



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DAB-II.054.12.2026
Warszawa, 17 sierpnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 18836 Pani Poseł Bożeny Lisowskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. interpelację w sprawie obowiązku uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku przebudowy istniejących budynków bez zmiany sposobu zagospodarowania terenu, we współpracy z Głównym Urzędem Nadzoru Budowlanego, przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia.

W odniesieniu do pytań przedstawionych należy wskazać, że zgodnie z art. 30 ust. 2a pkt 1a (dodanym ustawą z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która co do zasady weszła w życie w dniu 7 stycznia 2026 r.) i art. 33 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.), dalej „ustawa Prawo budowlane”, do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 i wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ogólną zasadą określoną w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), dalej „upzp”, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 upzp stosuje się odpowiednio.

W świetle powyższego nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Następnie w art. 59 ust 2a upzp została uszczegółowiona ta zasada poprzez określanie, że zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy Prawo budowlane, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Przywołanego powyżej przepisu art. 59 ust 2a upzp nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych:

- wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin;

- o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 17, 24, 29, 32-34 i 38 ustawy – Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach Natura 2000;
- o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 5, 8 i 22 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 31-34 i 38 ustawy – Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 6-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. parkach narodowych, obszarach chronionego krajobrazu, pomnikach przyrody, stanowiskach dokumentacyjnych, użytkach ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych).

Warto też podkreślić, że ocena czy w danym przypadku mamy do czynienia wyłącznie z przebudową czy też ze zmianą zagospodarowania terenu lub zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego powinna uwzględniać okoliczności faktyczne i prawne konkretnej sprawy.

Odnosząc się zaś do sugerowanej w interpelacji potrzeby zmian legislacyjnych w zakresie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu informuję, że resort popiera zmiany mające na celu upraszczanie i usprawnianie procesu inwestycyjnego. Do takich należy zaliczyć także ograniczenie liczby przypadków, w których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Natomiast do resortu nie wpływały dotychczas informacje o istotnych rozbieżnościach interpretacyjnych pomiędzy poszczególnymi organami administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie stosowania przepisów dotyczących warunków zabudowy.

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, iż zapewnieniu jednolitego stosowania przepisów przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego służy prowadzona przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego systematyczna działalność szkoleniowa, na którą składają się szkolenia, warsztaty i narady z udziałem przedstawicieli organów wszystkich szczebli. Podczas tych spotkań omawiane są zmiany przepisów prawa, aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych, rozstrzygnięcia mające znaczenie dla praktyki działania organów oraz najczęściej występujące problemy interpretacyjne. Spotkania umożliwiają wypracowywanie jednolitej praktyki stosowania przepisów oraz wymianę doświadczeń pomiędzy organami.

Ponadto mechanizmem zapewniającym jednolite stosowanie prawa jest wykonywanie przez organy wyższego stopnia ustawowych kompetencji nadzorczych poprzez rozpatrywanie środków zaskarżenia od rozstrzygnięć organów pierwszej instancji. Rozstrzygnięcia wydawane przez organy wyższego stopnia oraz utrwalające się orzecznictwo sądów administracyjnych stanowią ważny element kształtowania jednolitej praktyki stosowania prawa.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Baranowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii