

Analiza urbanistyczna działki - rola organu

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 08, grudzień 2018 12:24

Marcin Maksymiuk

Odśloni: 2011

Obowiązkiem organu jest wyznaczenie terenu do przeprowadzenia analizy urbanistycznej wokół całej działki budowlanej nawet wówczas, gdy inwestor zamierza ją zrealizować tylko na części działki. Należy podkreślić, że decyzja ustalająca warunki zabudowy przesądza jedynie, co do zasady, że na konkretnej działce wskazanej we wniosku jest możliwość realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia (z określonymi jego parametrami), nie określa natomiast dokładnego położenia inwestycji na działce.

W ocenie Sądu, odmienna interpretacja definicji "terenu" i umożliwienie wydawania warunków zabudowy jedynie dla wskazywanego przez inwestora fragmentu działki ewidencyjnej może prowadzić do obejścia prawa, w tym na przykład przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych (kwestia wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne), a także umożliwić inwestorom niedopuszczalne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego obchodzenie ograniczeń w intensyfikacji zabudowy działki (wskaźnika powierzchni zabudowy) poprzez występowanie o ustalenie warunków zabudowy dla terenu stanowiącego niezabudowany fragment działki ewidencyjnej, która na pozostałym, nieobjętym wnioskiem obszarze jest już zabudowana.

Dlatego też dla uniknięcia tego rodzaju sytuacji, zasadnym jest przyjęcie, iż teren, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, musi być zawsze rozumiany jako obszar całej działki ewidencyjnej na której planowane jest zamierzenie, niezależnie od tego, że w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana lub w inny sposób zagospodarowana jedynie część danej działki.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 8 listopada 2018 r. II SA/Sz 686/18

Źródło: [CBOSA](#)