Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 04, kwiecień 2015 00:00
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 15476

Analiza przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona nie tylko od stwierdzenia, czy inwestycja spełnia ustawowy wymóg "dobrego sąsiedztwa", ale również od spełnienia warunków związanych z obsługą planowanej inwestycji (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 2 lipca 2014 r. II SA/Po 85/14)

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Równocześnie, stosownie do treści art. 61 ust. 1 pkt 1 powołanej powyżej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest od istnienia, co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Przepis ten wprowadza do polskiego systemu prawnego zasadę dobrego sąsiedztwa, uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania przestrzennego (Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2006, str. 491).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują, że postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy stanowi postępowanie wnioskowe, którego podjęcie jest uzależnione od inicjatywy inwestora. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie ustawodawca wskazał, że wniosek powyższy powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000 oraz charakterystykę inwestycji obejmującą m.in. określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji. Należy bowiem zauważyć, że organ wydający decyzję o warunkach zabudowy jest związany wnioskiem inwestora i nie może modyfikować parametrów inwestycji, której realizacji planuje inwestor.

W dalszej kolejności wyjaśnić należy, że stwierdzenie, czy planowana inwestycja spełnia wymogi "ładu przestrzennego", o jakim mowa była powyżej, winno zostać poprzedzone sporządzeniem analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na którym planowana jest inwestycja. W powyższym zakresie art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odsyła do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 powyższego rozporządzenia w przypadku braku planu miejscowego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Jednocześnie ust. 2 powyższego przepisu, wskazuje, iż granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Phoca PDF

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 04, kwiecień 2015 00:00
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 15476

W powołanym powyżej rozporządzeniu określono również zasady dotyczące określania poszczególnych cech planowanej inwestycji wskazując m.in. w § 5 ust. 1, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Podkreślenia jednak wymaga, że zgodnie z ugruntowanym już w orzecznictwie stanowiskiem, przepisy § 4 do § 8 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dają podstaw do określenia w części pisemnej analizy poszczególnych parametrów technicznych planowanej inwestycji w sposób niejednoznaczny, umożliwiający ich zmianę na plus lub minus. Również decyzja o warunkach zabudowy nie może określać parametrów technicznych planowanego zamierzenia inwestycyjnego w sposób umożliwiający ich zmianę na plus lub minus (por. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 1601/06; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt IV SA/Wa 1485/05).

Analiza przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona nie tylko od stwierdzenia, czy inwestycja spełnia ustawowy wymóg "dobrego sąsiedztwa", ale również od spełnienia warunków związanych z obsługą planowanej inwestycji. Procesowym przejawem powyższej zasady jest przepis art. 54 pkt 2 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wskazano, że decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego (oraz o warunkach zabudowy, w oparciu o przepis art. 64 ustawy) powinna określać warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, między innymi w zakresie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Phoca PDF