Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych a granica lasu

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 01, listopad 2019 19:27
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 7421

Wojewoda zakwestionował wyrażoną przez Starostę zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Sąd przyznał jednak rację Staroście. Z jakich przyczyn?

Sąd przypomniał na początku, że zgodnie z § 271 ust. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień. Natomiast zgodnie z ust. 2 tego przepisu, jeżeli jedna ze ścian zewnętrznych usytuowana od strony sąsiedniego budynku lub przekrycie dachu jednego z budynków jest rozprzestrzeniające ogień, wówczas odległość określoną w ust. 1 należy zwiększyć o 50%, a jeżeli dotyczy to obu ścian zewnętrznych lub przekrycia dachu obu budynków – o 100%. Z tabeli zawartej w ust. 1 wynika, że odległość między ścianami budynków ZL powinna być nie mniejsza niż 8 m. Z uwagi więc na przytoczone wyżej wymogi ust. 8 w zw. z ust. 2, wartość tę należy podwyższyć do 12 m. W omawianej sprawie Skarżąca oczekiwała zatwierdzenia projektu budowlanego przewidującego odległość ściany budynku od granicy lasu na poziomie tylko 4 m. Tym samym dla zatwierdzenia projektu koniecznym było uzyskanie zgody na odstępstwo od przytoczonych wyżej norm.

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Szerokość działki, która jest równa odległości między sąsiadującymi z nią ścianami lasu, wynosi 27 m. Zachowanie odległości pożarowej 12 m od każdej ściany lasu odbierałoby zatem inwestorowi prawo zabudowy nieruchomości zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy – pozostawiałoby bowiem 3 m szerokości działki do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami. Okoliczności te w całości uzasadniały zdaniem Sądu stwierdzenie, że sytuacja Skarżącej winna być uznana za „szczególnie uzasadnioną". Kształt działki położonej między terenami leśnymi w zasadzie wykluczał możliwość jej zabudowy, co jest sprzeczne z ustalonymi dla tej działki warunkami zabudowy i posiadanym przez inwestora prawem do zabudowy swojej nieruchomości.

W ocenie Sądu organ zasadnie stwierdził, że przedmiotowe odstępstwo jest szczególnie uzasadnione, nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, ponieważ w projekcie budowlanym przewidziano rozwiązania ponadnormatywne, które w znacznym stopniu zminimalizują ryzyko pogorszenia warunków mających wpływ na ww. warunki tj. bezpieczeństwo mienia i ludzi. Ponadto przedmiotowe odstępstwo nie pogarszało warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 9 października 2019 r., II SA/Po 91/19

Źródło: CBOSA

Phoca PDF