

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku szukał odpowiedzi na pytanie: czy budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², stanowi zmianę zagospodarowania terenu, która uprawnia do odstąpienia od obowiązku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy?

Sąd wskazał po pierwsze, że z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy planistycznej należy wywieść, iż każda zmiana zagospodarowania terenu, co do zasady, wymaga ustalenia warunków zabudowy. Nie ma tutaj decydującego znaczenia kwestia, czy na określone roboty wymagane jest pozwolenie na budowę, czy też nie. Istotne jest bowiem, czy roboty budowlane spowodują zmianę sposobu zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem postanowień art. 50 ust. 2 u.p.z.p. WSA przypomniał, że w wyroku z 26 stycznia 2012 r., II OSK 2144/10, LEX nr 1138087, kontynuując linię orzeczniczą, Naczelny Sąd Administracyjny wywiódł, że norma prawa materialnego jednoznacznie wskazuje, iż zagospodarowanie przestrzeni poprzez budowę obiektu lub wykonanie robót budowlanych, które spowoduje zmianę zagospodarowania terenu albo zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego, wymaga ustalenia warunków zabudowy (art. 59 ust. 1). Ograniczenie w tym zakresie wynika z art. 59 ust. 1 zdanie drugie, który to przepis nakazuje odpowiednie stosowanie przepisu art. 50 ust. 2 u.p.z.p. Jednak, co ma istotne znaczenie w niniejszej sprawie, przepis ten nie wprowadza wyjątków w odniesieniu do budowy obiektów budowlanych.

Po drugie WSA zaznaczył, że art. 59 ust. 2 u.p.z.p. nakazuje stosować ust. 1 również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku. Kwestia zastosowania tego przepisu nie jest jednoznaczna w orzecznictwie i doktrynie, jednak w ocenie Sądu orzekającego w niniejszym składzie, dokonując wykładni wieloznacznego pojęcia „zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę”, należy dojść do wniosku, że chodzi tu o przypadki zmian zagospodarowania terenu niepolegających ani na wykonaniu robót budowlanych, ani na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a mimo to wymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W konsekwencji, przepis ten ma odniesienie do stosunkowo rzadkich stanów faktycznych związanych z wykonywaniem robót, prowadzących do zmiany zagospodarowania terenu, które nie podlegają reglamentacji przepisami Prawa budowlanego, a więc nie związanych z procesem budowlanym, np. dla zalesienia terenu, zorganizowania na nieruchomości składowiska, itp.). Niewątpliwie zatem art. 59 ust. 2 u.p.z.p. nie znajdował zastosowania do stanu faktycznego, będącego przedmiotem niniejszej sprawy.

Ponadto w ocenie Sądu Skarżący powinien był, zgłaszając zamiar budowy obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1a Prawa budowlanego, legitymować się decyzją o warunkach zabudowy. Zwolnienie na podstawie art. 29 Prawa budowlanego danej budowy lub wykonywania określonych robót budowlanych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie zwalnia z obowiązku zgodności planowanego zamierzenia budowlanego z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w przypadku jego braku, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. O tym powinien w pierwszej kolejności pomyśleć inwestor, zanim dokona zgłoszenia, gdyż w niektórych przypadkach może być wymagane uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tymczasem zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę najczęściej kojarzy się inwestorom z brakiem obowiązku uzyskania również decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy też z brakiem konieczności zbadania zgodności planowanego zamierzenia budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na danym terenie.

Budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku a decyzja WZ

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 19, październik 2019 11:42

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1857

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 października 2019 r., II SA/Gd 154/19

Źródło: [CBOSA](#)