

Obszar uzupełnienia zabudowy - czym jest?

Jednym z istotnych pojęć, jakie wprowadza ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), jest pojęcie: „OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY”.

Obszar uzupełnienia zabudowy jest to teren wyznaczony w planie ogólnym gminy za pomocą granic określonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz.U. poz. 729).

Wyznaczenie w planie ogólnym obszaru uzupełnienia będzie miało istotny wpływ na powstanie nowej zabudowy na terenach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ponieważ zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tylko dla nieruchomości położonych w tych obszarach będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy (Art. 61 ust. 1 pkt 1a upizp).

Warto podkreślić, że decyzje o warunkach zabudowy są potrzebne w przypadku chęci realizacji inwestycji budowlanej na terenie bez obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sposób wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy

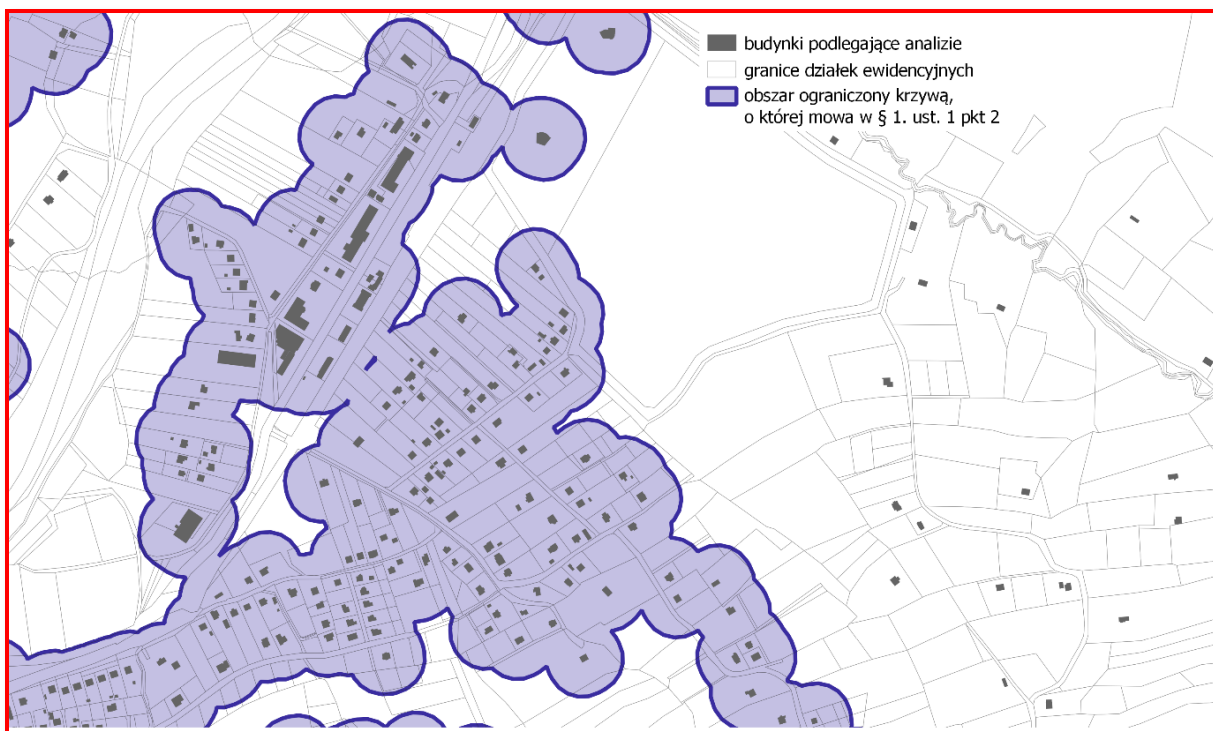
Zgodnie z ww. rozporządzeniem wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy należy trzymać się następujących zasad:

- wyznaczone granice obszaru nie powinny wykraczać poza obszar **zgrupowania nie mniej niż 5 budynków**,
- **największa odległość pomiędzy każdym z pięciu budynków nie powinna przekraczać 100 m.**

