



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DAB-IV.054.1.2023.AB  
Warszawa, 26 czerwca 2023 r.

Pan Tomasz Grodzki  
Marszałek Senatu RP

**Dotyczy:** oświadczenia złożonego przez senatora Artura Dunina w dniu 24 maja 2023 r.

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na Pana wystąpienie z dnia 24 maja 2023 r. dotyczące zapytania, czy w przypadku, gdy uchwała lokalizacyjna wydana jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje możliwość realizacji inwestycji w granicy działki lub niższy poziom powierzchni biologicznie czynnej, niezbędne jest uzyskanie zgody na odstępstwo od warunków techniczno-budowlanych w tym zakresie, poniżej wyjaśniam.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest jedną z alternatywnych ścieżek realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z późn. zm.; dalej: „specustawa mieszkaniowa”) nie wyłącza ona możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Inwestycja mieszkaniowa może być więc lokalizowana na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Decyzja o zastosowanej ścieżce, prowadzącej do uzyskania pozwolenia na budowę, należy do inwestora i jest zależna od aktualnych uwarunkowań w danym miejscu.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego możliwe jest lokalizowanie inwestycji mieszkaniowej w oparciu o jego ustalenia. Konieczność uzyskania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oznacza zazwyczaj, że inwestycja jest sprzeczna przynajmniej z częścią ustaleń obowiązującego planu miejscowego. W takiej sytuacji inwestycja jest lokalizowana na podstawie uchwały lokalizacyjnej i nie jest możliwe zastosowanie zarówno ustaleń tej uchwały, jak i planu miejscowego, m.in. z uwagi na rozbieżne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w obu dokumentach, a czasem również ustalone w planie miejscowym inne niż mieszkaniowe przeznaczenie terenu, do którego

dostosowane zostały określone w nim parametry. Rozbieżne wskaźniki mogą dotyczyć również udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, który zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 i ust. 4d pkt 1 specustawy mieszkaniowej ustala się na określonym w tej ustawie poziomie również w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 6 specustawy mieszkaniowej do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z tą uchwałą (a nie z planem miejscowym).

Przy czym, należy zauważyć, że specustawa mieszkaniowa w art. 1 ust. 3 wyraźnie postanawia, że w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawa Pb”.

Co istotne, w art. 25 ust. 1 specustawy mieszkaniowej wskazano, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Jak zaś określa ust. 5 tego artykułu, ilekroć w przepisach ustawy Pb jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Z powyższych przepisów wynika, że na potrzeby stosowania ustawy Pb uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej została zrównana z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Podkreślić należy, że ustawodawca nie zrównał jednak generalnie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwała taka jest odrębną instytucją, dla której przewidziano konkretnie i wyraźnie w jaki zakresie ma ona odniesienie się do regulacji związanych ze stosowaniem planu miejscowego.

Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 5 ust. 1 ustawy Pb, 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. Rozporządzenie 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) zwane dalej „rozporządzenie wt.”, jako przepisy techniczno-budowlane, wydane na podstawie ustawy Pb, stanowią całość prawa budowlanego stosowanego w procesie budowlanym.

Jak określa art. 34 ust. 1 stawy Pb projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast art. 35 ust. 1 ustawy Pb stanowi, 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 zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego m.in. z ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Tak więc powyższe przepisy podkreślają uwzględnianie na etapie weryfikacji projektu budowlanego aktu wydanego na podstawie specustawy mieszkaniowej, co powinno oznaczać, że również w zakresie badania zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi należy uwzględnić postanowienia uchwały na podstawie specustawy mieszkaniowej.

Podsumowując, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla inwestycji realizowanej na podstawie specustawy mieszkaniowej (gdzie uchwała lokalizacyjna wydana jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) należy stosować przepisy ustawy Pb oraz aktów wykonawczych, w tym rozporządzenia wt. w odniesieniu do uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie której jest realizowana inwestycja. Tym samym, w sytuacji braku możliwości zrealizowania inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi (tj. braku możliwości usytuowania inwestycji w odległościach zgodnych z przepisami od granicy działki inwestora lub z niższym poziomem powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestora niż jest wymagana przepisami), należy ubiegać się o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

Zgodnie bowiem, z przepisami art. 9 ust. 1-3 ustawy Pb, w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240) oraz nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

Przy czym należy dodać, że odstępstwo od warunków techniczno-budowlanych powinno być traktowane z należytą powagą i nosić znamiona przypadku wyjątkowego, poddanego specjalnym rygorom.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /