



MINISTERSTWO
INWESTYCJI I ROZWOJU

SEKRETARZ STANU

WALDEMAR BUDA

data: 18/10/2018 r.

znak sprawy: DPR-II.420.92.2019.BŚ

telefon: 22 522 56 00

e-mail: sekretariatDPR@miir.gov.pl

Adresat

Adam Abramowicz

Rzecznik

Małych i Średnich Przedsiębiorców

Ul. Wilcza 46

00-679 Warszawa

Dotyczy: stosowania przepisów w zakresie wyznaczania obszaru analizowanego w postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy oraz interpretacji pojęć: „zabudowa śródmiejska”, „wydzielona powierzchnia terenu” (parkingu), „dojazdy łączące stanowiska” (postojowe).

Szanowny Panie Rzeczniku,

w związku z Pana wystąpieniem z dnia 23 sierpnia 2019 r., znak: RMSP-451/2019/WPL, przekazującym pismo Polskiego Związku Firm Deweloperskich z dnia 16 lipca 2019 r., w którym zostały poruszone zagadnienia problemowe, dotyczące stosowania i interpretacji przepisów rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. poz. 1588), dalej: rozporządzenie Wzt, oraz z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065), dalej: rozporządzenie Wt, w zakresie:

- 1) *sposobu ustalania obszaru analizowanego przez ograny administracji na podstawie § 3 rozporządzenia Wzt w kontekście rozbieżnego orzecznictwa sądowno-administracyjnego;*

- 2) stosowania przez organy administracji pojęcia zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w § 3 pkt 1 rozporządzenia Wt, jedynie w kontekście studiów uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dacie 1 stycznia 2018 r.;
- 3) interpretacji przez organy administracji architektoniczno-budowlanej definicji parkingu, zawartej w § 3 pkt 25 rozporządzenia Wt, w zakresie „wydzielonej powierzchni terenu” oraz „dojazdów łączących te stanowiska”,

proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień i informacji w przedmiotowej sprawie.

Ad.1. Z § 3 ust. 1 rozporządzenia Wzt wynika, iż w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.). Z kolei ust. 2 stanowi, że granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Na tle § 3 rozporządzenia Wzt w orzecznictwie sądowo-administracyjnym faktycznie występuje rozbieżność na temat sposobu wyznaczania minimalnych granic obszaru analizowanego dla potrzeb ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według pierwszego poglądu obszar analizowany ma być wyznaczony tak, aby minimalna odległość pomiędzy granicami obszaru analizowanego nie była mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniej jednak niż 50 metrów.

Zgodnie z drugim poglądem trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem odnosi się do odległości granic obszaru analizowanego od granic działki inwestora. Powyższe twierdzenie znajduje oparcie m.in. w treści „Informacji o działalności Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Krakowie w 2018 roku” (str. 67), w której wprost się stwierdza, że w zakresie wyznaczania obszaru analizy „W orzecznictwie w WSA w Krakowie zarysowała się rozbieżność w zakresie wyznaczania obszaru analizowanego”.

Intencją jednak projektodawcy rozporządzenia, którym był ówczesny Minister Infrastruktury było, żeby wymóg odległościowy, dotyczący granic obszaru analizowanego, odnosił się do granic działki budowlanej objętej wnioskiem o ustalenie warunków

zabudowy. Wyrazem tego jest użyte w ust. 1 powołanego przepisu określenie „wokół”, oznaczające, że obszar analizowany musi zostać wyznaczony dookoła, a więc z każdej strony działki budowlanej objętej wnioskiem.

Aczkolwiek zagadnienie wyznaczania obszaru analizowanego ma decydujące znaczenie dla określenia, które cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu muszą być uwzględnione przy ustalaniu warunków zabudowy dla nowej inwestycji, oraz dla rzetelności analizy oraz jej wyników, to w resorcie nie planuje się podjęcia prac nad nowelizacją rozporządzenia Wzft.

W Ministerstwie inwestycji i Rozwoju trwają bowiem obecnie prace legislacyjne nad reformą systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w ramach których przygotowany jest nowy projekt ustawy – *Prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z projektami nowych aktów wykonawczych.

