

Czemu służy zasada dobrego sąsiedztwa?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 31, lipiec 2021 08:28

Odśloni: 1336

Strona wnioskująca o wydanie decyzji o warunkach zabudowy musi liczyć się z tym, że jej żądanie nie zawsze będzie w całości spełnione. „Wuzetka” nie służy tylko interesom inwestora.

Ład urbanistyczny na poziomie gmin kreowany jest za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Zasadniczo można przyjąć, że plany miejscowe (będące aktami prawa miejscowego) zapewniają lepsze gwarancje dla interesu społecznego i interesów sąsiadów. Natomiast w przypadku decyzji o warunkach zabudowy zabezpieczenie interesów osób trzecich jest mniejsze. Dość powszechnie uznaje się, że „wuzetki” zapewniają większą dowolność w kreowaniu ładu przestrzennego.

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) istotnie ma większą swobodę w ustalaniu warunków zabudowy niż rada gminy. Nie wiąże go chociażby ustalenia studium zagospodarowania przestrzennego. Nie oznacza to jednak, że ład przestrzenny wynikający z „wuzetki” może być ustalany całkowicie dowolnie. Istotnym ograniczeniem swobody wójta jest „zasada dobrego sąsiedztwa”. Zasadniczo ma ona służyć ujednoczeniu zabudowy na danym obszarze. Jak sama jej nazwa wskazuje chroni ona interesy „sąsiadów”. Istotą tej zasady jest uniemożliwienie lokalizowania na danym obszarze zabudowy o skrajnie różnej funkcji (jakkolwiek nie musi być to zabudowa całkowicie identyczna).

Sens tej zasady dobrze oddaje teza jednego z wyroków poznańskiego WSA:

„Sprecyzowana w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. zasada dobrego sąsiedztwa uzależnia dokonanie zmiany w zagospodarowaniu terenu, od dostosowania się do cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem tej zasady jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p., rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość i uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.”

Dlatego naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa skutkuje naruszeniem prawa i jest podstawą do uchylecia decyzji wydanej w I instancji.

Wyrok WSA w Poznaniu z 9.06.2021 r., IV SA/Po 1674/20, CBOSA