



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY**

Kraków, 6 lipca 2022 r.

**Opinia nr ZL 09**

Zespołu ds. Legislacji

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść problemu.**

Uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: „budowa budynku biurowego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego, rozbiórka budynku, który pełnił funkcję pomocniczą przy myjni ręcznej i wadze samochodowej...” wydanej w oparciu o zapisy decyzji o warunkach zabudowy. W związku z koniecznością zmiany funkcji związanej z możliwością najmu pod konkretną usługę chcemy złożyć wniosek o wydanie decyzji zamiennej i zatwierdzenie zmian dla inwestycji pn.: „Budowa budynku biurowego, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego, rozbiórki budynku, który pełnił funkcję pomocniczą przy myjni ręcznej i wadze samochodowej w zakresie: zmiany układu ścian w obrębie kondygnacji parteru na usługę medyczną (szpital jednego dnia oraz przychodnia medyczna), zmiany warunków p.poż. (strefy pożarowe)”.

Zgodnie z art. 50 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (a tym samym odpowiednio także decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane: polegającego 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, albo niewymagające pozwolenia na budowę.

Czy w odniesieniu do powyższego zmiana sposobu użytkowania „powierzchni biurowej”, która zgodnie z § 3 ust. 6 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z dnia 7 czerwca 2019 r., poz. 1065) zaliczana jest do „usług”, na „usługę” z zakresu „opieki zdrowotnej”, wymaga ponownego wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy?

**Podstawa prawna:**

1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503);*
2. *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735);*
3. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. – w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.).*
4. *Rozporządzenie 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 Nr 164, poz. 1588 z 2003 r., z późn. zm.)*
5. *Rozporządzenie (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniające rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych Tekst mający znaczenie dla EOG*

**Opinia Zespołu ds. Legislacji**

Dnia 31 grudnia 2003 r., zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>[1]</sup>, zwaną w dalszej części „ustawą”, utraciły swoją ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Wobec powyższego zgodnie z art. 50 ust. 1 – ustawy<sup>[1]</sup>, w przypadku braku planu miejscowego, inwestycja celu publicznego jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a zgodnie z art. 59 ust. 1 – ustawy<sup>[1]</sup> „**zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy**”.

Odnosząc się do decyzji o warunkach zabudowy, wydanie jej, jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 6 warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy<sup>[1]</sup>:

1) art. 61 ust. 1 pkt 1 – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie:

- kontynuacji funkcji,
- parametrów,
- cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

2) art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej,

3) art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – przy czym zgodnie z art. 61 ust. 5 ustawy, warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściciela jednostką organizacyjną, a inwestorem,

4) art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest ujęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o których mowa w art. 88 ust. 1

5) art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. – o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Nawiązując do warunku określonego w pkt 1, przy sporządzaniu projektu decyzji o warunkach zabudowy, który jest podstawą samej decyzji o warunkach zabudowy, w zakresie ustalenia kontynuacji funkcji, w pierwszej kolejności dokonuje się ustaleń dotyczących rodzaju zabudowy istniejącej i projektowanej w oparciu o § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury – w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy<sup>[3]</sup>.

W rozporządzeniu tym Minister Infrastruktury w katalogu zamkniętym od lit. „a” do „h”, wprowadził nazewnictwo w zakresie określania i zapisywania rodzaju zabudowy jakim winno się posługiwać w opracowaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzjach lokalizacji inwestycji celu publicznego.

I tak m.in. w §2 pkt 2 ppkt 1b, rozporządzenia<sup>[3]</sup> organ ustawodawczy wymienia m.in. jako rodzaj zabudowy – zabudowę usługową, w szeroko pojętym znaczeniu tego określenia.

Samo pojęcie „usługi” ma bardzo szeroki zasięg, wystarczy bowiem tylko prześledzić Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego<sup>[5]</sup> dot. statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej, potocznie zwaną Europejską Klasyfikacją Działalności (EKD), aby uzmysłowić sobie o jakim zakresie jest mowa.

Zatem, ustawodawca wprowadzając w rozporządzeniu z dnia 26 sierpnia 2003 r. – w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy<sup>[3]</sup>, określenie – zabudowa usługowa, bez rozbijania na poszczególne rodzaje usług, stwarza tym samym możliwość ustalenia warunków zabudowy lub warunków zabudowy lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla nowej inwestycji w ramach kontynuacji funkcji, w oparciu o „jakąkolwiek usługę”, znajdującą się w obszarze analizowanym, wyznaczonym zgodnie z art. 61 ust. 5a – ustawy<sup>[1]</sup>, dostępnej z tej samej drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 1 – ustawy).

Biorąc pod uwagę powyższe, należy zatem stwierdzić, że przy określeniu rodzaju i funkcji zabudowy w decyzjach o warunkach zabudowy bardzo istotne znaczenie ma sam wniosek inwestora, a w szczególności określenie przez samego inwestora w tytule wniosku, funkcji projektowanej zabudowy i zakresu sprecyzowania tej funkcji, ponieważ zgodnie z art. 55 i nawiązującego do niego art. 64 ust. 1 – ustawy<sup>[1]</sup>, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jak i decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Czyli, w omawianym przypadku, decyzja o warunkach zabudowy, ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji zatytułowanej:

„Budowa budynku biurowego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego, rozbiórka budynku, który pełnił funkcje pomocniczą przy myjni ręcznej i wadze samochodowej [...]”,

nie może stanowić podstawy do wnioskowania zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji, która w konsekwencji poprzez „rozbudowę” tytułu przyjmuje nowy tytuł:

„Budowa budynku biurowego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego, rozbiórka budynku, który pełnił funkcje pomocniczą przy myjni ręcznej i wadze samochodowej w zakresie: zmiany układu ścian w obrębie kondygnacji parteru, zmiany sposobu użytkowania kondygnacji parteru na usługę medyczną (szpital jednego dnia oraz przychodnia medyczna), zmiany warunków p. poż (strefy pożarowe) [...]”.

Reasumując powyższe, dopuszczalnym w danym przypadku jest wystąpienie do organu (wójta, burmistrza, prezydenta), z wnioskiem nie o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy, ale o zmianę decyzji wydanej w oparciu o przepisy zawarte w art. 154 lub art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego*<sup>[2]</sup> (w skrócie – kpa).

W w/w artykułach kpa, uregulowane zostały nadzwyczajne tryby wzruszenia ostatecznych decyzji administracyjnych, bowiem zgodnie z art. 154 § 1 kpa<sup>[2]</sup> ostateczna decyzja, na mocy której **żadna ze stron nie nabyła prawa, może być w każdym czasie uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.**

Z kolei art. 155 § 1 kpa<sup>[2]</sup> mówi, że ostateczna decyzja administracyjna, na podstawie, której **strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchynieniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.**

Zatem zgodnie z powyższym organ, który wydał decyzję, rozpatrując wniosek o zmianę decyzji, powinien w pierwszej kolejności zbadać, czy decyzją nie przyznano stronie jakichś praw materialnych, czyli korzyści prawnych, a w dalszym ciągu przeprowadzić stosowne postępowanie związane ze zmianą decyzji w oparciu o wyżej cytowane art. 154 lub 155 kpa<sup>[2]</sup>.

Należy jednak pamiętać, że wydanie takiej decyzji musi zostać poprzedzone przeprowadzeniem postępowania administracyjnego określonego w przepisach.

(MR)

arch. Maciej Kubicki  
Koordynator Zespołu ds. Legislacji  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. Witold Zieliński  
Zastępca Przewodniczącego Rady  
Małopolskiej Okręgowej IARP

*Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.*