



Znak pisma: DAB-V.053.6.2025.MWS.1
Warszawa, 22 maja 2025 r.

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. 2018 r. poz. 870), zawiadamia, że petycje z dnia 27 lutego oraz z dnia 5 marca 2025 r. zawierające postulaty zmian w powszechnie obowiązujących przepisach prawa m.in. poprzez wprowadzenie definicji np. „zabudowy skupionej, zabudowy rozproszonej”.

nie zasługują na uwzględnienie.

UZASADNIENIE

Odnosząc się do postulatów przedstawionych w ww. petycjach przede wszystkim należy wskazać na regulacje ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zgodnie z którymi, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1). W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 grudnia 2013 r., sygnatura VII SA/Wa 1631/13: „(...) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego w rozumieniu art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 ze zm.). Plan ten kształtuje prawo własności w rozumieniu art. 140 kodeksu cywilnego, stanowiącego, iż właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Plan ten wpływa na zakres uprawnień właścicieli objętych nim nieruchomości. Organ wydający pozwolenie na budowę jest związany treścią planu zagospodarowania przestrzennego, co znajduje dodatkowe potwierdzenie w treści art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego. Organ ten nie ma

kompetencji do badania słuszności postanowień planu zagospodarowania przestrzennego ani rozstrzygać o mocy obowiązującej poszczególnych zapisów. W związku z tym należy zgodzić się ze stanowiskiem organu wyrażonym w uzasadnieniu kwestionowanej decyzji, że ustalenia sposobu zagospodarowania terenu w gminie, podjęte odpowiednią uchwałą, która jest aktem prawa miejscowego, są wiążące dla organów stosujących prawo. Organy administracji publicznej nie mogą kwestionować powszechnie obowiązującej mocy przepisów prawa miejscowego uchwalanych przez organy gminy. (...)”.

Odnosząc się natomiast do zakresu regulacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 poz. 418), należy wskazać, że ustawa ta normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Dlatego też wprowadzenie:

- definicji postulowanych w petycji 284/2025, tj.:

„Zabudowa skupiona ma miejsce wówczas, gdy zabudowa ta ma charakter luźniejszy i istnieje możliwość jej uzupełniania bez większych ograniczeń

Zabudowa rozproszona polega na tym, że odległości między gospodarstwami są na tyle duże, że uzupełnianie wiązałoby się z kontynuacją zabudowy.

Zabudowa zwarta (także: zabudowa obrzeżna) – rodzaj zabudowy bloku budowlanego lub działki, która wypełnia cały ich front, bez pozostawiania przerw. Wjazdy na podwórza lub place na tyłach wykonane są w parterach poszczególnych budynków (np. bramy).

Zabudowa półzwarta różni się od zwartej dopuszczenia przerw w zabudowie na wysokość całych budynków, co poprawia przewiewność.

Zabudowa luźna charakteryzuje się wolno stojącymi budynkami różnej wielkości i przeznaczenia, ustawionymi w odległościach dopuszczanych przez prawo budowlane.

Zabudowa rozproszona - w której odległości między zagrodami są znaczne i przekraczają odległość 100 m, a zabudowania są rozmieszczone w miarę równomiernie na dużym obszarze.

Zabudowa miastkowa - położona w małych miastkach (małomiasteczkowa) poniżej 1.000 mieszkańców o zwartej zabudowie o budynkach parterowych.

Zabudowa miasteczkowa - położona w miasteczkach od 1.000 do 3.000 mieszkańców o różnorodnej zabudowie w szczególności o zwartej zabudowie piętrowej.

Zabudowa miejska - położona w miastach powyżej 3.000 mieszkańców, w szczególności powiatowych, wojewódzkich, składających się z zabudowy zwartej lub zwartej obrzeżnej lub zwartej pierzejowatej.

