

WSA o tym, czy wszystkie roboty budowlane wymagają decyzji WZ?

Kategoria: Architektura i Budownictwo

Opublikowano: niedziela, 31, październik 2021 13:45

Bartłomiej Zydel

Odśłony: 481

„W ocenie sądu, rację ma skarżący wskazując, że stosownie do art. 59 ust. 1 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy nie jest wymagana w odniesieniu do robót budowlanych niepowodujących zmiany zagospodarowania terenu bądź zmiany sposobu użytkowania obiektu” – to teza z niedawnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku. Dlaczego?

Jak przypomniał Sąd, w myśl przywołanego przepisu zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Z powyższej regulacji wynika zdaniem WSA, że w decyzji o warunkach zabudowy nie wskazuje się wszystkich przewidywanych przez inwestora robót budowlanych, lecz jedynie te, w wyniku których miałyby dojść do zmiany zagospodarowania terenu bądź zmiany sposobu użytkowania obiektu. W omawianej sprawie należałoby zatem odpowiedzieć na pytanie, czy przebudowa istniejącego budynku chlewni, polegająca na wykonaniu otworu drzwiowego i przeniesienia dwóch kominków wentylacji grawitacyjnej stanowi zmianę zagospodarowania terenu bądź też zmianę sposobu użytkowania takiego budynku? W uzasadnieniu zaskarżonej decyzji takie rozważania nie zostały poczynione, a jego treść skłaniała natomiast do wniosku, że według Wojewody w decyzji o warunkach zabudowy winny być przewidziane wszystkie roboty budowlane wymagające pozwoleń na budowę, co było według WSA twierdzeniem błędnym.

Sąd podkreślił, że decyzja o warunkach zabudowy niejako zastępuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zatem określa ona sposób zagospodarowania terenu i warunki jego zabudowy – art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy planistycznej. Idąc dalej wskazał, że zgodnie z art. 59 ust. 1 w przypadku braku planu miejscowego ustalenia w drodze decyzji administracyjnej wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych niż budowa obiektu budowlanego robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. WSA zauważył też, że ponadto – z uwagi na treść art. 59 ust. 2 ustawy planistycznej – wydania decyzji o warunkach zabudowy wymaga również zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, chyba że jest to jednorazowa zmiana tymczasowa, trwająca do roku. Powyższe rozważania prowadziły w ocenie Wojewódzkiego Sądu do wniosku, że rozbieżność w zakresie przewidzianych robót budowlanych w projekcie budowlanym i wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy nie muszą oznaczać, że te dokumenty nie są zgodne, jeśli określone roboty budowlane nie powodują zmiany zagospodarowania terenu bądź zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części.

Jak zaznaczył WSA, podstawową regulacją w kwestii zakresu decyzji o warunkach zabudowy jest art. 59 ustawy planistycznej, natomiast zawarte w ust. 1 tego przepisu odesłanie do art. 50 ust. 2 ma na celu jedynie ograniczenie tego zakresu i pozwala na określenie przypadków, kiedy decyzja o warunkach zabudowy nie jest wymagana. Jeśli w myśl tego unormowania nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane niewymagające pozwoleń na budowę, to nie oznacza to, że wszystkie roboty budowlane wymagające pozwoleń na budowę wymagają również decyzji o warunkach zabudowy – orzekł Sąd.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 14 października 2021 r., II SA/Bk 696/21

Źródło: [CBOSA](#)