

Zmiana zagospodarowania terenu - wyrok WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 29, grudzień 2022 14:48

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1249

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 22 listopada 2022 r. (II SA/Op 210/22) analizował kwestię zmiany zagospodarowania terenu bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wskazał WSA zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 59 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest pojęciem, które nie zostało wprawdzie ustawowo zdefiniowane, niemniej mając charakter urbanistyczny, odwołuje się do funkcjonalnego przekształcenia terenu, a zatem określonych działań faktycznych, podejmowanych samowolnie, które przekształcają w przestrzeni dany teren, zmieniając jego dotychczasową prawem przewidzianą funkcję bądź poprzez nadanie jej nowego przeznaczenia, bądź poprzez pozbawienie jej cech pozwalających wykorzystywać ją zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami przewidzianymi w planie miejscowym.

Z tego powodu objęte hipotezą art. 59 ust. 3 ustawy będzie przykładowo znaczące zwiększenie realizowanej już działalności wytwórczej lub usługowej, wprowadzenie nowych form tej działalności, zwiększenie obszaru zajętego pod nią, a wreszcie zintensyfikowanie niekorzystnych dla otoczenia skutków, które prowadzona działalność na terenie nieruchomości o innym przeznaczeniu powoduje w sferze m.in. bezpieczeństwa pożarowego, stosunków wodnych, pracy, zdrowotnego, higieniczno-sanitarnego, ochrony środowiska i przyrody.

W orzecznictwie przyjmuje się, że zmianą zagospodarowania terenu mogą być również takie czynności jak: utwardzenie działki, rozpoczęcie jej wykorzystywania jako miejsca parkowania pojazdów mechanicznych służących wykonywaniu działalności gospodarczej, nagromadzenie hałd ziemi oraz urządzenie na nieruchomości składowiska, miejsc postojowych lub bazy transportowej.

Kluczowym zagadnieniem w toku postępowania prowadzonego w trybie przepisów art. 59 ust. 3 ustawy jest zatem niebudzące jakichkolwiek wątpliwości ustalenie przez właściwy organ, czy na terenie konkretnej nieruchomości doszło, czy też nie doszło, do zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

Źródło: [CBOSA](#), orzeczenie nieprawomocne