

**URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Dot. Określenia granic terenu inwestycji

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku – na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:5000 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 (art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Należy zwrócić uwagę, że przepis ten używa pojęcia „granic terenu” w liczbie pojedynczej, co wyraźnie sugeruje, iż nie mogą być to rozproszone, nie sąsiadujące ze sobą działki – w konsekwencji – nie stanowiące jednego terenu inwestycji, a w istocie „kilka terenów inwestycji”, które to powinny być przedmiotem odrębnych wniosków o ustalenie warunków zabudowy.

Potwierdzają to przepisy rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności przepis §3, dotyczący wyznaczenia obszaru analizowanego i przeprowadzenia analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sporządzenie analizy urbanistycznej ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ treść analizy jest jednym z głównych elementów materiału dowodowego, pozwalającym stwierdzić, czy zachodzą przesłanki do ustalenia warunków zabudowy w danej sprawie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza wokół działki budowlanej (terenu którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy) obszar analizowany, którego granice wyznacza się na kopii mapy (dołączanej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Działka objęta wnioskiem może więc posiadać tylko jeden front, przez który należy rozumieć część działki budowlanej (terenu objętego wnioskiem), która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Obszar analizowany ma być wyznaczony w taki sposób, aby od granicy do granicy obszaru analizowanego odległość nie była mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy - nie mniej jednak niż 50 metrów. Obszar analizowany winien stanowić minimum trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a jeśli jest większy niż wskazane minimum - co jest prawnie dopuszczalne - to z części tekstowej i graficznej analizy powinna jednoznacznie wynikać przyjęta przez organ wielokrotność tego minimum i przyczyny, które przemawiały w danej sprawie za przyjęciem takiej wielkości obszaru analizowanego.

Działka, na której ma być realizowana inwestycja objęta postępowaniem lokalizacyjnym, powinna stanowić centralne miejsce obszaru analizowanego i w każdym kierunku obszar ten powinien być wytyczony w odległości przynajmniej równej trzykrotnej szerokości frontu działki.

Jeżeli więc wniosek o ustalenie warunków zabudowy obejmuje kilka „oddzielnych terenów”, to w konsekwencji należałoby wyznaczyć odpowiednią ilość obszarów analizowanych, co jest w oczywistej sprzeczności ze sposobem ustalania wymagań dla nowej zabudowy, określonej w powołanym rozporządzeniu, ponieważ jednoznacznie wskazuje ono na możliwość wyznaczenia tylko jednego obszaru analizowanego.

Należy również wskazać na definicję działki gruntu zawartą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według której przez działkę gruntu należy przez rozumieć nie podzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Wobec powyższego, warunki zabudowy mogą zostać wydane zarówno dla obszaru całej działki, jak i dla terenu objętego wnioskiem, przy czym teren ten może obejmować jedną działkę, określoną częścią działki lub kilka działek – pod warunkiem, że stanowi jeden nie podzielony teren inwestycji.