

Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy - definicja pojęć

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 04, luty 2017 13:51

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 3035

Szerokie rozumienie, należy zastosować w odniesieniu do pojęcia "działki dostępnej z tej samej drogi publicznej", uwzględniając definicję zawartą w art. 2 pkt 14 u.p.z.p, gdzie przez "dostęp do drogi publicznej" - należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Analizy, będącej podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy, należy wziąć pod uwagę zarówno działki posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej, przy której znajduje się nieruchomość z planowaną inwestycją jak i działki mające dostęp do tej drogi publicznej za pośrednictwem innych dróg.

Sąd orzekający opowiada się również za szerokim rozumieniem pojęcia "kontynuacji funkcji" zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora, po to by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową z udziałem usług i zabudowy gospodarczej, nie ma przeszkód do określenia warunków zabudowy dla budynku gospodarczego, towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

W rozpoznawanej sprawie funkcja zabudowy terenu, została zatem zachowana, bowiem w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą.

Teren ma dostęp do drogi publicznej, zapewnione uzbrojenie terenu, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (położony jest w granicach administracyjnych miasta), inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Trafna jest zatem konkluzja organów, że brak było przeszkód dla ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, jednakże wadliwie określono parametry tej zabudowy, posługując się dodatkowo nieaktualną mapą, stanowiącą zarówno graficzną część analizy, jak i graficzny załącznik do decyzji.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 14 grudnia 2016 r.

II SA/Łd 321/16 - Wyrok WSA w Łodzi