

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Z przepisu tego nie można wyprowadzić uprawnienia i obowiązku organów właściwych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy do określenia w tych decyzjach usytuowania obiektu budowlanego.

Celem decyzji o warunkach zabudowy jest przesądzenie o zgodności zamierzonej inwestycji z obowiązującym porządkiem prawnym, w tym z przepisami szczególnymi. Organ wydający decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nie może wkraczać w kognicję organów administracji architektoniczno-budowlanej. Należy mieć na uwadze odmiennność postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i postępowania w sprawie pozwolenia na budowę oraz konieczność rozgraniczenia kompetencji organów administracji publicznej.

Zawarcie w decyzji o warunkach zabudowy rozstrzygnięcia o usytuowaniu budynku, np. bezpośrednio w granicy z działkami sąsiednimi, byłoby sprzeczne z samą istotą tego postępowania i stanowiłoby nieuprawnione wkroczenie w sferę kompetencji zastrzeżonych w prawie budowlanym dla organów architektoniczno-budowlanych.

*Wyrok NSA z dnia 10 listopada 2020 r., sygn. akt: II OSK 1901/20*