

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia2023 r.

**w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy
i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Na podstawie art. 61 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) wysokości zabudowy;
- 6) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych);
- 7) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

§ 2. 1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji, o których mowa w art. 61 ust. 1a pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

2. W ramach analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy, ustalenia, o których mowa w § 1:

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

- 1) pkt 1–3 oraz 7 i 8 – określa się analizując istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu na działkach w obszarze analizowanym o faktycznym sposobie użytkowania nieruchomości zbieżnym ze sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu określonym we wniosku;
- 2) pkt 4–6 – określa się analizując obiekty budowlane o funkcji takiej samej jak obiekt budowlany objęty wnioskiem, usytuowane na działkach w obszarze analizowanym, z zastrzeżeniem § 7.

3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występują obiekty budowlane o funkcji takiej samej jak obiekt budowlany objęty wnioskiem, ustalenia, o których mowa w § 1 pkt 4–6, określa się analizując obiekty budowlane o funkcji zbieżnej z obiektem budowlanym objętym wnioskiem, usytuowane na działkach w obszarze analizowanym, z zastrzeżeniem § 7.

4. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występują obiekty budowlane o funkcji zbieżnej z obiektem budowlanym objętym wnioskiem lub nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o faktycznym sposobie użytkowania nieruchomości zbieżnym ze sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu określonym we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się analizując istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.

5. Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.

§ 3. 1. Linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii zabudowy istniejącej na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, linię zabudowy ustala się zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

§ 4. 1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%, natomiast minimalną nadziemną intensywność zabudowy

ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

2. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

3. Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, ustaloną na podstawie ust. 1 lub ust. 2, ustala się uwzględniając przepisy, o których mowa w art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret drugie ustawy.

§ 5. 1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

3. Udział powierzchni zabudowy, ustalony na podstawie ust. 1 lub ust. 2, ustala się uwzględniając przepisy art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret czwarte ustawy.

§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

§ 7. 1. Wysokość zabudowy ustala się w nawiązaniu do najwyższej położonych punktów na dachu, ścianie lub attyce istniejących budynków na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

4. Wysokość zabudowy wyznaczoną na podstawie ust. 1–3 ustala się z uwzględnieniem przepisu art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret trzecie ustawy.

§ 8. 1. Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

2. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

§ 9. 1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalony na podstawie ust. 1 lub 2, ustala się z uwzględnieniem przepisów art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret pierwsze ustawy.

§ 10. Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się biorąc pod uwagę liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczbę zatrudnionych lub powierzchnię obiektów usługowych i produkcyjnych.

§ 11. Analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy, zawierająca część tekstową i graficzną, stanowi załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

§ 12. 1. Do spraw o ustalenie warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie przepisów § 4 ust. 3, § 5 ust. 3, § 7 ust. 4 i § 9 ust. 3 nie stosuje się.

§ 13. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.²⁾

MINISTER ROZWOJU

I TECHNOLOGII

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Aneta Mijał
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/

²⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem 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. poz. 1588 oraz z 2021 r. poz. 2399), które utraciło moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).