

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 27, listopad 2025 13:41

Mateusz Jabłoński

Odsłony: 1630

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 22 października 2025 r. (sygn. II OSK 2963/24) określił granice postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i tym samym potwierdził przyjęte w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym analiza kryteriów technicznych planowanego przedsięwzięcia nie należy do zakresu tej decyzji. Sprawa dotyczyła ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego w S. o część gospodarczo-garażową, w odniesieniu do której właściciele nieruchomości sąsiedniej kwestionowali prawidłowość analizy urbanistycznej.

Zarzuty wniesionej w sprawie skargi kasacyjnej dotyczyły naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.: art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w zakresie kwestii, czy zabudowa może być zrealizowana w tzw. „ostrej granicy” oraz art. 61 ust. 5a u.p.z.p., a więc sposobu wyznaczania obszaru analizowanego. Skarżący twierdzili, że organ zastosował zbyt wąski zakres obszaru terenu analizowanego, podczas gdy badanie powinno objąć teren o szerokości odpowiadającej siedmiokrotności frontu działki inwestycyjnej.

NSA nie podzielił tego stanowiska, a co więcej - wskazał, że ustawowe minimum dla przeprowadzenia analizy urbanistycznej, to trzykrotność szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, a odstępstwo od tego wymiaru — w postaci jego poszerzenia — wymaga uzasadnienia związanego z zachowaniem ładu przestrzennego. W tej sprawie brak było okoliczności stanowiących podstawę do rozszerzenia przedmiotowego obszaru, a organ prawidłowo określił jego granice na 84 m (front terenu objętego wnioskiem wynosił około 28 m).

Drugim elementem sporu była dopuszczalność sytuowania budynku w tzw. „ostrej granicy”. Skarżący argumentowali, że organ powinien przesądzić tę kwestię przy ustalaniu warunków zabudowy. NSA potwierdził jednak, że na tym etapie planistycznym ocena zgodności z warunkami techniczno-budowlanymi nie jest dokonywana. Szczegółowe usytuowanie budynku bowiem należy do kompetencji organu architektoniczno-budowlanego i następuje na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, czyli w postępowaniu następującym już po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Sąd podkreślił przy tym, że przepisami odrębnymi, do których ustawodawca odsyła w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p., nie są przepisy należące do systemu prawa budowlanego, bowiem przepisy te normują zupełnie inny etap postępowania inwestycyjnego, jakim jest etap realizacji inwestycji w postaci wykonania zaplanowanych robót budowlanych. Zdaniem WSA do przepisów odrębnych w rozumieniu powołanego przepisu należy zaliczyć przepisy dotyczące ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, przepisy sanitarne, przepisy prawa geologicznego i górniczego.

Przedmiotowy wyrok potwierdza tym samym utrwaloną interpretację, zgodnie z którą wyznaczenie obszaru analizowanego powinno wynikać przede wszystkim z art. 61 ust. 5a u.p.z.p., decyzja o WZ nie jest miejscem rozstrzygnięcia o „ostrej granicy” ani innych kwestiach regulowanych przez Prawo budowlane, zaś analiza urbanistyczna ma charakter ogólny i służy ocenie zgodności inwestycji z otoczeniem.

Orzeczenie pomaga uporządkować praktykę organów oraz przypomina o rozdziale między etapem planistycznym a budowlanym.

Wyrok NSA z 22 października 2025 r. (sygn. II OSK 2963/24)

Z wokandy: Parametry techniczne planowanego przedsięwzięcia bada się dopiero przy udzielaniu pozwolenia na budowę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 27, listopad 2025 13:41

Mateusz Jabłoński

Odsłony: 1630

Źródło: [CBOSA](#)