



Znak pisma: DPR-II.053.2.2024
Warszawa, 20 marca 2024 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. z 2018 r. poz. 870; dalej ustawa o petycjach), zawiadamia o sposobie załatwienia, otrzymanej 10 stycznia 2024 r., petycji w sprawie zmian w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Do Ministerstwa Rozwoju i Technologii 10 stycznia 2024 r. wpłynęła petycja Pana . Przedmiotem petycji są zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.; dalej: ustawa - Prawo budowlane) oraz przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pierwszy postulat dotyczy wprowadzenia zmian prawnych w ustawie – Prawo budowlane, które umożliwiłyby budowę małych domów jednorodzinnych na działkach przeznaczonych pod uprawy rolne przez osoby zamieszkałe na terenach wiejskich. W petycji wskazano, że według obecnie obowiązujących przepisów na terenach rolnych dopuszcza się budowę domu jedynie przez osobę mającą status rolnika, co wiąże się z posiadaniem odpowiedniej ilości gruntów rolnych.

Druga propozycja zmian legislacyjnych postulowanych w przedmiotowej petycji dotyczy ustanowienia okresowości wprowadzania zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego np. co 10 lat, co przyczyniłoby się do nadążenia za realnymi potrzebami lokalnymi i zmianami gospodarczymi, które dotyczą gospodarki mieszkaniowej. Dodatkowo w petycji podkreślono, że przepisem, który uprościłby gospodarkę przestrzenną na terenach wiejskich, byłby przepis wprowadzający możliwość budowy budynku mieszkalnego na działkach, które są w bliskiej (np. do 250 m) odległości od drogi publicznej i mającej do niej dojazd.

Odnosząc się do pierwszego postulatu należy zauważyć, że ustawa - Prawo budowlane normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy i utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej

w tych dziedzinach. Wobec powyższego kwestie przedstawione w przedmiotowej petycji znajdują się poza zakresem regulacji ustawy – Prawo budowlane.

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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.; dalej upzp). Zgodnie z art. 3 ust. 1 upzp kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy. Stosownie do postanowień 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 w przypadku jego braku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Należy wskazać, iż powyższe przepisy urzeczywistniają konstytucyjną zasadę decentralizacji władzy, bowiem to nie organ centralny, a samorząd gminny decyduje o kierunkach prowadzonej polityki przestrzennej w gminie poprzez uchwalanie dokumentów planistycznych oraz ustalanie w drodze decyzji warunków zabudowy. Żaden organ centralny nie ma prawa w owo władztwo planistyczne ingerować.

Z kolei zasady kształtowania ustroju rolnego, w tym kwestie klasyfikacji gruntów oraz zasady nabywania nieruchomości rolnych reguluje ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2569). Gospodarzem legislacyjnym tej ustawy jest Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Mając na uwadze powyższe jednocześnie wskazuję, że zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 tej ustawy. W art. 29 ustawy – Prawo budowlane wymienione zostały budowy i roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę. Ponieważ przepisy te zawierają wyjątki od zasady określonej w art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, niedopuszczalne jest stosowanie wobec nich wykładni rozszerzającej. Wobec powyższego budowa obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót budowlanych niewymienionych w art. 29 ustawy – Prawo budowlane wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

I tak na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 budowa wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Zgodnie z przepisami art. 30 ustawy – Prawo budowlane w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć m.in. pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.), lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów,

a także dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1-4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy – Prawo budowlane zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia - wnosi sprzeciw w drodze decyzji (art. 30 ust. 5c ustawy – Prawo budowlane). Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może m.in. naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy (art. 30 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane).

Na podstawie art. 30 ust. 6 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane 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, nowelizacja ustawy – Prawo budowlane dokonana ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1986), wprowadziła możliwość budowy, w oparciu o uproszczone zgłoszenie, wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora (art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy - Prawo budowlane). Ułatwienia w procedurze zgłoszenia dotyczące tych budynków polegają na wyłączeniu możliwości zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do dokonanego przez inwestora zgłoszenia budowy. Tym samym do budowy będzie można przystąpić niezwłocznie po doręczeniu organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia oraz zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Niemniej jednak należy podkreślić, że pomimo wprowadzonych ułatwień w procedurze zgłoszenia zamiaru budowy ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², ich budowa także musi być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku wymagać będzie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, która w tym przypadku wydawana jest w ciągu 21 dni.

Natomiast w odniesieniu do drugiego postulatu, wymaga wskazania, że art. 32 ust. 1 upz nakłada już na wójta, burmistrza lub prezydenta miasta obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, przeprowadzenia oceny postępów w opracowywaniu

planów miejscowych oraz przygotowywania wieloletnich programów prac nad sporządzeniem tych planów, uwzględniających decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Ponadto zgodnie z art. 32 ust 2 upzp wójt, burmistrz lub prezydent miasta obowiązany jest do przekazania radzie gminy (przynajmniej raz w czasie kadencji rady) analiz i ocen, o których mowa powyżej, wraz z opinią o tym materiale sporządzoną przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną. Na podstawie tych materiałów rada gminy ma obowiązek podjęcia uchwały oceniającej aktualność planu ogólnego i planów miejscowych w gminie. W przypadku uznania planów za nieaktualne rada gminy podejmuje działania zmierzające do ich aktualizacji.

W kontekście propozycji przepisu wprowadzającego możliwość budowy budynku mieszkalnego na działkach, które są w bliskiej (np. do 250 m) odległości od drogi publicznej i mającej do niej dojazd, należy zauważyć, że w art. 61 ust. 1 upzp zostały określone przesłanki jakie musi spełniać teren, na którym ma być prowadzona inwestycja powodująca konieczność uzyskania warunków zabudowy wobec braku planu miejscowego. Jednym z warunków determinującym możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest właśnie dostęp do drogi publicznej z terenu objętego wnioskiem o wydanie warunków zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp).

Wobec powyższego stwierdzić należy, że wskazane w petycji przez Pana kwestie zostały już uregulowane w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Tym samym informuję, że petycja nie może być uwzględniona w zakresie właściwości ministra do 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 departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

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 r., str. 1, 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, natomiast 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 Rozwoju i Technologii.
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.
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.