

WSA w Krakowie analizując zgodność z prawem decyzji o warunkach zabudowy rozważał relację ustawy planistycznej do Prawa budowlanego – na kanwie przypadku, w którym inwestor wnosił o wydanie decyzji WZ dla jednego budynku z dwiema bryłami. W opinii inwestora dla mówienia o jednym budynku wystarczające było podziemne połączenie obu „brył”. Sąd nie przychylił się do takiego stanowiska – i uchylił decyzje organów I i II instancji.

Jak wskazał WSA, prawdą jest, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy określa jedynie urbanistyczne uwarunkowania dla planowanej inwestycji, konkretne zaś rozwiązania projektowe materializują się na etapie sporządzenia projektu budowlanego, zatwierdzenia tego projektu przez organ i udzielenia pozwolenia na budowę. Nie zmienia to jednak faktu, że projekt budowlany musi być zgodny z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy, z kolei ta decyzja wskazuje rodzaj zamierzenia. Jeżeli zatem z materiałów dostarczonych organowi przez wnioskodawcę (inwestora) – także tych poglądowych, jak szkice, wizualizacje czy schematy wynika, że nazwa zamierzenia jest sprzeczna z zamiarem inwestora (co innego ma on zamiar realizować), organ winien wezwać go do sprecyzowania wniosku lub nawet jego zmiany lub złożenia wyjaśnień – w oparciu o które ustalić by mógł, że zamiar inwestora jest odmienny niż wynikałoby to z załączonych przez niego do wniosku materiałów (schematów, rysunków). Jeżeli zatem wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla jednego obiektu o wielu bryłach, a z materiałów podglądowych, czyli załączonych do wniosku schematów, rysunków czy wizualizacji wynika, że inwestor ma zamiar realizować dwa odrębne obiekty ze wspólną kondygnacją podziemną, to w ocenie Sądu organ nie może tego nie dostrzec i ustalić warunki zabudowy dla tak nazwanego zamierzenia. Zgodnie z art. 7 K.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Brak wyjaśnienia tej kwestii narusza wyżej przytoczony przepis w stopniu, który w sposób oczywisty wpływa na rozstrzygnięcie sprawy.

WSA zauważył też, iż organ ustala parametry zabudowy dla „każdej bryły budynku”. W ocenie Sądu nie można jednak było uznać, że są to bryły jednego obiektu. Są to dwa odrębne obiekty. Termin „bryła budynku”, w sytuacji, kiedy warunki zabudowy ustalone są dla jednego obiektu, dotyczyć musi wyodrębnionej części obiektu stanowiącą z inną bryłą tego obiektu wspólną część architektoniczną – naziemną. Termin ten nie może być użyty w stosunku do dwóch różnych obiektów połączonych ze sobą jedynie funkcjonalnie, wspólną kondygnacją podziemną. W konsekwencji, z uwagi na fakt, że planowane zamierzenie w rozumieniu Prawa budowlanego to w istocie budowa dwóch budynków (taki wniosek należy wysnuć w oparciu o materiały znajdujące się w aktach administracyjnych) – pozwolenie na budowę musiałyby dotyczyć właśnie dwóch budynków. Tymczasem wiążąca decyzja o warunkach zabudowy ustala te warunki dla budynku, a zatem jednego obiektu. W tym stanie rzeczy przedmiotowe decyzje winny być wyeliminowane z obrotu prawnego.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 25 czerwca 2019 r., II SA/Kr 117/19*

*Źródło: CBOSA*