

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 19, lipiec 2019 10:50
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 4146

Skarżący w stosunku do wskazań zawartych w decyzji o warunkach zabudowy zmodyfikował projekt budowlany. Wojewoda w związku z tym odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego. Co powiedział w tej sprawie WSA we Wrocławiu?

Zanim jednak wypowiedź Sądu, warto przytoczyć krótko argumentację Skarżącego. Wskazał on na to, że inwestor nie jest zobowiązany do realizacji wszystkich obiektów objętych decyzją o warunkach zabudowy. W odniesieniu do przedmiotowej inwestycji oznacza to realizację wyłącznie przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego bez konieczności realizacji wolnostojącego budynku garażu. Przeciwny pogląd prowadziłby do absurdu, w myśl którego organ mógłby wymusić na inwestorze realizację szerszej zabudowy niż zaplanował inwestor. Przedstawiona w zaskarżonej decyzji argumentacja dotycząca konieczności realizacji wszystkich obiektów objętych decyzją o warunkach zabudowy nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach.

WSA we Wrocławiu podzielił argumentację Wojewody. Sąd w pierwszej kolejności wskazał na to, że w świetle wymagań wynikających z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane nie budzi wątpliwości, iż w przypadku braku planu miejscowego organ przed wydaniem pozwolenia weryfikuje zgodność projektu budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeśli więc stwierdzi niezgodność projektu budowlanego z powołaną decyzją, zobligowany jest odmówić udzielenia pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego.

Warunki zabudowy, jakie uzyskał Skarżący, wskazywały jednoznacznie na dopuszczalność realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wolnostojącego garażu (po rozbiórce istniejącego garażu). Zarówno część tekstowa, jak i graficzna warunków zabudowy obrazowała określoną koncepcję urbanistyczną przewidzianą do realizacji. Rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego miała towarzyszyć budowa garażu wolnostojącego w tylnej części działki budowlanej, zaś jego orientacyjną lokalizację wskazuje część graficzna warunków zabudowy.

Projekt budowlany przedłożony do oceny organom administracji architektoniczno-budowlanej z pewnością nie realizował takiej koncepcji urbanistycznej. Przewidywał on bowiem, że funkcja garażowa realizowana będzie w bryle istniejącego budynku mieszkalnego po jego rozbudowie i przebudowie, zaś garaż wolnostojący nie będzie realizowany (garaż dotychczasowy zostanie rozebrany). Skarżący zresztą sam przyznaje, że projektowana inwestycja różni się od planowanej na etapie ubiegania się o warunki zabudowy. Sugeruje jednak, że różnica ta jest nieistotna, gdyż nie wykracza poza ramy określone warunkami zabudowy. Z powyższym stanowiskiem w ocenie Sądu nie można się zgodzić. Jest oczywiste, że organ nie może wymuszać na skarżącym realizowania żadnej inwestycji. Skoro jednak Skarżący sam zdecydował się na realizację inwestycji, to musi przy tym uwzględnić kierunki i wskaźniki urbanistyczne, jakie zostały określone w warunkach zabudowy. Trzeba podkreślić, że warunki zabudowy wydane zostały na wniosek Skarżącego i uwzględniały treść jego żądania. Jeśli następnie Skarżący zmienił swoje koncepcje inwestycyjne, to należało wystąpić o zmianę dotychczasowych lub uzyskanie nowych warunków zabudowy. Wbrew ocenie wyrażonej w skardze analizowane odstępstwa od warunków zabudowy uznać należało według Sądu za istotne. Dotyczą bowiem zmiany lokalizacji funkcji garażowej, a zarazem definitywną rezygnację z garażu wolnostojącego. Są to więc zmiany znaczące z punktu widzenia ładu urbanistycznego, który decyzja o warunkach zabudowy ma zasadniczo chronić.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 19 czerwca 2019 r., II SA/Wr 182/19

Respektowanie decyzji WZ a pozwolenie na budowę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 19, lipiec 2019 10:50
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 4146

Źródło: [CBOSA](#)