

Jak wynika ze stosowanego przez organ art. 59 ust. 3 pkt 2 upzp, w przypadku zmiany zagospodarowania terenu, niewymagającej uzyskania pozwolenia na budowę, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przywrócić poprzedniego sposobu zagospodarowania.

Jest rzeczą bezdyskusyjną, co potwierdza zresztą sam organ, że potoczne (językowe) rozumienie powołanego przepisu daje jednoznaczny wynik interpretacyjny. Chodzi w nim o przypadki, gdy dokonano zmiany zagospodarowania terenu bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli uwzględnić przy tym, że decyzja o warunkach zabudowy wymagana jest tylko w przypadku terenów nieobjętych postanowieniami planu miejscowego (zob. art. 59 ust. 1 upzp), to jasne staje się, że zakresem hipotezy z art. 59 ust. 3 upzp nie są objęte tereny, których zabudowę i zagospodarowanie normują plany miejscowego. Teren objęty planem miejscowym nie wymaga już uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, stąd też regulacja z art. 59-64 upzp, dotycząca warunków zabudowy, nie znajduje zastosowania do terenów objętych planem miejscowym.

Także funkcja przepisu z art. 59 ust. 3 pkt 2 upzp nie budzi większych wątpliwości. Chodzi tu o możliwość nakazania restytucji właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu), który dokonał zmiany zagospodarowania terenu (niewymagającej pozwolenia na budowę) bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Alternatywnie zresztą ustawodawca przyznał wójtowi kompetencję do wstrzymania użytkowania terenu i wyznaczenia terminu, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (art. 59 ust. 3 pkt 1 upzp). Ustawodawca w ramach art. 59 ust. 3 upzp przyznał więc wójtowi uprawnienia nadzorcze w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, dla których zmiana zagospodarowania terenu poprzedzona powinna zostać uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy, a zarazem nie wymaga pozwolenia na budowę. Przewidziane przez ustawodawcę środki są przy tym proporcjonalne i współmierne do celów, którym mają służyć, tj. do egzekwowania konieczności uzyskania warunków zabudowy w przypadku zmiany zagospodarowania terenu, mimo że nie wymaga ona pozwolenia na budowę. Względy celowościowe nie przemawiają za tym, by wystąpiła konieczność odmiennej od językowej interpretacji przepisów z art. 59 ust. 3 upzp.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 listopada 2018 r., II SA/Wr 514/18*

*Źródło: [CBOSA](#)*