

Analiza architektoniczno-urbanistyczna przy warunkach zabudowy (2)

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 14, październik 2016 00:00

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 3063

Sporządzenie analizy architektoniczno-urbanistycznej ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ treść analizy jest jednym z głównych elementów materiału dowodowego, pozwalającym stwierdzić, czy zachodzą przesłanki do ustalenia warunków zabudowy w danej sprawie, a w dalszej perspektywie dokonać kontroli prawidłowości działania organów administracji w takim postępowaniu.

Analiza urbanistyczna jako główny dowód w sprawie ma wskazywać parametry zabudowy, a ich określenie ma wynikać z opisanego w części tekstowej analizy rozumowania, opartego na stwierdzonym stanie faktycznym (istniejącym zagospodarowaniu sąsiednich nieruchomości, układzie urbanistycznym), jak również na wyliczeniach matematycznych. Odrębnie sporządzone wyniki tej analizy, ich rzetelność, kompletność i zgodność z zapisami rozporządzenia przesądzają w znacznej mierze o wynikach całego postępowania. Wyniki analizy stanowią swego rodzaju streszczenie, podsumowanie i wyciągnięcie wniosków z samej analizy.

Dlatego też w aktach postępowania administracyjnego musi znaleźć się taka analiza i to zawierająca część tekstową i graficzną. Decyzja o warunkach zabudowy w przypadku potencjalnej zabudowy w granicy powinna wykazać, że właśnie taka zabudowa, stanowiąca pewien wyjątek, jest kontynuacją istniejącego zagospodarowania terenu w analizowanym obszarze i nie kłóci się z istniejącym układem urbanistycznym. Z uzasadnienia decyzji powinno wynikać, że takie rozstrzygnięcie jest dopuszczalne przy udokumentowanym ustaleniu, że inwestycja, polegająca na budowie nowego budynku w granicy będzie mogła obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją istniejącej zabudowy, a także, że charakter nowej zabudowy w przyszłości nie ograniczy zastanego sposobu użytkowania sąsiedniego terenu.

II SA/Po 247/16 - Wyrok WSA w Poznaniu

Źródło: [CBOSA](#)