

Warunki zabudowy mogą być ustalone dla inwestycji planowanej, do której realizacji jeszcze nie przystąpiono (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 20 lipca 2016 r., II SA/Po 314/16, nieprawomocny).

Wyjątkiem od powyższego stwierdzenia jest sytuacja, gdy w toku postępowania legalizacyjnego właściwy organ wezwie w drodze postanowienia inwestora (właściciela, zarządcę) do przedłożenia stosownej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z unormowania zawartego w art. 48 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego (dalej: p.b.) wynika, że inwestor może ubiegać się o warunki zabudowy dla inwestycji już zrealizowanej, czy będącej w toku, tylko na potrzeby wszczętego już postępowania legalizacyjnego. Wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy musi nadto zostać poprzedzone stosownym postanowieniem organu nadzoru budowlanego (art. 48 ust. 1 pkt 2 p.b.). Zatem to nie inwestor decyduje o wszczęciu procedury legalizacyjnej, a organ nadzoru budowlanego. To organ nadzoru budowlanego, wydając wspomniane postanowienie decyduje, że niezbędne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji już zrealizowanej. Oznacza to, że brak jest podstaw do skutecznego samodzielnego wystąpienia z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w przypadku inwestycji już zrealizowanej.

Zasadą jest bowiem, iż ustalenie decyzją warunków zabudowy dotyczy inwestycji zamierzonych, a wyjątkowo decyzja ta może być wydana także dla inwestycji faktycznie już zrealizowanej, gdy jest niezbędna dla legalizacji obiektu wykonanego w ramach samowoli budowlanej. Wyjątek ten nie dotyczy jednak postępowania legalizacyjnego prowadzonego w trybie art. 50 i 51 Prawa budowlanego. Przepisy te, odmiennie niż art. 48 Prawa budowlanego (czy art. 49b tej ustawy), nie uprawniają organu nadzoru budowlanego do zobowiązania inwestora do złożenia w toku postępowaniu legalizacyjnego decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, co do której prowadzone jest postępowanie legalizacyjne. To oznacza zatem, że brak jest przepisu, który pozwalałby wydać w takiej sytuacji decyzję o warunkach zabudowy.

Stwierdzić zatem należy, iż warunki zabudowy mogą być ustalone dla inwestycji planowanej, do której realizacji jeszcze nie przystąpiono, z wyjątkiem sytuacji, gdy w toku postępowania legalizacyjnego o którym mowa w art. 48 i 49b Prawa budowlanego, właściwy organ wezwie w drodze postanowienia inwestora (właściciela, zarządcę) do przedłożenia stosownej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 48 ust. 3 pkt 1 i art. 49b ust. 2 pkt 3 Prawa budowlanego).

Źródło: [CBOSA](#)