

Organ wydający decyzje w przedmiocie warunków zabudowy nie ma uprawnienia do swobodnego modyfikowania w tych decyzjach reguł ogólnych usytuowania budynków względem granicy działki, lecz jedynie nakłada - na organy administracji architektoniczno-budowlanej wydające pozwolenia na budowę - obowiązek respektowania rozstrzygnięć dotyczących zlokalizowania obiektu na działce zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, względnie w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy. Tak wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 22 października 2015 r. II SA/Kr 890/15.

Kwestią sporną podnoszoną w powołanej sprawie było to, że wobec brzmienia § 12 ust. 5 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - organy nie mogą ustalić, jego zdaniem, warunków zabudowy dla zamierzonego przez inwestora.

Zdaniem Sądu istniejące regulacje prawne, w tym brzmienie w § 12 ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza wprost, że decyzja o warunkach zabudowy, przy zachowaniu wymogów określonych w tym przepisie, może wypowiadać się o warunkach uwzględniających zabudowę w granicy. Skład rozpoznający podzielił stanowisko wyrażone przez NSA w Warszawie w wyroku z dnia 16 stycznia 2015 r., sygn. akt I OSK 227/14, odnoszące się do tego typu decyzji o warunkach zabudowy dopuszczających możliwość posadowienia budynku w odległości mniejszej niż 3 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z nieruchomością sąsiednią, zgodnie z którym:

"Zawarta w § 12 ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie norma kompetencyjna nie przyznaje organom wydającym decyzje w przedmiocie warunków zabudowy uprawnienia do swobodnego modyfikowania w tychże decyzjach reguł ogólnych usytuowania budynków względem granicy działki określonych w § 12 ust. 1 tegoż rozporządzenia, lecz jedynie nakłada na organy administracji architektoniczno - budowlanej wydające pozwolenia na budowę obowiązek respektowania rozstrzygnięć dotyczących zlokalizowania obiektu na działce zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, względnie w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy. Taka odmienna i stanowiąca wyjątek od zasad ogólnych lokalizacja inwestycji na działce wynikająca z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy musi znaleźć uzasadnienie w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i służyć zapewnieniu ładu przestrzennego terenu, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja.

Decyzja o warunkach zabudowy będąca aktem stosowania prawa przesądza jedynie o rodzaju (przeznaczeniu, powierzchni zabudowy, wysokości itd.) obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego. W konsekwencji decyzje o warunkach zabudowy nie tworzą porządku prawnego i nie mają charakteru konstytucyjnego, stanowiąc jedynie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa.

Decyzja o warunkach zabudowy, która dopuszcza możliwość posadowienia budynku w odległości mniejszej niż 3 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z nieruchomością sąsiednią, wiąże organ architektoniczno-budowlany jedynie w zakresie, w jakim realizacja inwestycji nie doprowadzi do naruszenia ładu przestrzennego obszaru, na którym ma ona zostać zrealizowana. Nie jest bowiem tak, że

Lokalizowanie obiektów a przepisy prawa

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: piątek, 08, lipiec 2016 13:46

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1954

norma powyższej decyzji będzie każdorazowo prowadziła do wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę".

Źródło: [CBOSA](#)