

W sprawie o ustalenie warunków zabudowy poszukiwanie jakiegokolwiek legalnej zabudowy w większym oddaleniu od obiektu, którego dotyczy postępowanie, zaprzecza zasadom dobrego sąsiedztwa. Tak wynika z wyroku WSA w Rzeszowie z 4 lipca 2019 r. sygn. II SA/Rz 431/19.

Sprawa dotyczyła budynku rekreacyjnego wybudowanego w warunkach samowoli budowlanej, tak jak w przedmiotowej sprawie. Inwestor zwrócił się o ustalenie dla tego budynku warunków zabudowy. Burmistrz odmówił ustalenia warunków. W zaskarżonej do sądu decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że budynek rekreacji indywidualnej nie stanowi budynku mieszkalnego, co przekłada się na odmiennie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki rekreacji indywidualnej i budynki mieszkalne.

Wprawdzie przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych znajdują zastosowanie na następnym etapie procesu inwestycyjnego rozstrzyganym w oparciu o przepisy Prawa budowlanego, tym niemniej, ze względu na bezpośredni związek pomiędzy przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami budowlanymi, stanowią one posiłkowy argument na rzecz wniosku o braku tożsamości funkcji realizowanej przez zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskową) i zabudowę mieszkaniową. Skoro w sąsiedztwie budynku, którego dotyczy postępowanie nie ma legalnie wzniesionych lub zalegalizowanych budynków rekreacji indywidualnej, należy przyjąć, iż zasada dobrego sąsiedztwa nie została zachowana. Sąd administracyjny podzielił stanowisko organu.

*Źródło:* [CBOSA](#)