

„Zasada dobrego sąsiedztwa” wymaga uwzględnienia sąsiedniej zabudowy, której nie należy interpretować przez pryzmat bezpośredniego sąsiedztwa. Chodzi o poddanie analizie pewien obszar, który tworzy urbanistyczno-architektoniczną całość. Dlatego celowe jest wyznaczenie tego obszaru wokół terenu objętego postępowaniem o wydanie warunków zabudowy, jednakże nie znaczy już, że odległość granic tego obszaru z każdej strony bezwzględnie musi być taka sama. Wyrok NSA z 13 listopada 2018 r. sygn. II OSK 241/18.

W rozpatrywanej sprawie nieruchomości skarżącego decyzje administracyjne znajdowała się po przeciwnej stronie drogi, naprzeciwko terenu objętego planowaną inwestycją rozbudowy budynku handlowo-usługowo-magazynowego o ok. 350 m² powierzchni hali magazynowej. W sprawie organy odmówiły przyznania mu prawa strony. Sąd I instancji orzekający w sprawie, uchylił decyzję o warunkach zabudowy, wskazując, że skarżący wykazał, że jego nieruchomość znajduje się w zasięgu oddziaływania tejże inwestycji. Wskazywało na to następujące okoliczności:

- obsługa komunikacyjna terenu działek inwestora odbywa się przy tej samej ulicy, co nieruchomość skarżącego,
- dodatkowa powierzchnia pod prowadzoną przez inwestora działalność gospodarczą spowoduje zwiększenie natężenia ruchu pojazdów dostawczych, ciężarowych i osobowych, hałasu i zanieczyszczeń,
- teren, poza terenem należącym do inwestora, to osiedle domów jednorodzinnych.

W ocenie Sądu powyższe wyjaśnienia, a także okoliczność, że już na etapie prowadzenia postępowania skarżący poprzez przedłożenie dokumentacji fotograficznej wykazał uciążliwości związane z prowadzeniem na przedmiotowym terenie działalności gospodarczej (wzmoczony ruch pojazdów ciężarowych i osobowych) wystarczały do uznania, że właściciel terenu znajdującego się vis a vis terenu objętego inwestycją, powinien zostać uznany za stronę zakończonego postępowania administracyjnego. Tym samym organy orzekające dopuściły się w omawianym zakresie naruszenia art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną złożoną od tego wyroku. Sąd wskazał, że o wielkości obszaru wyznaczonego do analizy jak i "rozciągnięcia" tego obszaru w określonym kierunku mogą decydować m.in. takie względy jak istnienie zabudowy (czasami bardzo licznej) jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną, skrzyżowaniem dróg publicznych, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach. Obszar analizowany należy widzieć jako urbanistyczną całość. Jest to uzasadnione koniecznością uczynienia zadość naczelnej zasadzie zachowania "ładu przestrzennego". Kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze. Ochrona ładu przestrzennego - na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego - ma na celu powstrzymanie zabudowy, której nie da się pogodzić z zastanym w analizowanym obszarze sposobem zagospodarowania terenu.

Źródło: [CBOSA](#)