



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.054.4.2026
Warszawa, 06 lipca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: ponownej interpelacji nr 16797 Pani Posłanki Marty Stożek w sprawie systemowej ochrony nabywców lokali działających w zaufaniu do decyzji administracyjnych oraz skutków uchylecia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ponowną interpelację nr 16797 Pani Posłanki Marty Stożek w sprawie systemowej ochrony nabywców lokali działających w zaufaniu do decyzji administracyjnych oraz skutków uchylecia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ponownie przekazuję następujące wyjaśnienia.

Ponownie pragnę poinformować, że analiza orzecznictwa pozwala na konkluzję, iż dominującym poglądem w zakresie skutków stwierdzenia nieważności planu miejscowego jest pogląd mówiący, że stwierdzenie nieważności nowego planu miejscowego powoduje, że w takim przypadku powraca moc obowiązująca poprzednich regulacji planistycznych, zawartych w planach obowiązujących przed wejściem w życie aktu, który utracił moc, co podyktowane jest tym, że skoro unieważniono całą uchwałę w sprawie planu, to również jej przepis stanowiący o utracie mocy obowiązującej przez plan dotychczasowy (por. Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2019). Szerzej ten temat został omówiony w odpowiedzi na pierwszą interpelację Pani Posłanki.

Należy także zaznaczyć, że na pytania zadane przez Panią Posel w poprzedniej, jak i obecnej interpelacji zostały udzielone już odpowiedzi, łącząc je tematycznie. Na obecnym etapie prac legislacyjnych nie są przewidziane zmiany przepisów, które rozwiązywałyby podobne problemy. Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie otrzymało do tej pory sygnałów z gmin lub starostw w kwestii konieczności rozwiązania legislacyjnie podobnych sytuacji.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że Minister Finansów i Gospodarki, obsługiwany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, nie jest organem uprawnionym do nadzorowania działalności gmin w zakresie planowania przestrzennego.

Na żadnym etapie postępowania dotyczącego aktów prawa miejscowego oraz postępowań w sprawach indywidualnych obowiązujące przepisy nie uprawniają ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do ingerencji w prowadzone przez właściwe organy postępowania, ani wydawania tym organom wytycznych. Zadania realizowane przez gminę w zakresie planowania przestrzennego należą do zadań własnych gminy, tym samym organami właściwymi do rozpatrywania ewentualnych nieprawidłowości w tym zakresie są organy nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego.

W opisanej przez Panią Poseł sytuacji, należy rozważyć złożenie przez poszkodowanych skarg do sądów cywilnych w sprawie ewentualnych odszkodowań. Należy też wspomnieć, że na orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego przysługuje skarga do sądu administracyjnego i z tej drogi administracyjnej można także skorzystać.

Jednocześnie podkreślam, że wyjaśnienia zawarte w odpowiedzi na poprzednią interpelację nr 16797 miały - w zakresie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r., poz. 232) w pełni odnoszą się do poruszonych w niej kwestii. Należy zauważyć, iż zakres przedmiotowy ogranicza się do zasad ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali, praw i obowiązków ich właścicieli oraz zarządu nieruchomością wspólną. Zawiera się w tym przewidziane w art. 2 ust. 1a odwołanie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako jednej z przesłanek warunkujących wydanie przez starostę zaświadczenia o samodzielności lokalu. Przy czym za decydujące należy uznać przepisy planu obowiązującego przy ubieganiu się przez inwestora o wydanie pozwolenia na budowę, gdyż stanowi on podstawę planistyczną określającą charakter budynku na potrzeby dalszych etapów realizacji inwestycji, w tym wydawanych przez uprawnione organy decyzji i pozwoleń. Przepisy ustawy o własności lokali nie odnoszą się jednak do spraw z zakresu gospodarki przestrzennej gminy, w tym procedury przyjęcia planu oraz jego ewentualnego uchylecia w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego przez wojewodę bądź przez sąd administracyjny.

Podkreślenia wymaga fakt, iż przedmiotowa interpelacja i przedstawione w niej pytania dotyczą konkretnego stanu faktycznego - osiedla „Stacja Dom Mleczarska 9” w Nowej Lwicznej oraz postępowaniach administracyjnych dotyczących obszaru obrębu Nowa Lwiczna przy ul. Mleczarskiej 9. Ocena w tym zakresie znajduje się jednak poza zakresem działania ministra kierującego działem administracji rządowej: budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo. Należy bowiem wskazać, że zgodnie z art. 6 i art. 19 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa oraz przestrzegają z urzędu swojej właściwości rzeczowej i miejscowej.

Działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach normuje ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.), dalej „ustawa PB”. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nie jest zarówno organem administracji architektoniczno-budowlanej jak również organem nadzoru budowlanego w rozumieniu ustawy PB. Wskazany minister nie może także wydawać właściwym w danej sprawie administracyjnej organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego wytycznych dotyczących rozstrzygnięć co do istoty sprawy załatwianej w drodze decyzji administracyjnej. Z kolei Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie jest

urzędem uprawnionym do wydawania wiążących interpretacji przepisów prawa budowlanego.

Niezależnie jednak od konkretnego stanu faktycznego podkreślenia wymaga, że art. 37b ust. 1 ustawy PB stanowi, że nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Przywołany przepis dotyczy jedynie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z kolei w przypadku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie art. 59h ustawy PB stanowi, że nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna. Przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Niemniej jednak, mając na uwadze powyższe nie możemy przesądzić, czy zachodzą przesłanki do zastosowania art. 37b ustawy PB w tej konkretnej sprawie, a także nie możemy określić ewentualnych skutków zastosowania przedmiotowego przepisu czy też odnieść się do sytuacji mieszkańców przedmiotowej inwestycji. Organem mogącym dokonać ustaleń w zakresie istnienia bądź braku istnienia przesłanek do stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę w tej sprawie jest Wojewoda Mazowiecki.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii