

Interpretacja terminu "teren" w decyzji o warunkach zabudowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 04, luty 2018 14:02

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 8975

Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Określenie granic terenu inwestycji, poprzez wskazanie ich liniami rozgraniczającymi w załączniku graficznym projektu decyzji, nie może zmieniać przyjętego zapatrywania, iż teren inwestycji rozumiany musi być jako cała działka, na której planowana jest realizacja zamierzenia inwestycyjnego. Na konieczność takowej wykładni tych przepisów pośrednio wskazuje także § 3 ust. 2 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., albowiem w przepisie tym prawodawca jednoznacznie odwołał się do szerokości frontu działki objętej wnioskiem, a nie o szerokości frontu terenu inwestycji. Do pojęcia działki budowlanej jako całości, a nie jej wydzielonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji fragmentu prawodawca odwołał się wprost także w pozostałych regulacjach tegoż rozporządzenia, co wyraźnie wskazuje, iż jego zamiarem nie było dopuszczenie możliwości ustalania warunków zabudowy dla fragmentów działek ewidencyjnych.

W ocenie Sądu odmienna interpretacja terminu "teren" i umożliwienie wydawania warunków zabudowy jedynie dla wskazywanego przez inwestora fragmentu działki ewidencyjnej prowadzi do obejścia prawa, w tym na przykład przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na co wskazywał w licznych orzeczeniach Naczelny Sąd Administracyjny.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 30 listopada 2017 r. II SA/Po 546/17

Źródło: [CBOSA](#)