

## Z wokandy. Etapowanie zamierzenia budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 30, grudzień 2022 13:28

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 2372

W świetle art. 33 ust. 1 prawo budowlane, określone zamierzenie budowlane, może zostać podzielone na kilka etapów, w których wydane zostaną odrębne decyzje o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych obiektów składających się na dane zamierzenie budowlane (pod warunkiem, że owe poszczególne obiekty objęte odrębnym pozwoleniem mogą funkcjonować samodzielnie), o tyle przedmiot (zakres) danego zamierzenia budowlanego pozostaje tożsamy względem określonego na etapie decyzji środowiskowej lub decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotem omawianej skargi do WSA w niniejszej sprawie jest decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego utrzymująca w mocy decyzję wójta, odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej elementów konstrukcji stalowej.

Okoliczności faktyczne sprawy nie budzą wątpliwości, w szczególności okolicznością niekwestionowaną przez strony pozostaje, że przez teren inwestycyjny przebiega gazociąg. Dla przebiegającego przez teren inwestycji gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, która wynosi 6 m, tj. po 3 m na stronę. Zdaniem organów prowadzących postępowanie spełniona jest tym samym przesłanka, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzasadniająca wydanie decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 tejże ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca m.in. na budowie obiektu budowlanego, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Stosownie zaś do art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o realizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
  - b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W ocenie Sądu, organy przedwcześnie, bez wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy wydały jednak decyzję odmowną o ustaleniu warunków zabudowy. Z pisma, w żaden sposób nie wynika bowiem, że na działce, nie można w ogóle lokalizować budynków magazynowych. W piśmie wskazano, że w strefach kontrolowanych oraz na gazociągu nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego

## Z wokandy. Etapowanie zamierzenia budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 30, grudzień 2022 13:28

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 2372

---

użytkowania. Tymczasem zarówno organ I jak i II instancji nie wskazał, jakie są parametry działki i jak ma się to do przebiegającego przez teren inwestycji gazociągu i strefy kontrolowanej. Organy nie zbadały zatem, czy jest możliwa zabudowa ewentualnie tej części działki, którą wskazał inwestor.

Z analizy zaskarżonych decyzji nie wynika, dlaczego organy utożsamiają pojęcie "zamierzenie budowane" z pojęciem "terenu inwestycji". Organy na potrzeby prowadzonego postępowania uznały, że pojęcie "zamierzenie budowlane" oznacza nie tylko samą inwestycję, ale również zagospodarowanie całego terenu poprzez dojścia, dojazdy, parkingi, strefę biologicznie czynną.

Tymczasem wyjaśnienia wymaga, że inwestycja wyznaczona przez linie rozgraniczające, określone w decyzji o warunkach zabudowy, odnosi się do działki budowlanej, na której ma być ona realizowana. Z kolei przez pojęcie zamierzenia budowlanego należy rozumieć zarówno inwestycję obejmującą jeden obiekt budowlany, jak również więcej niż jeden obiekt budowlany. O ile zatem obszar strefy kontrolowanej znajduje się na terenie inwestycji, to samo zamierzenie budowlane nie musi znajdować się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 1 grudnia 2022 r., sygn. II SA/Po 590/22*

*Źródło: [CBOSA](#)*