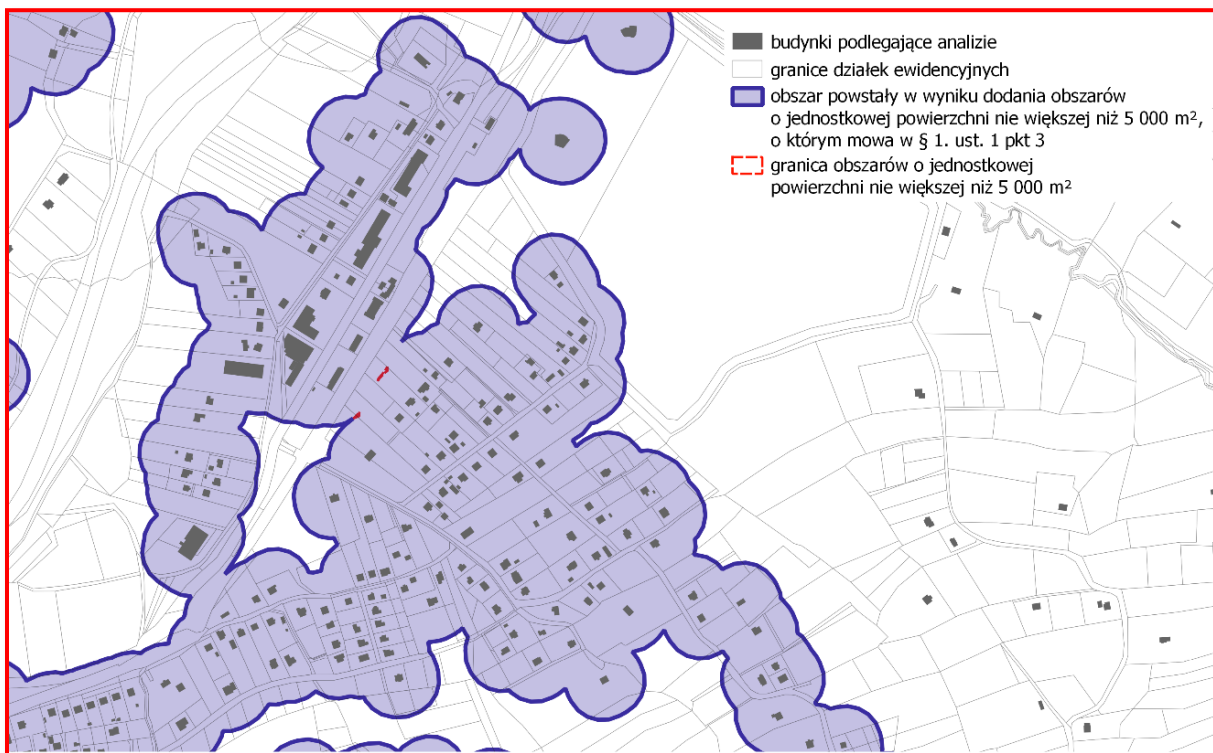
Ustalenia w zakresie obszaru uzupełnienia zabudowy dotyczą następujących rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (§ 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia), Art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| • budynki przemysłowe, | • budynki oświaty, nauki i kultury |
| • budynki transportu i łączności, | oraz budynki sportowe, |
| • budynki handlowo-usługowe, | • budynki produkcyjne, usługowe i |
| • budynki biurowe, | gospodarcze dla rolnictwa, |
| • budynki szpitali i inne opieki | • budynki mieszkalne. |
| zdrowotnej, | |

Następnym krokiem w kierunku wyznaczenia obszaru zabudowy będzie wykonanie obrysu wcześniej wyznaczonego obszaru, tj. tego, w którym znajduje się co najmniej pięć budynków położonych względem siebie w odległości co najmniej 100 m. Obrysu zgrupowanych budynków dokonuje się w odległości 50 m od budynków.

