

## PYTANIA DO EKSPERTA



MICHAŁ SIFMBAR

radca prawny i partner  
w kancelarii GKR Legal

**Nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakie powinny spełniać budynki i ich użytkowanie (która wchodzi w życie w kwietniu przyszłego roku), miała m.in. ucywilizować proces budowania budynków mieszkalnych. Tymczasem może się okazać, że przy tworzeniu zmian w regulacjach wyłano przedzięk z kąpielą. Nowe przepisy przewidują bowiem, że minimalna odległość dla bloków powyżej czterech kondygnacji od sąsiadującej działki ma wynosić 5 m. Na co innego wskazuje gros uchwalonych już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – te mówią o 3 m lub 4 m odległości budynków od granicy działki. Co oznacza ta sprzeczność?**

Rzeczywiście jedna z najważniejszych zmian w rozporządzeniu dotyczy zmiany minimalnych odległości od granicy działki. Do tej pory były to 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy oraz 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy. Nowelizacja rozporządzenia wprowadza dodatkowo odległość 5 m w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o ponad czterech kondygnacjach naziemnych.

Chociaż miejscowe plany nie mogą wyłączać warunków technicznych zawartych w rozporządzeniu, to istotnie w przypadku niektórych planów może to powodować spore komplikacje i wątpliwości. Jeśli bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została ustalona tzw. obowiązująca linia zabudowy (która wskazuje miejsce posadowienia ściany frontowej budynku) z podaniem odległości 3 m i 4 m, to inwestor planujący wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny wyższy niż cztery kondygnacje istotnie znajdzie się w kropce. Z jednej strony plan miejsco-

wy będzie mu nakazywał realizację inwestycji w obowiązującej linii zabudowy (czyli 3 m lub 4 m od granicy), a z drugiej warunki techniczne będą obliwowały do odśunięcia inwestycji na 5 m od granicy.

**Czyli pat...**

W takiej sytuacji inwestor nie będzie mógł się rozdzielić i spełnić wymogów zarówno planów, jak i rozporządzenia. Problem ten nie powinien dotyczyć wszystkich planów miejscowych. Jeśli plan ustala na podstawie dotychczasowych odległości tzw. nieprzekraczalną linię zabudowy (poza którą nie można lokalizować budynków), to nawet jeśli rozporządzenie wprowadza tutaj bardziej surowe wymogi, będzie można zaplanować inwestycję tak, aby spełniała wymogi zarówno planu miejscowego, jak i rozporządzenia. Zdecydowanie trudniej będzie w przypadku planów, których obowiązująca linia zabudowy będzie sprzeczna z odległościami wynikającymi z nowelizacji rozporządzenia.

**Co wtedy? Które przepisy powinny być stosowane przez inwestorów jako ważniejsze – regulacje rozporządzenia czy jednak plany?**

Kwestia ta jest bardzo trudna. Formalnie miejscowe plany i rozporządzenie dotyczą nieco innej tematyki. Chociaż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają zasady kształtowania zabudowy, to jednak zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych nie zastępują one warunków technicznych. Jedynie w określonych rozporządzeniem sytuacjach mogą zawierać odstępstwo od ogólnych zasad rozporządzenia. A zatem moim zdaniem – mimo takiej pokusy – nie można przyjąć ogólnej zasady, że plany miejscowe mają charakter szczególny względem rozporządzenia. Raczej skłaniam się do przyjęcia tezy, że w sytuacji sprzeczności między miejscowym planem a rozporządzeniem, które nie da się usunąć przez interpretację przepisów, pierwszeństwo należy dać rozporządzeniu jako aktowi stojącemu wyżej w hierarchii źródeł prawa.

Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądów administracyjnych w sytuacji istnienia sprzeczności między planem a aktami wyższego rzędu należałoby takie postanowienia planu pomijać. Tak stwierdził np. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 20 lipca 2023 r. (sygn. akt III OSK 2555/21). Dlatego uważam, że prawidłowe byłoby stosowanie przepisów rozporządzenia. Jednak dopiero czas pokaże, jaka będzie praktyka organów rozpoznających wnioski o pozwolenie na budowę.

**Jakie zatem kroki powinni podjąć teraz inwestorzy, którzy są w blokach startowych, by złożyć wnioski o pozwolenie na budowę? I jaki wpływ będą miały zmiany w rozporządzeniu na samą procedurę wydawania pozwoleń na budowę przez starostów?**

Nowelizacja rozporządzenia wchodzi w życie 1 kwietnia 2024 r. Jednak zgodnie z przepisem przejściowym, jeżeli przed dniem jej wejścia w życie został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, zastosowanie do takiej sprawy będą miały przepisy dotychczasowe. W związku z tym inwestorzy planujący realizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku ponad czwartą kondygnację powinni zrobić wszystko, aby wniosek o pozwolenie na budowę złożyć przed 1 kwietnia 2024 r. i uniknąć stosowania nowelizacji rozporządzenia przez organy architektoniczno-budowlane.

Sama procedura wydawania pozwolenia na budowę się nie zmieni. Organ wydający decyzję – jak zawsze – będzie zobowiązany do oceny, czy projekt budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz warunkami technicznymi. Trudność w sprawach, w których zaistnieje oczywista sprzeczność między planem a rozporządzeniem, będzie polegać na tym, że projekt budowlany będzie musiał być sprzeczny albo z planem, albo z rozporządzeniem. Starosta będzie się więc musiał zdecydować, który akt jest dla niego wiążący. A inwestorzy będą musia-

li przewidzieć stanowisko starosty. Konia z rzędem temu, kto nie będzie miał z tym problemu.

**A czy w konsekwencji zmiany przepisów jest prawdopodobna (wymuszona na gminach) zmiana niektórych miejscowych planów? A może wszystkich?**

Z pewnością sytuacja, w której dany plan miejscowy jest sprzeczny z rozporządzeniem, jest wysoce niepożądana. Podmioty ubiegające się o pozwolenie na budowę powinny móc się opierać na przepisach planu miejscowego, a nie zgadywać, czy może nie obowiązują one ze względu na sprzeczność z rozporządzeniem. Taka sytuacja powinna spowodować zmianę przynajmniej części planów. Dotyczy to tych, w których obowiązująca linia zabudowy byłaby sprzeczna z nowymi odległościami wprowadzonymi rozporządzeniem. Warto jednak zwrócić uwagę, że rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, zgodnie z przepisami ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2240), zachowuje moc jedynie do 20 września 2024 r. Zatem nowelizacja – przynajmniej na tę chwilę – będzie obowiązywać przez niecałe sześć miesięcy. Można się więc spodziewać, że organy gmin będą niechętnie do zmieniania planów przed wejściem w życie kolejnych modyfikacji rozporządzenia.

Jeśli chodzi o inwestorów, to oczywiście najsensowniejse byłoby zainicjowanie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę przed wejściem w życie nowelizacji rozporządzenia, a więc przed 1 kwietnia 2024 r. Należy się spodziewać, że inwestorzy, którzy tego nie zrobią, nie będą ryzykować niepewnej sytuacji prawnej i poczekają do utraty mocy przez rozporządzenie. Wielce prawdopodobne jest więc znaczne zwiększenie liczby składanych wniosków o wydanie pozwolenia na budowę przed 1 kwietnia 2024 r., a następnie gwałtowne zmniejszenie ich liczby.