Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.053.30.2026
Warszawa, 13 października 2026 r.

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; dalej ustawa o petycjach), zawiadamia, że po rozpatrzeniu petycji z 20 kwietnia 2026 r., przekazanej przez Kancelarię Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej przy piśmie z 17 lipca 2026 r. znak BIPL.0606.70.2026.ML, oraz przez Ministerstwo Sprawiedliwości przy piśmie z 5 sierpnia 2026 r. znak DPCiG-VI.055.9.2026, w sprawie pilnej interwencji ustawodawczej chroniącej wieloletnią działalność gospodarczą przed skutkami niekontrolowanej zabudowy mieszkaniowej, uznał że kwestie zaproponowane w petycji nie mogą być na chwilę obecną podstawą do zmiany obowiązujących przepisów prawa.

UZASADNIENIE

Przedmiotem petycji w szczególności jest postulat dotyczący podjęcia inicjatywy ustawodawczej w sprawie ochrony przedsiębiorców oraz innych podmiotów prowadzących od wielu lat działalność gospodarczą, którzy są systemowo wypierani przez nieprzemyślaną i często chaotyczną ekspansję zabudowy mieszkaniowej.

Na wstępie należy podkreślić, że zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, a także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.; dalej upzp). Jednym z głównych założeń systemu planowania przestrzennego w Polsce jest zachowanie ładu przestrzennego. W myśl art. 3 ust. 1 upzp, to do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2 upzp ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w przypadku braku tego planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W odpowiedzi na postulaty zawarte w petycji wymaga podkreślenia, że na przestrzeni ostatnich lat na szczeblu centralnym zostały podjęte działania mające na celu

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

powstrzymanie nieuporządkowanej zabudowy. Obowiązująca od 24 września 2023 r. reforma planowania przestrzennego, wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.; dalej nowelizacja upzp), miała na celu doprecyzowanie i wzmocnienie narzędzi planistycznych na poziomie gminy w odpowiedzi na zgłaszane potrzeby. Wśród tych potrzeb dominowało oczekiwanie zapewnienia większej przewidywalności, ograniczenia kosztów infrastrukturalnych oraz zahamowania degradacji przestrzeni.

Podstawowymi dokumentami kreującymi politykę przestrzenną na poziomie gminnym, po wejściu w życie nowelizacji upzp są: plan ogólny gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy w znacznej mierze zastąpił wcześniej uchwalane przez gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Do jego obowiązkowych ustaleń należą strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, a do fakultatywnych obszar uzupełnienia zabudowy, obszar strefy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, z którym muszą być zgodne plany miejscowe oraz decyzje o warunkach zabudowy, na zasadach określonych w przepisach upzp.

Reforma planowania przestrzennego doprecyzowała zasady bilansowania terenów pod zabudowę mieszkaniową. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758, z późn. zm.; dalej rozporządzenie POG) wprowadzono przepisy określające sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Natomiast w art. 13d upzp wskazano zasady wyznaczania stref planistycznych z funkcją mieszkaniową lub zagrodową, w tym ograniczono możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową do 130% realnego zapotrzebowania. Rozporządzenie POG dopuszcza, aby gmina wyznaczyła inne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jeżeli wynika to ze strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Dotychczas w założeniach upzp, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiły uzupełnienie systemu w sytuacji braku planów miejscowych na danym terenie do czasu ich powstania. W praktyce przepisy stosowano zupełnie inaczej, co powodowało wydawanie pozwoleń na budowę głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przyczyniło się to w dużej mierze do mieszania się zabudowy mieszkaniowej z zabudową o innej funkcji oraz braku przewidywalności nowych inwestycji. Celem nowych rozwiązań jest organicznie ilości decyzji o warunkach zabudowy na rzecz przyjmowania przez gminy planów miejscowych. Inwestycje, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, określonym w planie ogólnym gminy, będą mogły być realizowane jedynie w oparciu o ustalenia planu miejscowego.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciem zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524, z późn. zm.; dalej Pb), właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, winien dokonać analizy i oceny, czy projektowane rozwiązania objęte projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanego są zgodne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Pb 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 zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

Z przywołanego przepisu wprost wynika, że podstawowym obowiązkiem organu jest zbadanie zgodności rozwiązań zaproponowanych w projekcie budowlanym z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku jego braku. Analiza ta ma znaczenie fundamentalne, bowiem dokumenty te określają w sposób wiążący m.in. przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy i inne, jak też kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Negatywny wynik ustaleń organu, co do zgodności projektu budowlanego z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy przekreśla możliwość wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę (por. wyrok WSA w Łodzi z 18 czerwca 2026 r., sygn. II SA/Łd 787/25).

