

WSA kompromisowo o tym, jak szczegółowe muszą być parametry w decyzji WZ

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 26, luty 2022 12:33

Bartłomiej Zydel

Odśloni: 672

Owe kompromisowe stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku. Na czym tenże „kompromis” według Sądu polega?

Zdaniem Sądu nadmiernie rygorystycznym zdaje się być oczekiwanie, by poszczególne parametry nowej zabudowy były zawsze określone jedną konkretną wielkością (liczbą). Jak przypomniał WSA, decyzja o warunkach zabudowy ma charakter ogólny i wstępny i nie upoważnia do podjęcia i realizacji inwestycji, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę – dopiero w następnym etapie procesu inwestycyjnego organ architektoniczno-budowlany ustala szczegóły techniczne dotyczące planowanej inwestycji i ocenia, czy w świetle przepisów prawa budowlanego i wydanych do niego przepisów wykonawczych możliwe jest udzielenie pozwolenia na realizację zamierzonej inwestycji. Stąd też w ocenie Sądu ustalając parametry dla planowanej inwestycji należy dać inwestorowi możliwość pewnego manewru do ostatecznego określenia planowanego obiektu dopiero w projekcie budowlanym. Według WSA określenie parametrów nowej zabudowy w sposób bezwzględny, doprowadzić może bowiem do zbędnych ograniczeń, często niemożliwych do uwzględnienia w przyszłym projekcie, co z kolei może skutkować wydłużeniem procesu inwestycyjno-budowlanego, jeżeli inwestor będzie występował o zmianę decyzji co do poszczególnych parametrów zabudowy. Parametry nowej zabudowy nie muszą być więc określone w decyzji wyłącznie konkretną wielkością (liczbą), mogą być również określone w inny sposób, a więc także za pomocą „widełek”, ale w sposób na tyle precyzyjny, by odnosił się do wniosku inwestora i dotyczył zindywidualizowanej inwestycji – stwierdził Sąd.

WSA podkreślił zarazem, że nie każdy ze wskazywanych w orzecznictwie sposobów określania parametrów nowej zabudowy może być zaakceptowany jako dostatecznie precyzyjny i jednoznaczny. Za taki akceptowalny sposób, oprócz oczywiście podania konkretnej wielkości (liczby) ustalanego parametru, Sąd uznał także określenie parametrów nowej zabudowy poprzez podanie konkretnej wielkości (liczby) z jednoczesnym wskazaniem dopuszczalnej tolerancji, określenie konkretnego przedziału wartości („widełek”: od – do – z zastrzeżeniem, że dopuszczone w ten sposób wartości będą odnosić się wprost do wniosku inwestycyjnego, gwarantując inwestorowi elastyczność, ale nie dowolność), a wyjątkowo także poprzez wskazanie jedynie maksymalnej albo minimalnej wielkości – o ile w konkretnym przypadku nie będzie to zagrażało zachowaniu ładu przestrzennego na danym obszarze.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 26 stycznia 2022 r., II SA/Gd 338/21

Źródło: [CBOSA](#)