

„Odnosząc się do kwestii kwalifikacji planowanej inwestycji wyjaśnić należy, że inwestor we wniosku do organu administracji określa, jakie konkretne zamierzenie budowlane zamierza realizować, jeśli chodzi o rodzaj inwestycji i jej parametry, w tym charakterystykę urbanistyczną. Przy czym organ administracji nie jest bezwzględnie związany wnioskiem inwestora w zakresie charakterystyki urbanistycznej inwestycji, za wyjątkiem rodzaju inwestycji i funkcji” – tak brzmi teza z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. Jakie jeszcze wątki omówił Sąd w uzasadnieniu?

WSA podkreślił, że inwestor uzyskuje zgodę na ściśle określone przedsięwzięcie i zupełnie oddzielną kwestią jest to, czy z punktu widzenia przepisów Prawa budowlanego realizacja tak określonego przez inwestora zamierzenia budowlanego jest dopuszczalna w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Idąc dalej Sąd zaznaczył, że organ administracji nie ma możliwości ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wyniki przeprowadzonej analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób istotny odbiegają od parametrów określonych we wniosku, gdyż określenie warunków zabudowy w takim przypadku nie byłoby zmodyfikowaniem czy też doprecyzowaniem parametrów zawartych we wniosku, lecz orzeczeniem w przedmiocie innej inwestycji niż planowana przez inwestora. W ocenie WSA decyzja o warunkach zabudowy nie ma zaś charakteru konstytutywnego, a jedynie deklaratoryjny – w tym znaczeniu, że określa warunki realizacji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Według Sądu organ administracji orzekając w sprawie o ustalenie warunków zabudowy nie dysponuje „luzem decyzyjnym”, uprawniającym do określenia warunków zabudowy, co prawda zgodnie z wynikami analizy, lecz sprzecznie z wnioskiem i wbrew oczekiwaniom inwestora wynikającym z wniosku. W takiej sytuacji organ zobowiązany jest wydać decyzję odmowną – orzekł WSA.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 29 kwietnia 2021 r., II SA/Ol 315/21*

*Źródło: CBOSA*