akty te nie odsyłają do definicji z PB, ale posługują się pojęciami zdefiniowanymi w PB, co skutkuje tym, że wykładnia tych przepisów opiera się o definicję PB.

Jednak niewłaściwym rozwiązaniem legislacyjnym byłaby zmiana PB w związku z tym, że istnieją problemy ze stosowaniem odrębnych aktów prawnych (np. aktu prawa miejscowego) przez używanie w tym akcie pojęć zdefiniowanych w PB lub odesłania do definicji zawartych w PB.

Zmiana tej definicji miałaby bardzo poważne skutki dla stosowania przepisów PB w stosunku do dwulokalowych budynków mieszkalnych, gdyż ograniczenie tej definicji powodowałoby m.in. nałożenie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i użytkowanie. Na gruncie PB jest to nieuzasadnione.

W petycji nie ma przy tym analizy skutków co do stosowania PB w przypadku wprowadzenia proponowanej zmiany definicji, nie mówiąc o skutkach dla odrębnych dziedzin prawa, które odsyłają do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jak ma to miejsce np. w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.).

Proponowana zmiana wpłynęłaby negatywnie na dostępność mieszkań, bowiem ich ilość - w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych budowanych na sprzedaż przez deweloperów oraz inne podobne podmioty - zmniejszyłaby się o połowę mając na uwadze możliwość wydzielania jednego lokalu mieszkalnego zamiast dwóch.

Z uwagi na powyższe, brak jest zasadności uwzględnienia rozpatrywanej petycji. Jednocześnie zapewniam, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii analizuje przesyłane w przedmiotowej kwestii wystąpienia i nie jest wykluczone, iż w przyszłości nie zostanie podjęta decyzja o potrzebie rozpoczęcia prac legislacyjnych dotyczących wskazanych powyżej przepisów w kontekście tematyki będącej przedmiotem niniejszej petycji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Monika Wróblewska

dyrektor

Departament Architektury, Budownictwa
i Geodezji

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki Administratora jest Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);

- inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Finansów i Gospodarki (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
- 5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
- 6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
- 7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
- 8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
- 9. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
- 10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.