

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w jednym z niedawnych orzeczeń pochylił się nad problemem dot. tego, czy wniosek o ustalenie warunków zabudowy może odnosić się tylko do części działki?

W omawianej sprawie inwestor jako teren inwestycji wskazał właśnie tylko część działki. Tymczasem zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 1 tej ustawy wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, a pojęcie „określenie granic terenu objętego wnioskiem” należy w ocenie WSA rozumieć jako istniejące prawnie granice, których przebieg ustalony został w trybie przewidzianym obowiązującymi przepisami, co wyklucza wskazywanie przez inwestora terenu stanowiącego tylko część działki ewidencyjnej (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 4 lipca 2019 r., sygn. akt II SA/Kr 269/19). Zdaniem Sądu zamiarem ustawodawcy nie było bowiem dopuszczenie możliwości ustalania warunków zabudowy dla fragmentów działek ewidencyjnych. Jednak jak wskazał równocześnie WSA, objęcie decyzją o warunkach zabudowy części działki ewidencyjnej w świetle art. 59 ust. 1 u.p.z.p. nie jest wprawdzie co do zasady niemożliwe, ale musi wynikać ze szczególnych uwarunkowań, np. normatywnych (część działki objęta ustaleniami planu miejscowego czy decyzją wydaną w trybie tzw. specustaw – por. wyrok NSA z dnia 3 lipca 2019 r., sygn. akt II OSK 2153/17).

Wojewódzki Sąd zwrócił uwagę na to, że w § 3 ust. 1, § 4 ust. 1 jak i § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mowa jest o działce, której dotyczy wniosek. Wprawdzie w § 1 pkt 2 i w § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia operuje się określeniem „działka albo teren”, ale wynika to według WSA stąd, że inwestycja może obejmować kilka działek lub jak wskazano już wyżej, mogą się zdarzyć sytuacje szczególne, gdy teren inwestycji będzie mniejszy niż powierzchnia działki (część działki objęta ustaleniami planu miejscowego czy decyzją wydaną w trybie tzw. specustaw – por. wyrok NSA z dnia 3 lipca 2019 r., sygn. akt II OSK 2153/17). W zakresie powyższych rozważań niczego nie zmienia zdaniem WSA fakt, że w art. 61 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 u.p.z.p. mowa jest o „terenie”, gdyż wydane na mocy art. 61 ust. 6 u.p.z.p. rozporządzenie jest w ocenie Sądu uszczegółowieniem wspomnianych regulacji.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 12 marca 2020 r., II SA/Bk 722/19*

Źródło: [CBOSA](#)