Zgodność z planem przestrzennym oceniana według daty budowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 13, luty 2015 23:00
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 1333

Czy przepisy o planowaniu przestrzennym w rozumieniu art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane w zw. z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane to przepisy obowiązujące w dacie realizacji procesu budowlanego, czy też w chwili orzekania przez organ administracji w pierwszej instancji?

Skarżący na terenie gminy X wybudował w latach 1970-80 obiekt parterowy, który następnie rozbudowywał. Nie miał jednak pozwolenia na tego typu prace, i zgodnie z obowiązującym w tym czasie prawem budowlanym inspektor nadzoru nakazał rozbiórkę całkowitą.

Od tej decyzji skarżący złożył odwołanie do Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jednak inspektor utrzymał w mocy decyzję. Problem polegał na tym, że część obiektu usytuowano na działce sąsiedniej, będącej własnością sąsiada, którego ojciec użyczył okresowo teren skarżącemu. Jednak teren ten nie był działką budowlaną, ale lasem nie objętym planem zagospodarowania przestrzennego. W efekcie - nie można było na nim nic budować. Organ powołał się na art. 103 ust 2 Prawa budowlanego i wskazał, iż podstawą do rozpoznania sprawy są przepisy Prawa budowlanego z 1974 r. Przy czym utrwalone orzecznictwo sądowo-administracyjne wskazuje na konieczność zastosowania aktualnie obowiązujących przepisów urbanistycznych.

Warto zauważyć, że w orzecznictwie ukształtowały się dwa poglądy. Pierwszy z nich nakazywał rozbiórkę samowolnie postawionego budynku, gdy w dacie budowy nie było zgodności z planami zagospodarowania przestrzennego gminy. A drugi - gdy niezgodność z planami występowała w dacie orzekania.

Problem ten rozstrzygnęła uchwała siedmiu sędziów z 16 grudnia 2013 r. II OPS 2/2013, w której Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że przepisami o planowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane w związku z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane są przepisy obowiązujące w dacie orzekania przez organy administracji, z tym że w postępowaniu w przedmiocie nakazania przymusowej rozbiórki, należy uwzględnić także przeznaczenie terenu, na którym powstał obiekt budowlany, od daty jego budowy.

Phoca PDF