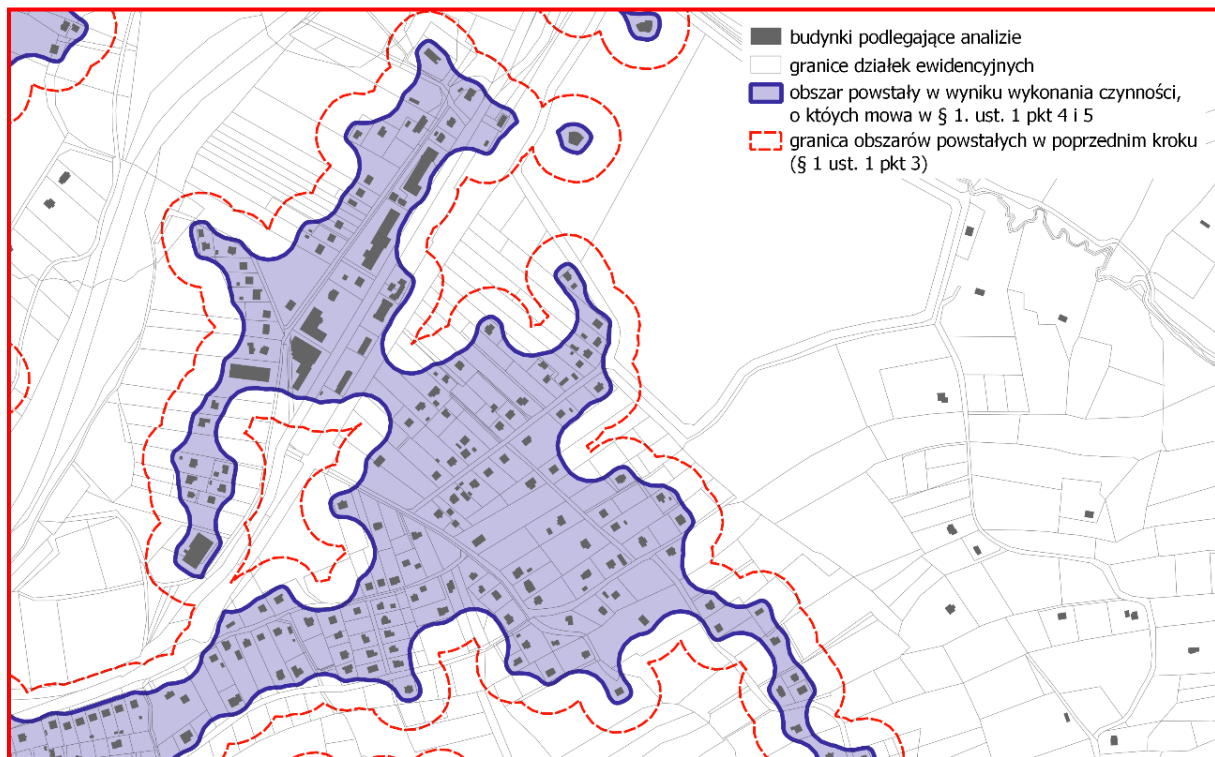


Do wyznaczonego w ten sposób obszaru dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m² ograniczone z każdej strony krzywą, poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu dodanego obszaru (§ 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia).



Wewnątrz obszaru, który powstał w wyniku w/w wykonania czynności, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tego obszaru.

Od obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, tj. wyznaczenia obszaru ograniczonego krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach i dodaniu do tego obszaru jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m² ograniczone z każdej strony krzywą, odejmuje się obszar znajdujący się między tą krzywą, a krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tego obszaru.



Tak wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy, ze względu na występujące obiekty chronione może być ograniczony.

Ustawodawca dopuszcza również rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego zgodnie z przepisami rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o obszar o powierzchni obliczonej na podstawie poniższego wzoru:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób zgodny z ustawą, w wyniku rozszerzenia jego granic,
- P_b – powierzchnia obszaru wyznaczonego powiększonego o obszar nie większy niż 5000 m² ograniczony z każdej strony krzywą,
- P_u – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 tj. określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość między sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m.

Ustawodawca dopuszcza również rozszerzenie granic obszaru uzupełniania zabudowy wyznaczonego w powyższy sposób, uwzględniając lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o 50% powierzchni tego obszaru (§ 2 ust. 2 rozporządzenia).

Rozporządzenie dopuszcza także inne, niewielkie rozszerzenie obszarów zabudowy po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, a także na użytkach rolnych klas I-III na obszarze położonym w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi, co ma zapobiegać zabudowywaniu gruntów o najlepszej użytkowości rolnej (§ 1 ust. 4-5 rozporządzenia).

Czemu służy wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy?

Zgodnie z przepisami ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone przez gminę w planie ogólnym:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej,

stanowią podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Wyznaczenie obszarów zabudowy w planie ogólnym ma na celu:

- zachowanie ładu przestrzennego przez który rozumie się ukształtowanie przestrzeni tworzące harmonijną całość jednocześnie uwzględniając przy tym wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- racjonalne wykorzystanie terenów położonych wśród istniejących zabudowań z zachowaniem stref zieleni publicznej,
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w tym gruntami rolnymi i leśnymi,
- ograniczenie przeznaczania pod zabudowę gruntów cennych przyrodniczo,
- zahamowanie rozpraszania zabudowy,
- zmniejszenie kosztów związanych z budową wielokilometrowych (niejednokrotnie do jednego siedliska) wodociągów oraz kanalizacji.

Warto pamiętać, że gmina MOŻE, a nie musi wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy.

Jak wskazano w ustawie o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy (oraz obszar zabudowy śródmiejskiej) stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (Art. 13 ust.5 pkt 1 i pkt 2).

UWAGA!

Po dniu 31 grudnia 2025 r., nie będzie możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (poza wskazanymi w upizp wyjątkami), jeżeli gmina nie będzie posiadała obowiązującego planu ogólnego z wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.