Zabudowa miejska pierzejowata - Pierzeja – ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu”,

-postulatów z petycji 334/25, tj.:

„§1. Organ nie zezwala na budowę budynku mieszkalnego, usługowego, przemysłowego obligatoryjnie w przypadku:

- 1) braku wodociągu w drodze;
- 2) braku kanalizacji w drodze;
- 3) braku oświetlenia;
- 4) braku chodnika lub pobocza.

§2. Organ nie zezwala na budowę budynku mieszkalnego, usługowego, przemysłowego fakultatywnie w przypadku:

- 1) braku utwardzonej jezdni;
- 2) odległość od przystanku wynosi > 500 metrów;
- 3) odległość do urzędu, policji, ośrodka zdrowia, przedszkola, szkoły, sklepu wynosi więcej niż 1.000 metrów”

wykracza poza zakres regulacji ustawy Prawo budowlane.

Dodatkowo należy wskazać, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, ze zm.), dotyczących:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) higieny, zdrowia i środowiska,
- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- e) ochrony przed hałasem,
- f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,

g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;

2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,

b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;

3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;

4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;

5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;

6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;

9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Ponadto, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy również przytoczyć normy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) zwane dalej „rozporządzeniem Wt”, które zostało wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Akt ten ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy Prawo budowlane.

Przepisy rozporządzenia Wt stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2 rozporządzenia Wt (§ 1 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Wt).

Patrząc kompleksowo na przedmiotową problematykę należy również wskazać na art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.), według którego - właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Z kolei, art. 7b ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.), wskazuje, iż podmiot posiadający tytuł prawny do korzystania z obiektu, który nie jest przyłączony do sieci ciepłowniczej lub wyposażony w indywidualne źródło ciepła, zlokalizowanego na terenie, na którym istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z systemu ciepłowniczego lub chłodniczego, zapewnia efektywne energetycznie wykorzystanie lokalnych zasobów paliw i energii przez przyłączenie obiektu do sieci ciepłowniczej, o ile istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej i dostarczania ciepła do tego obiektu z sieci ciepłowniczej.

Abstrahując od powyższego, przepisy art. 35 ust. 1 pkt 1-3a ustawy Prawo budowlane stanowią, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego;

3a) dołączenie:

a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a w razie ich nie spełnienia odmawia wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane).

Zgodnie zaś z art. 33 ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane - do wniosku o pozwolenie na budowę należy w szczególności dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleńiami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, a także decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Także do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane, należy dołączyć m.in. pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów (zob. art. 30 ust. 2a pkt 3 tej ustawy).

Z powyższego wynika zatem, że do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia należy dołączyć tylko takie opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty:

1) których obowiązek dołączenia wynika wprost z przepisów (odrębne przepisy muszą wprost wskazywać, że dana opinia, uzgodnienie, pozwolenie czy inny dokument należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę lub do zgłoszenia);

2) których obowiązek dołączenia wynika z przepisów rangi ustawy (a nie np. aktu prawa miejscowego czy rozporządzenia).

Natomiast kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, obejmująca m.in. kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym lub warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę, a także kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej należy do zadań organów nadzoru budowlanego (art. 84 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 84a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

Na podstawie art. 84a ust. 2 ustawy Prawo budowlane, organy nadzoru budowlanego, kontrolując stosowanie przepisów prawa budowlanego:

- 1) badają prawidłowość postępowania administracyjnego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych w jego toku decyzji i postanowień;
- 2) sprawdzają wykonywanie obowiązków wynikających z decyzji i postanowień wydanych na podstawie przepisów *prawa budowlanego*.

W konsekwencji, uwzględniając obowiązujące regulacje prawne i przytoczoną wyżej argumentację, Minister Rozwoju i Technologii uprzejmie informuje, że brak jest podstaw do uwzględnienia postulatów zawartych w przedmiotowych petycjach.

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 departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

E-mail: sekretariatDAB@mrit.gov.pl

Telefon: 22 323 40 01

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 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:
 - 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 Rozwoju i Technologii (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, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.