

Nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Określenie tej charakterystyki jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawie warunków zabudowy. Organ ten musi zatem najpierw dokonać szczegółowej analizy zabudowy znajdującej się na działkach sąsiednich i dopiero na tej podstawie wydać decyzję administracyjną.

Z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. wynika, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Wymaga podkreślenia, że wyznaczenie poszczególnych parametrów, o których mowa w § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 8 rozporządzenia powinno wynikać jednoznacznie z treści przeprowadzonej analizy, a ewentualne zastosowanie odstępstwa powinno być wyczerpująco uzasadnione.

Sposób ustalenia poszczególnych parametrów musi poddawać się weryfikacji, bowiem analiza urbanistyczna jest dowodem w sprawie i jak każdy dowód podlega ocenie. Dlatego analiza powinna zawierać wskazanie numerów działek nią objętych oraz oznaczenie poszczególnych parametrów zabudowy znajdującej się na tych działkach w taki sposób, aby możliwe było zweryfikowanie zastosowanego sposobu dokonanych ustaleń oraz prawidłowości wyprowadzonych wniosków co do planowanych funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji, aby możliwa była ocena takiego dowodu.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 20 sierpnia 2021 r., sygn. II SA/Łd 468/21

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl