

Rozumienie przesłanki dot. przeznaczenia terenu pod zabudowę (art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane z 1974 r.), czyli jednej z dwóch przesłanek warunkujących rozbiórkę obiektu budowlanego na podstawie dawnego Prawa budowlanego, było niegdyś przedmiotem wykładni w uchwale NSA w sprawie II OPS 2/13. Z uchwały tej wynika nie tylko zakres przedmiotowy przepisów, jakie należy zbadać w celu ustalenia ww. przesłanki, tj. przepisy o planowaniu przestrzennym, ale także – z jakiej daty przepisy będą tu relewantne – chodzi o przepisy z daty orzekania przez organy administracji, ale także uwzględniające przeznaczenie terenu, na którym powstał obiekt budowlany, od daty jego budowy (podkreślenie WSA w Gdańsku).

Jak zauważył Sąd, wobec ustalenia przez organy administracji w omawianej sprawie, że w dacie orzekania nie obowiązuje dla terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prawidłowo organ pierwszej instancji poinformował inwestora, że w celu legalizacji obiektu budowlanego może on przedstawić decyzję o warunkach zabudowy dla tej inwestycji. Wójt Gminy w decyzji z dnia 19 czerwca 2017 r. odmówił Skarżącemu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>, parterowego z dachem dwuspadowym – drewniana altana letniskowa; i decyzja ta została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w decyzji ostatecznej. To zaś oznacza, że na dzień orzekania przez organ nadzoru budowlanego drugiej instancji, stosownie do obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowana inwestycja jest sprzeczna z tymi przepisami.

WSA stwierdził równocześnie, że obowiązkiem organów rozstrzygających w sprawie było jednak, stosownie do wykładni wynikającej z przywołanej uchwały NSA, dokonanie również analizy na okoliczność, czy w okresie od daty wybudowania obiektu, tj. od czerwca 1993 r., inwestycja była zgodna z przeznaczeniem terenu, wynikającym z obowiązujących w tym okresie przepisów prawa miejscowego. Sąd wprawdzie dostrzegł, że organ pierwszej instancji pozyskał z Biura Planowania Przestrzennego wypis z części tekstowej planu miejscowego, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej z dnia 23 marca 1978 r., który obowiązywał do momentu wejścia w życie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy K. dotyczący obrębu geodezyjnego K., zatwierdzonego uchwałą z dnia 30 lipca 1993 r., uchwalonego przez Radę Gminy – to jednak w decyzjach organów obu instancji brak jest jakiegokolwiek analizy zgodności inwestycji z treścią ww. planów miejscowych, które organy miały obowiązek przeanalizować.

Reasumując, według Sądu istota niniejszej sprawy sprowadza się do błędnego, nieuwzględniającego obowiązujących od daty budowy przepisów prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłożenia przez organy administracji art. 37 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego z 1974 roku. WSA zauważył, że zaskarżona decyzja narusza wymieniony przepis przez to, że nie zawiera oceny możliwości pogodzenia realizacji analizowanej inwestycji z punktu widzenia ww. przepisów prawa miejscowego, obowiązujących od daty tej budowy.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., II SA/Gd 317/18*

Źródło: [CBOSA](#)