

Inne

Skoro działka jest terenem leśnym, to nie ma znaczenia na potrzeby ustalania warunków zabudowy kwestia wielkości rzeczywistego zalesienia tej działki. Dopóki taki wpis będzie znajdował się w ewidencji gruntów, dopóty organy w procedurze ustalania warunków zabudowy będą zobowiązane do respektowania jej przeznaczenia jako teren leśny. Warunek wydania decyzji o warunkach zabudowy, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest spełniony, jeżeli dla danego terenu jest niezbędna zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, wyrażona przez właściwy organ na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 i ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wyrok NSA z 12 czerwca 2018 r., II OSK 1811/16,
Legalis, nr 1795525

Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 7, poz. 47) rozróżnia plany zagospodarowania przestrzennego na: regionalne (art. 6), miejscowe ogólne (art. 14) i miejscowe szczegółowe (art. 17). Plany te różnią się między sobą przede wszystkim pod względem stopnia szczegółowości, w jakim przesądzą o przeznaczeniu określonych terenów. W poszukiwaniu możliwie stabilnych rozwiązań istotny jest stopień szczegółowości planu. Ani plan regionalny, ani nawet miejscowy plan ogólny nie przesądza jeszcze o przeznaczeniu określonych terenów. Realizacji bowiem podlega dopiero miejscowy plan szczegółowy, i to ostatecznie po wyłożeniu jego projektu do publicznego wglądu (art. 22 ust. 1 cyt. ustawy), po rozpatrzeniu uwag i wniosków zainteresowanych osób (art. 22 ust. 4) oraz po zatwierdzeniu przez właściwą władzę (art. 23 ust. 2 i 3). Podobnie jest z terenami położonymi na obszarach wsi, nawet jeśli brak zatwierdzonych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopiero bowiem wówczas, a więc po wyznaczeniu na cele budowlane w projekcie, po wyłożeniu tegoż do publicznego wglądu i po zatwierdzeniu przez prezydium powiatowej rady narodowej i stosownie do treści art. 3 i 4 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz.U. Nr 5, poz. 30), tereny te tracą charakter rolny. Ponadto, ustawa o planowaniu przestrzennym przewidywała w art. 30 i nast. możliwość wydania decyzji administracyjnej o szczegółowej lokalizacji inwestycji budowlanych lub o wyrażeniu zgody na zmianę sposobu wykorzystania terenu. Takie decyzje powodują zmianę charakteru nieruchomości dotychczas rolnej. Brak zatem szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź wydanych w odniesieniu do tej konkretnej nieruchomości decyzji o szczegółowej lokalizacji inwestycji, uniemożliwia przyjęcie, iż przedmiotowa nieruchomość nie miała charakteru rolnego. W tym zakresie wystarczające było ustalenie przez organy, że opisana nieruchomość objęta była jedynie perspektywicznym planem ogólnym, którego zapisy – z uwagi na charakter tego aktu – nie pozwalały na przyjęcie, iż kwalifikacja tej nieruchomości

jako rolnej nastąpiła z rażącym naruszeniem przywołanych przepisów dekretu oraz przepisów wykonawczych.

Wyrok NSA z 10 sierpnia 2018 r., I OSK 538/18,
Legalis, nr 1826202

W świetle zarówno dość jednolitej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, rozumienia potocznego oraz aktów normatywnych, które naprowadzają na prawidłowe rozumienie pojęcia zabudowy zagrodowej – za zabudowę zagrodową można uznać zabudowania złożone z budynku mieszkalnego, budynków inwentarskich oraz gospodarczych, położonych w obrębie jednego podwórza. Charakterystyczne przy tym jest jednak funkcjonalne powiązanie budynku mieszkalnego z gospodarstwem rolnym.

Wyrok WSA w Krakowie z 9 maja 2018 r., II SA/Kr 327/18,
Legalis, nr 1779099