

Podczas wydawania decyzji o warunkach zabudowy analiza spełnienia przesłanki dotyczącej tzw. „dobrego sąsiedztwa” nie może następować z niejako automatycznym odrzuceniem danych dotyczących jednej z sąsiednich działek, wynikających z ewidencji gruntów i budynków – tak orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku.

Na kanwie jakiej sprawy orzekał Sąd? Burmistrz decyzją odmówił ustalenia warunków zabudowy inwestycji uznając, że nie została spełniona przesłanka określona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. dotycząca „dobrego sąsiedztwa” gdyż na analizowanym, wyznaczonym obszarze, na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej, brak jest zabudowy pozwalającej na określenie wymagań dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie kontynuacji funkcji. W bliższym i dalszym sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji występują wyłącznie zabudowania zagrodowe oraz niezabudowane grunty rolne i leśne. Za dobre sąsiedztwo organ nie uznał budynku jednorodzinnego na wydzielonej działce, która wcześniej stanowiła i nadal stanowi część zabudowy zagrodowej znajdujące się na większej działce. Warto jednak zaznaczyć, iż decyzją Starosta stwierdził, że wskazany budynek posiada główną funkcję w postaci budynku jednorodzinnego niezwiązanego z prowadzeniem działalności rolniczej i na podstawie dokonanej analizy orzekł o pozostawieniu bez zmiany zapisów w bazie danych w zakresie użytków działki – "B", tj. tereny mieszkaniowe. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało decyzję Burmistrza w mocy.

WSA w Gdańsku uchylił decyzje organów obu instancji. Sąd podkreślił, że organy nie uwzględniły faktu, iż na jednej z działek znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niezwiązana z prowadzeniem działalności rolniczej – organy te zakwestionowały tym dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków, a także decyzji Starosty o pozostawieniu bez zmian zapisów w bazie danych użytków tej działki. Sąd orzekł, że ocena w tym zakresie została dokonana na skutek wadliwie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, którego wyniki zostały dodatkowo poddane dowolnej, a więc sprzecznej z prawem, ocenie. Wojewódzki Sąd zaznaczył, że z uzasadnień decyzji organów obu instancji wynika, iż oceny charakteru zabudowy na działkach objętych analizą dokonały one na podstawie danych z ewidencji gruntów, przy czym nie ma przekonującej argumentacji dla nieuwzględnienia takiegoż ewidencyjnego przeznaczenia działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym. Wręcz przeciwnie, w ocenie Sądu należało również uwzględnić dane wynikające z ewidencji dotyczące tej działki – i w tym kontekście dokonać analizy w zakresie ładu przestrzennego w wyznaczonym obszarze.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2018 r., II SA/Gd 597/18*

Źródło: [CBOSA](#)