

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy terenu następuje co do zasady w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w razie braku takiego aktu prawa miejscowego - w decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 51 ust. 1 w zw. z art. 64 u.p.z.p., nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Oznacza to, że po stronie inwestora powstaje prawo podmiotowe polegające na możliwości domagania się uzyskania decyzji pozytywnej w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, o ile zachodzi zgodność z właściwymi przepisami.

Prawo do zabudowy jest bowiem podstawowym prawem związanym z wykonywaniem prawa własności nieruchomości. Stosownie do art. 6 ust. 2 u.p.z.p. każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Wolność zagospodarowania jest elementem konstytucyjnie chronionego w polskim systemie prawnym prawa własności nieruchomości. Wolność ta realizowana jest jednak w ramach istniejącego porządku prawnego, formułującego wymogi, których spełnienie umożliwia jej realizację. Niezależnie bowiem od owej wolności, planowane zamierzenie inwestycyjne nie może pozostawać w sprzeczności z koniecznością uwzględnienia ładu przestrzennego w procesie planowania przestrzennego.

Zaznaczyć pozostaje również, że decyzja o warunkach zabudowy jest aktem administracyjnym związanym, co oznacza, że organ administracji publicznej nie działa w warunkach uznania administracyjnego, a rozstrzygnięcie, podejmowane po przeprowadzeniu postępowania, warunkowane jest ustalonym stanem faktycznym i przepisami prawa. Zatem tylko jeżeli inwestycja spełnia wszystkie warunki, od których łącznej realizacji przepisy u.p.z.p. uzależniają możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, organ administracji publicznej jest obowiązany wydać taką decyzję. Równocześnie, stosownie do treści art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest od istnienia, co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Przepis ten wprowadza do polskiego systemu prawnego zasadę dobrego sąsiedztwa, uzależniając zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą sądów administracyjnych ratio legis art. 61 ust. 1 u.p.z.p. jest ochrona "ładu przestrzennego", określonego w art. 2 pkt 1 ustawy, jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl, *orzeczenie nieprawomocne*