

## Zasada dobrego sąsiedztwa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 25, listopad 2017 20:02

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 10677

---

Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) wprowadza tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa, uzależniającą możliwość realizacji zamierzonej inwestycji od dostosowania się do wskazanych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego.

Celem tego jest zagwarantowanie zachowania określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p. ładu przestrzennego, rozumianego 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. Zabudowa działek sąsiednich stanowi więc dla organów orzekających w sprawie punkt odniesienia, jakiego rodzaju inwestycję i o jakich parametrach (wskaźnikach) można zrealizować na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym, ale by przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju (np. wielorodzinnej), uwzględniając wymogi ładu przestrzennego.

Na etapie wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy ochroną objęte są także uzasadnione interesy osób trzecich; w podlegającej uchyleniu decyzji organu I instancji znajdowały się zapisy przewidujące m.in. zakaz pozbawiania przez projektowaną inwestycję dostępu do drogi publicznej, światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powodowania uciążliwości wywołanych przez hałas czy pogarszania stosunków wodnych w granicach lokalizacji i jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Konkretyzacja tych zapisów i szczegółowe rozwiązania techniczne rozstrzygane są na etapie postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę, o którego wydaniu decyzja o warunkach zabudowy sama w sobie nie przesądza, stanowiąc jedynie wiążące zapewnienie organu administracji, że z punktu widzenia ładu przestrzennego i urbanistycznego, realizacja wnioskowanej inwestycji jest na wskazanej działce możliwa.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 4 lipca 2017 r. II SA/Rz 437/17*

Źródło: [CBOSA](#)