

## NIERUCHOMOŚCI

# Decyzje o warunkach zabudowy wydawane będą na nowych zasadach

Trudno jest jednoznacznie ocenić, czy uzyskanie decyzji WZ będzie łatwiejsze czy trudniejsze w stosunku do dotychczas obowiązujących zasad, zwłaszcza że duże znaczenie będą miały postanowienia planu ogólnego danej gminy.



MAGDALENA MYDŁOWSKA  
advokat, Marszałek & Partnerzy  
Adwokaci

**D**otychczas decyzje o warunkach zabudowy (tzw. decyzje WZ) stanowiły istotny element w kształtowaniu ładu przestrzennego większości gmin. Z racji tego, iż przeważający obszar kraju nie został objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, decyzje te stanowiły zasadnicze narzędzie ustalania ładu przestrzennego. Zmiany w ustawie z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa) modyfikują zasady wydawania decyzji WZ, a tym samym nowo regulacje prawne dotkną potencjalnych inwestorów, którzy planują zabudowę swojej nieruchomości czy zakup działki w celu realizacji na niej inwestycji, a dla tego terenu nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

24 września 2023 roku weszła w życie część przepisów ustawy z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (ustawa nowelizująca). Pozostała część przepisów, zgodnie z art. 78 ustawy nowelizującej, wejdzie w życie odpowiednio z początkiem 2025 i 2026 roku. Warto mieć na uwadze, iż od 1 stycznia 2026 roku zaczną obowiązywać kluczowe zmiany, ponieważ do tego czasu gminy mają czas na przyjęcie planów ogólnych, które zastąpią studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i będą aktami prawa miejscowego. Plany ogólne będą miały istotne znaczenie dla możliwości wydania decyzji WZ.

Zasadnicze warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy określa art. 61 ust. 1 ustawy. Według nowego brzmienia tego artykułu, ustalenie warunków zabudowy nie jest uzależnione od obowiązującej kontynuacji funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Dlaczego została wprowadzona ta zmiana? Plan ogólny będzie wskazywał na terenie gminy strefy planistyczne (np. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefa usługowa itp.), a tym samym organ, dokonując analizy sąsiadującej zabudowy, będzie

weryfikował zgodność funkcji planowanej inwestycji z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonym w planie ogólnym, a nie z funkcją sąsiedniej zabudowy. W praktyce może to oznaczać, iż decyzja WZ będzie mogła zostać wydana także dla takiej inwestycji, która nie występuje w obszarze analizowanym, ale jest zgodna z założeniami strefy planistycznej wyznaczonej w planie ogólnym.

## Uzupełnienie zabudowy

Dużo wątpliwości wywołuje zmiana, zgodnie z którą jednym z warunków wydania decyzji WZ jest wymóg, aby teren był położony na obszarze uzupełnienia zabudowy. Obszary te mają wyznaczać plany ogólne gminy, przy czym zgodnie z brzmieniem art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b) ustawy określenie tych obszarów nie jest obligatoryjne. Z kolei plan ogólny w zakresie obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli zatem gmina w planie ogólnym nie uwzględni obszaru uzupełnienia zabudowy, to poza ściśle określonymi wyjątkami wydanie decyzji WZ dla nowej zabudowy nie będzie możliwe. Z jakich powodów wprowadz-

będzie możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełni te standardy poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu wydania tej decyzji. Niewątpliwie wymóg ten może wpłynąć na możliwość uzyskania decyzji WZ.

Oprócz kwestii opisanych powyżej zmiany dotyczą także granic obszaru analizowanego. Organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji WZ może wydać decyzję ustalając warunki zabudowy tylko dla takiej nowej inwestycji, która będzie dostosowana do cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego. Planowana inwestycja musi – według zmienionych przepisów – stanowić kontynuację parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w zakresie gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Ustalenia te są dokonywane w ramach tzw. analizy architektoniczno-urbanistycznej, a jej podstawą jest obszar analizowany. Obszar ten jest wyznaczany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, nie mniejszej jednak niż 50 m. Co

Pojawiają się obawy, iż nowe zasady wyznaczania w planie ogólnym gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mogą spowodować, że wiele gruntów może stracić swój potencjał budowlany

nie tej zmiany powoduje wątpliwości inwestorów? Pojawiają się obawy, iż nowe zasady wyznaczania w planie ogólnym gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mogą spowodować, że wiele gruntów może stracić swój potencjał budowlany – przykładowo brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym będzie skutkowało brakiem możliwości uzyskania decyzji WZ dla nowej zabudowy. Należy mieć także na uwadze, iż nawet jeżeli gmina zdecyduje się wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy, to będzie mogła tego dokonać w określony sposób, a więc taka decyzja nie może zostać podjęta w sposób dowolny. Ponadto plan ogólny ma określać gminne standardy urbanistyczne, które mogą określać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Jeżeli gmina ustali gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji WZ dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa,

istotne, znowelizowane przepisy określają maksymalną odległość przyjętą do wyznaczenia obszaru analizowanego, która nie może być większa niż 200 metrów. Wprowadzenie tego ograniczenia jest niekorzystne dla inwestora w sytuacji, gdyby występująco do decyzji WZ chciał się odnieść do zabudowy zlokalizowanej w odległości dalszej niż 200 metrów, ale z drugiej strony zapobiega takiemu rozszerzaniu granic analizowanego obszaru, aby tylko znaleźć działkę zabudowaną w sposób analogiczny do wnioskowanego.

