

Zasadę dobrego sąsiedztwa sprecyzował Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z 8 grudnia 2021 r. Według toku rozumowania przyjętego przez tenże Sąd, spełnienie oczekiwań inwestorów bynajmniej nie polega na bezwzględnym obowiązku kontynuacji istniejącej zabudowy. Jest wprost przeciwnie. Istotne jest w tym zakresie przede wszystkim uwzględnienie wymogów ładu przestrzennego. Nowa zabudowa powinna więc być dostosowana do cech i parametrów architektonicznych oraz urbanistycznych dotychczasowej zabudowy, co wynika z tego samego rodzaju obydwu zabudów.

Rzecz dotyczyła ustalenia warunków zabudowy dla budowy hali namiotowej służącej składowaniu materiałów budowlanych i elementów składowych na nieruchomości. Inwestycja sąsiadowała z terenem kolejowym zamkniętym. Zdaniem inwestora powodowało to ograniczenie w zagospodarowaniu działki, zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym. Kwestią sporną było ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Doprowadziło to do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Rozstrzygając to zagadnienie Sąd wyraził pogląd, że ustalenie średnich wielkości wskaźników w obszarze analizowanym jest obligatoryjnym elementem analizy urbanistycznej. Organy taki średni wskaźnik ustaliły. Sprzeciwiła się temu jednak strona skarżąca, tj. inwestor. Stanowiska skarżącej nie podzielił Sąd, który dopatrywał się w działaniu organów woli dążenia do wiernej kontynuacji dotychczasowej zabudowy. Zatem projektowane warunki zabudowy nie wpisywały się bezkolizyjnie w ład przestrzenny i istniejące otoczenie urbanistyczne. Zbieżność funkcjonalna nie była także wystarczającym powodem do ustalenia warunków zabudowy. Dla pozytywnego rozpatrzenia wniosku, zdaniem Sądu, potrzebna jest jednocześnie zgodność funkcji, pozostałych wskaźników, parametrów, intensywność zagospodarowania terenu. Najważniejsza jest tym samym zasada kontynuacji nowej zabudowy ze starą zabudową. Tymczasem warunek ten nie został spełniony w omawianej sprawie.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 8 grudnia 2021 r., sygn. II SA/Gd 562/21.*

Źródło: [CBOSA](#)