

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach, analizując prawidłowość decyzji wydanych przez Burmistrza Miasta i Gminy oraz Samorządowe Kolegium odwoławcze w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy wypowiedział się w tytułowych kwestiach. Jakie ustalenia poczynił Sąd?

W zakresie wyznaczenia obszaru analizowanego WSA zauważył, że choć jakkolwiek zasadą jest, iż obszar analizowany wyznacza się wokół działki, we wszystkich kierunkach (czyli koncentrycznie), zasadniczo w równej odległości, to jednak w sytuacji, gdy obszar ten jest powiększony ponad minimum określone w przepisie, granice tego obszaru mogą przebiegać inaczej, co może być uzasadnione w analizie urbanistycznej konkretnymi uwarunkowaniami przestrzennymi. Według Sądu w omawianej sprawie w analizie znalazło się takie uzasadnienie – nawiązujące do zabudowy usługowej powstającej w obszarach układów osadniczych, z zastrzeżeniem, że zbyt gęsta sieć usług względem zabudowy mieszkaniowej byłaby niewłaściwa urbanistycznie i ekonomicznie. Jak podniesiono, powiększono obszar analizy do wielkości od terenu inwestycji względem charakterystycznej zabudowy i spójnej przestrzennie funkcji wzdłuż drogi wojewódzkiej, przy której znajduje się teren inwestycji.

Co do zasady dobrego sąsiedztwa, to WSA podzielił stanowisko wyrażane w orzecznictwie i literaturze, zgodnie z którym zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym (np. budownictwa jednorodzinnego), a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju, oczywiście uwzględniając wymogi ładu przestrzennego (m.in. wyrok NSA z 7 czerwca 2011 r., II OSK 952/10). Jak zauważył Sąd, warunek kontynuacji funkcji jest zatem spełniony zarówno w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią niekolidujące. Według WSA wystarczające jest, gdy nowa zabudowa nie koliduje w sensie urbanistycznym z zabudową już istniejącą ani nie narusza szeroko rozumianego ładu przestrzennego.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 7 lipca 2021 r., II SA/Ke 294/21*

Źródło: [CBOSA](#)