

## **Nowa zabudowa a zabudowa sąsiednia**

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 06, październik 2018 12:11

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 2185

---

Ustawodawca nałożył na organ wydający decyzję obowiązek sprawdzenia oraz określenia wymagań, jakie powinna spełniać nowa zabudowa w związku z już istniejącą zabudową w sąsiedztwie oraz sposobem zagospodarowania terenu. Zatem w przypadku braku planu zagospodarowania naczelną zasadą towarzyszącą regulacji ładu przestrzennego jest kontynuacja.

Nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji, zarówno jeżeli chodzi o funkcję, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu. Kontynuacja powinna dotyczyć także gabarytów, formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy oraz co bardzo ważne, intensywności wykorzystania terenu.

Warunki, zgodnie z którymi określa się cechy nowej zabudowy, są zdefiniowane w wydanym na podstawie art. 61 ust. 6 u.p.z.p. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu stwierdzenia czy planowana inwestycja spełnia wymogi ładu przestrzennego, obowiązkiem organu jest przeprowadzenie na tym obszarze analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. (§ 3 ust. 1 R.w.n.z.).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 30 sierpnia 2018 r. II SA/Po 145/18

Źródło: [CBOSA](#)