

Przepis art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia każdego dysponującego tytułem prawnym do terenu objętego zamiarem inwestycyjnym do jego zagospodarowania, zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesów osób trzecich.

Przepis powyższy wyraża zasadę swobody inwestowania na własnym gruncie, przy czym tytułem prawnym do władania nieruchomością na cele budowlane należy się wykazać dopiero na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy informuje jedynie o możliwości zagospodarowania terenu w sposób w niej określony. Celem decyzji o warunkach zabudowy jest przesądzenie o dopuszczalnym w świetle państwowego porządku planistycznego, sposobie zagospodarowania terenu, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. nie ustanowiono lokalnego porządku planistycznego.

Decyzja o warunkach zabudowy stanowi szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie zrealizować. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy określa przepis art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadniczo sprowadzają się do konieczności kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych (art. 61 ust. 1 pkt 1), dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2), zapewnienia wystarczającego dla inwestycji uzbrojenia terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3), odpowiadającej ochronie gruntów rolnych i leśnych zgodności charakteru zabudowy z charakterem gruntów (art. 61 ust. 1 pkt 4) oraz zgodności planowanej zabudowy z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wymóg kontynuacji przez nową zabudowę funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych zabudowy już istniejącej wokół terenu objętego wnioskiem, nazwany został zasadą dobrego sąsiedztwa. Zasada ta uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. W wyroku z dnia 24 lutego 2005 r. (sygn. IV SA/Wa 950/04) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że regulacja powyższa ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Określenie cech, do których trzeba dostosować nową zabudowę jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawach warunków zabudowy.

*Źródło: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 5 grudnia 2013 r. II SA/Bk 723/13, [CBOSA](#)*