

„[...] o ile można zaakceptować określenie przez organ konkretnego przedziału wartości (>>widełek<<: od – do) parametrów zabudowy, to działanie takie powinno być dokonywane z zachowaniem pewnych reguł, znajdujących uzasadnienie w rozporządzeniu w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności zakres tych widełek nie powinien być zbyt szeroki, gdyż powodowałoby to pozostawienie inwestorowi zbyt dużej swobody inwestycyjnej” – to ogólna teza z niedawnego wyroku WSA w Gdańsku. Co jeszcze stwierdził Sąd?

WSA zauważył, że zgodnie z rozporządzeniem, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu czy szerokość elewacji frontowej, wyznacza się na podstawie średnich dla tych wartości występujących w obszarze analizowanym. Przypomniawszy również, iż zarówno § 5, jak i § 6 rozporządzenia dopuszczają wyznaczenie tych parametrów z odstępstwem od ustalonych średnich, jednakże musi to wynikać z przeprowadzonej analizy urbanistycznej. Tymczasem w omawianej sprawie organ wyznaczył „widełki” szerokości elewacji frontowej z wykroczeniem poza średnią ustaloną dla terenu bez przeprowadzenia analizy urbanistycznej – gdyż kierował się faktem, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki, które stykają się bezpośrednio ścianami i przyjął, że tworzą one jedną bryłę o szerokości elewacji zbliżonej do planowanej. Jednak zdaniem Sądu okoliczność ta nie mogła stanowić podstawy do wyznaczenia tak szerokiego zakresu parametru szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku, gdyż w tym wypadku chodziło o jeden budynek, a nie dwa – jak w podanym przez organ przykładzie.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 3 lutego 2021 r., II SA/Gd 578/20*

Źródło: [CBOSA](#)