

Ustalenie warunków zabudowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 03, sierpień 2018 12:02

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 2682

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter wstępny i ogólny. Nie przesądza jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom, wynikającym z przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej z ustawowych przesłanek, wynikających z ww. przepisu.

Zatem w kontrolowanej sprawie organy rozstrzygały z punktu widzenia tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, czyli w kontrolowanej sprawie rozbudowie budynku mieszkalnego w zakresie kontynuacji funkcji.

W związku z powyższym, w rozpoznawanej sprawie istotą ustaleń i analizy organu I i II instancji powinna być szczegółowa, uzasadniona, niearbitralna ocena funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu realizowanej na/w nieruchomościach znajdujących się w obszarze analizowanym oraz rozstrzygnięcie, czy w przypadku planowanej inwestycji, można mówić o kontynuacji funkcji z obszaru analizowanego.

Warunek kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej (por. wyrok NSA z dnia 2 października 2008 r., II OSK 1104/07, wyrok NSA z dnia 4 grudnia 2009 r., II OSK 1909/08, wyrok NSA z dnia 4 grudnia 2009 r., publ. CBOSA). W piśmiennictwie przyjmuje się, że kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach istniejącego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów), w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy.

Ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy.

[Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2018 r. \(II SA/Wr 318/17\)](#)