W prowadzonych pracach zostaną poddane analizie wnioski wynikające z powstałej rozbieżności orzeczniczej NSA i WSA.

Ad. 2. Pojęcie „zabudowa śródmiejska” (występujące w rozporządzeniu Wft) należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 1 rozporządzenia Wft, jako zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Powołany przepis w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2018 r. znajduje zastosowanie do wyżej wymienionych przypadków, **nie odnosząc się do daty uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.** Oznacza to, że granice zabudowy śródmiejskiej powinny zostać wprost wyznaczone w planie miejscowym albo w przypadku jego braku – w studium gminy.

Przed nowelizacją, przez „zabudowę śródmiejską”, należało rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia stanowiącego faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta.

Stosowanie tego przepisu stwarzało spore trudności, gdyż na jego podstawie o lokalizacji stref zabudowy śródmiejskiej decydowały nie tylko kryteria prawne (zapisy planu miejscowego), ale również kryteria faktyczne (w orzecznictwie ugruntował się pogląd, że do zabudowy śródmiejskiej zaliczyć należy tereny faktycznie traktowane jako śródmiejskie ze względu na zwartą zabudowę oraz funkcje charakterystyczne dla centrum).

Stąd w postępowaniu dowodowym na okoliczność położenia nieruchomości na obszarze zabudowy śródmiejskiej dopuszczano wszelkie dowody, które mogły umożliwić wyjaśnienie sprawy.

Obecnie to do rady gminy należy wyłącznie decyzja, jakie obszary miasta zostaną zakwalifikowane na potrzeby procesu inwestycyjnego do obszarów zabudowy śródmiejskiej. Od dnia 1 stycznia 2018 r. organy administracji architektoniczno-budowlanej bowiem dokonują jedynie sprawdzenia położenia terenu inwestycji w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej, mającego charakter wyłącznie czynności technicznej. Tym samym określenie położenia ww. obszaru powinno być jednoznacznie zobrazowane graficznie w rysunku planu miejscowego lub w rysunku studium.

Ad. 3. Zgodnie z postanowieniami § 18 rozporządzenia Wt, zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Wobec powyższego, sporządzając projekt budowlany, projektant związany jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również przepisami techniczno-budowlanymi. Sporządzony projekt budowlany odnosi się do konkretnego zamierzenia budowlanego, więc w zakresie tego zamierzenia powyższe wymagania muszą być spełnione.

W rozporządzeniu Wt nie jest używane pojęcie zgrupowanie miejsc postojowych, przepisy natomiast regulują kwestie związane z parkingami.

Zgodnie z § 3 pkt 25 rozporządzenia Wt, pod pojęciem parkingu należy rozumieć: „wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują.”

Powyżej przytoczona definicja została wprowadzona z uwagi na fakt, iż rozporządzenie Wt zawiera wymogi w zakresie minimalnych odległości parkingu dla samochodów osobowych oraz parkingu dla samochodów innych niż osobowe od m.in. okien budynków oraz granicy działki. Użyte w przedmiotowej definicji pojęcie „dojazdy” nie powinno budzić wątpliwości

interpretacyjnych, gdyż w kontekście stanowisk postojowych przepisy rozporządzenia Wt zarówno w brzmieniu sprzed ww. nowelizacji rozporządzenia Wt, jak i po jej wejściu w życie, odnoszą się do tych pojęć, tj. dojazdu manewrowego oraz dojazdu rozumianych jako droga manewrowa.

Zatem, dojazdem w rozumieniu przepisu § 3 pkt 25 rozporządzenia Wt jest droga manewrowa umożliwiająca zaparkowanie samochodu na stanowisku postojowym, nie jest nim jednak ulica, droga publiczna, pomiędzy której liniami rozgraniczającymi sytuowane są stanowiska postojowe.

Należy nadmienić, iż resort rozpoczął prace mające na celu wydanie nowego rozporządzenia ustalającego warunki techniczno-budowlane dla budynków.

Wobec powyższego ponownej analizie zostaną poddane wszystkie obecnie obowiązujące przepisy.

Z poważaniem



Sekretarz Stanu
Waldemar Buda

Do wiadomości

Polski Związek Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