Analogiczny wymóg występuje przy zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 Pb. Na podstawie art. 30 ust. 6 pkt 2 Pb organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy.

Ponadto, na podstawie art. 30 ust. 7 Pb, organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5 (czyli decyzji wnoszącej sprzeciw wobec zgłoszenia), obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Dodatkowo należy wskazać, że odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi istotne odstąpienie, które jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (zgodnie z art. 36a ust. 1 i 5 pkt 5 Pb).

Jednocześnie Ministerstwo Sprawiedliwości w piśmie przekazującym petycję przedstawiło poniższe stanowisko w sprawie zgłoszonych postulatów. Wskazano, że w zakresie art. 3 przedłożonego projektu ustawy zaproponowano wyłączenie możliwości dochodzenia roszczeń wynikających z typowych uciążliwości prowadzenia działalności gospodarczej

w przypadku osób, które nabyły nieruchomość w sąsiedztwie istniejącej działalności (ust. 1), jednakże w ust. 2 projektowanego artykułu wskazano, że skargi takie nie mogą stanowić podstawy decyzji administracyjnych ograniczających działalność. Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795, dalej KC) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Należy mieć na uwadze, że cytowany przepis nie stanowi samoistnej podstawy roszczenia, a jedynie dookreśla przesłanki, po spełnieniu których aktualizuje się ochrona własności uregulowana w przepisach ogólnych. Dyspozycja art. 144 KC obejmuje tylko takie działania właściciela nieruchomości, które ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomość i stosunków miejscowych, zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Ocena przeciętnej miary, o której mowa w art. 144 KC, może być dokonana tylko na podstawie obiektywnych warunków występujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć osób, że ich przestrzeń w razie realizacji inwestycji może zostać ograniczona (wyrok WSA w Gdańsku z 25.04.2024 r., II SA/Gd 803/23, LEX nr 3718375). Tymczasem projektowany art. 3 ust. 1 ustawy ma na celu wyłącznie roszczeń wynikających jedynie z typowych uciążliwości wynikających z prowadzenia działalności gospodarczej. Należy zatem stwierdzić, że intencją projektu nie jest wyłączenie ewentualnych roszczeń negatoryjnych wynikających z immisji.

W ocenie Ministerstwa Sprawiedliwości prawidłowa wykładania art. 144 KC daje właścicielowi nieruchomości gwarancję prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bowiem uciążliwość immisji wynikających z takiej działalności oceniana musi być przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości, na której prowadzana jest taka działalność oraz miejscowych stosunków.

Podsumowując powyższe, należy wskazać, że w Ministerstwie Rozwoju i Technologii na bieżąco są analizowane zgłaszane postulaty legislacyjne, które ewentualnie mogą zostać wykorzystane w przyszłych pracach legislacyjnych prowadzonych w zakresie funkcjonowania systemu planowania przestrzennego i budownictwa. Jednakże na chwilę obecną ministerstwo nie dostrzega uzasadnienia dla wprowadzenia postulowanych przez Pana zmian w obowiązujących przepisach prawa należących do właściwości ministra spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

POUCZENIE

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

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Łukasz Marciniak

zastępca dyrektora

Departament Planowania Przestrzennego

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Do wiadomości

1. Pan Tomasz Kulikowski, Dyrektor Biura Interwencyjnej Pomocy Prawnej i Listów Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej
2. Pan Michał Peno, Dyrektor Departamentu Prawa Cywilnego i Gospodarczego Ministerstwo Sprawiedliwości
3. Pan Marek Krajewski, Dyrektor Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania 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 r., str. 1, 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, Plac Trzech Krzyży 3/5, 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 Planowania Przestrzennego.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO tj. 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. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
5. 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;
    - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Finansów i Gospodarki.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164).
7. 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.
8. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.

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.