

## Decyzja WZ: działka czy teren? Jest kolejny wyrok: tym razem teren

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 17, lipiec 2020 14:04

Bartłomiej Zydel

Odśłony: 3432

---

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku stanął na stanowisku wskazanym w tytule – zaznaczając jednak, że znane są mu również odmienne wyroki. Niemniej mimo tych orzeczeń w ocenie Sądu dopuszczalne jest wydanie decyzji WZ dla terenu stanowiącego część działki. Kwestia ta jest istotna np. z perspektywy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż przyjęcie podejścia, według którego decyzja WZ może być wydana jedynie w odniesieniu do działki/działek ewidencyjnych nakazuje dokonanie jej oceny z perspektywy przepisów art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów.

Sąd zauważył, iż zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Zazaczył przy tym, że jednym ze składników prawa własności nieruchomości jest prawo właściciela do jej zagospodarowania i zabudowy zgodnie z jego wolą. Ponadto WSA przypomniał o tym, że prawo to może być ograniczone postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jego realizacja nie może naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W ocenie Sądu odmowa wydania właścicielowi warunków zabudowy dla wyodrębnionego terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej i niewymagającego zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne może być postrzegana jako naruszenie prawa własności (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).

Równocześnie WSA w Gdańsku odwołał się do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lipca 2019 r., sygn. akt II OSK 1881/18, w którym to wyroku NSA wskazała, że właściciel nie ma gwarancji, iż gmina uchwali dla danego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji właściciel jest zmuszony dokonać podziału działki na części wymagające i niewymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, co zdaniem NSA stanowi zbytni formalizm, a ponadto nie spowoduje, iż ochrona gruntów rolnych wyższych klas będzie bardziej skuteczna. Idąc dalej NSA orzekł, że ewidentnym przykładem przemawiającym za możliwością wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki ewidencyjnej jest sytuacja, w której część działki jest objęta planem miejscowym, a część nie. Tym samym według WSA analiza treści przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje podstaw do przyjęcia, by wolą ustawodawcy było, aby w takim przypadku dla tej części nieruchomości, która nie jest objęta miejscowym planem nie mogła być wydana decyzja o warunkach zabudowy.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 1 lipca 2020 r., II SA/Gd 634/19*

Źródło: [CBOSA](#)