



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DAB-I.054.5.2024
Warszawa, 28 sierpnia 2024 r.

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 4313

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 4313 Pani Poseł Agnieszki Hanajczyk z 14 sierpnia 2024 r., w sprawie następczenia nieruchomości, przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Kwestie następczenia nieruchomości oraz pomieszczeń w budynkach są złożonym problemem z uwagi na rozbieżność oczekiwań oraz trudno mierzalny charakter. Z jednej strony każdy ma prawo zagospodarować swoją działkę wedle uznania (przy spełnieniu przepisów prawa powszechnie obowiązującego), ale z drugiej zaś nie może ograniczyć właścicielom sąsiednich działek przysługujących im praw i uniemożliwić ich zabudowę.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 i 834), zwana dalej „ustawą Pb” w art. 5 ust. 1 pkt 9 wskazuje, że 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 poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Z kolei 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, z późn. zm.), zwane dalej „rozporządzeniem Wt”, 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 Pb. Przepisy tego rozporządzenia 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).

Informuję, że w § 60 rozporządzenia Wt określono minimalny wymagany czas następczenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Zgodnie z tym przepisem pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas następczenia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8⁰⁰-

16⁰⁰, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7⁰⁰-17⁰⁰. Jednakże powyższe wymogi są ściśle związane z zapewnieniem odpowiedniego czasu nasłonecznienia w poszczególnych pomieszczeniach w budynku. Nie dotyczą natomiast konieczności zapewnienia nasłonecznienia na działkach mając na uwadze potencjalne, bliżej nieokreślone plany właściciela działki sąsiedniej.

Z kolei wymogi dotyczące mierzenia odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów celem umożliwienia naturalnego oświetlenia tych pomieszczeń określono w § 13 rozporządzenia Wt.

Niezależnie od powyższego informuję, iż ogólne wymagania w zakresie sytuowania budynków względem granicy działki budowlanej reguluje § 12 ust. 1 rozporządzeniem Wt zgodnie z którym, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
- 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 3) 5 m - w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
- 4) 5 m - w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy - przy czym każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany traktuje się jako oddzielną ścianę.

Z kolei § 12 ust. 2 - 4 rozporządzenia Wt zawiera szczególne regulacje, umożliwiające sytuowanie budynku w innych odległościach niż wskazano powyżej. Należy podkreślić, że chcąc skorzystać z dopuszczeń wynikających z § 12 ust. 2-4 rozporządzenia Wt należy uwzględnić przepisy odrębne jak również przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 tego rozporządzenia.

A także pamiętać, że zgodnie z § 12 ust. 5 rozporządzenia Wt, usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2-4, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy Pb.

Dodatkowo zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Pb, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Natomiast zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy Pb, ilekroć w ustawie jest mowa o obszarze oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Z powyższego wynika, że ustawa Pb reguluje proces budowlany, a sąsiadowi, którego prawo mogłoby być ograniczone przysługuje prawo uczestniczenia jako stronie postępowania.

Mając na uwadze powyższe uprzejmie informuję, iż nie planuje się wprowadzania zmian w przepisach rozporządzenia Wt odnoszących się do zacieniania sąsiednich nieruchomości (terenu na działce) budynkami mając na uwadze potencjalny montaż paneli fotowoltaicznych w przyszłości. Należy zauważyć, iż mogłoby to doprowadzić do ograniczenia zabudowy działki nie mając przy tym pewności co do przyszłych planów inwestora działki sąsiedniej. Podkreślić należy, iż rozwiązania technologiczne w zakresie

instalacji odnawialnych źródeł energii jak również ich montażu są bardzo zróżnicowane, wobec czego wydaje się, iż wybór odpowiedniego rozwiązania powinien być uzależniony od dostępnych warunków.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Ignacy Niemczycki

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

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., 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. 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 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. 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 Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. 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.
 7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
 8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
 9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
 10. 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.
 11. 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.