

Warunki zabudowy a granica nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 20, styczeń 2018 15:26

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 1620

Orzekanie w decyzji o warunkach zabudowy o usytuowaniu projektowanej zabudowy po granicy nieruchomości możliwe jest wówczas gdy taka lokalizacja jest elementem ładu przestrzennego, tj. stanowi kontynuację sposobu zabudowy w terenie analizowanym oraz gdy taka lokalizacja będzie mogła obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z sąsiednimi terenami i w przyszłości nie ograniczy sposobu użytkowania tych terenów. Redakcja komparycji decyzji powinna określić "możliwość sytuowania po granicy" a nie zawierać stanowcze stwierdzenie nakazujące taką lokalizację obiektu.

Dopuszczalne jest określenie w decyzji o warunkach zabudowy położenia projektowanego budynku na działce, w tym ustalenie, że będzie on mógł być usytuowany przy jej granicy. Przy czym, zdaniem Sądu, lokalizacja budynku przy granicy działki, na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy, powinna zostać w sposób szczegółowy uzasadniona, a przede wszystkim w komparycji decyzji nie powinny być użyte wyraziste określenia, przy użyciu których organ planistyczny decyduje, w sposób stanowczy, o lokalizacji budynku ściśle po granicy z działką sąsiednią, jak miało to miejsce w sprawie niniejszej poprzez użycie słów w decyzji z dnia [...] kwietnia 2017 r. Burmistrza, że ustala warunki zabudowy "przy granicy z działką nr [...]", zamiast "dopuszczyć taką możliwość". Taki sposób lokalizacji nie będzie mógł być zweryfikowany w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

II SA/Bk 680/17 - Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 28-11-2017

Źródło: [CBOSA](#)