## Wskaźniki do analizy

Dotychczas przy wydawaniu decyzji WZ organ analizował takie wskaźniki zabudowy sąsiedniej jak linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, a także geo-

Istotną zmianą jest wprowadzenie terminowości decyzji WZ. Od 1 stycznia 2026 roku nie będzie ona wydawana bezterminowo, a wygaśnie po upływie pięciu lat od dnia, w którym stała się prawomocna

metria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenic i układ połaci dachowych). Obecnie ten katalog został zmodyfikowany, tj. część wskaźników pozostała (linia zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometria dachu (kął nachylenia i układ połaci dachowych), ale pojawiły się nowe parametry (maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania). W praktyce, mimo że przepisy nie przewidywały takiego obowiązku, zdarzało się, iż w treści decyzji WZ organy wskazywały parametry dotyczące minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania. Z kolei obowiązek wskazywania maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy to nowe wskaźniki, dotychczas z reguły nie wskazywane w decyzjach WZ.

Istotną zmianą jest wprowadzenie terminowości decyzji WZ. Od 1 stycznia 2026 roku nie będzie ona wydawana bezterminowo, a wygaśnie po upływie pięciu lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Należy zauważyć, iż regulacja ta będzie dotyczyć decyzji WZ wydanych po dniu wejścia w życie tej zmiany, a decyzje WZ wydane w toku postępowania wszczętych przed wejściem w życie tej zmiany będą miały charakter bezterminowy. W konsekwencji w obrocie prawnym będą funkcjonowały decyzje bezterminowe i terminowe. Wprowadzenie przez ustawodawcę terminu ważności decyzji WZ ma istotne znaczenie. Biorąc pod uwagę, iż procedura uzyskania pozwolenia na budowę może być długotrwała (zwłaszcza w sytuacji złożenia odwołania i następnie skargi do sądu), istnieje ryzyko, iż zanim inwestor uzyska pozwolenie na budowę, decyzja WZ może wygasnąć. Bez wątpienia nie jest to sytuacja pożądana przez inwestora. Jakże zatem były przyczyny, które skłoniły ustawodawcę do wprowadzenia terminu obowiązywania decyzji WZ? W uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej wskazano, iż określenie tego terminu m.in.

spowoduje zmniejszenie liczby wniosków o wydanie decyzji WZ uzyskiwanych wyłącznie w celach spekulacyjnych. Co ciekawe, w ocenie ustawodawcy termin ten „będzie wystarczający dla przeprowadzenia kolejnych kroków procesu inwestycyjnego, związanych z projektem budowlanym i kontynuacją procedur mających na celu uzyskanie pozwolenia na budowę, oraz umożliwi realizację nawet dużych czy skomplikowanych inwestycji”. Tym samym ustawodawca zdaje się nie podzielać obaw inwestorów w tym zakresie.

## Przepisy przejściowe

Mając na uwadze powyższe zmiany, istotne znaczenie dla potencjalnych inwestorów mogą mieć przepisy przejściowe. Wynika z nich bowiem, iż w stosunku do postępowań będących w toku w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej (wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną) stosowane będą przepisy dotychczasowe. Z kolei postępowania wszczęte w momencie wprowadzenia ustawy nowelizującej (wszczęte od dnia wejścia ustawy nowelizującej w życie i przed dniem utraty mocy przez studium w danej gminie) będą prowadzone na podstawie przepisów nowych z wyjątkiem przepisów, które są konsekwencją wprowadzenia do porządku prawnego planu ogólnego. Te przepisy będą stosowane do postępowań, które zostaną wszczęte po uchwaleniu planu ogólnego w danej gminie. W związku z tym prawdopodobne jest, iż inwestorzy, którzy planują zabudowę swojej nieruchomości lub jej zakup w celu zabudowy wystąpią o wydanie decyzji WZ, aby móc uzyskać decyzję WZ, która przede wszystkim będzie bezterminowa, a której wydanie nie będzie uzależnione od postanowienia planu ogólnego danej gminy.

Wprowadzone zmiany będą miały istotny wpływ na wydawanie decyzji WZ. Na chwilę obecną trudno jest jednoznacznie ocenić czy uzyskanie decyzji WZ będzie łatwiejsze, czy trudniejsze w stosunku do dotychczas obowiązujących zasad, zwłaszcza że duże znaczenie będą miały postanowienia planu ogólnego danej gminy, który dopiero będzie opracowywany. /©©



Teksty z dodatku dostępne  
w wersji elektronicznej na: **ARCHIWUM.RP.PL**