

Istotne zagadnienia prawne dotyczące decyzji o warunkach zabudowy

Kwestie dotyczące decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały uregulowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 199). Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w celu określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W praktyce decyzja o warunkach zabudowy stanowi odpowiedź na pytanie potencjalnego inwestora czy właściwy organ administracji publicznej akceptuje określony sposób zagospodarowania terenu. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest zazwyczaj kluczem do dalszego etapu inwestycji.

Organem właściwym do wydania decyzji jest co do zasady wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Sam proces wydania decyzji ma formę postępowania administracyjnego. Wnioskodawca nie musi posiadać żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. Zatem decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana względem dowolnego podmiotu. Należy jednak podkreślić, że decyzja taka nie rodzi żadnych praw do terenu, którego dotyczy ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Stronami postępowania, obok wnioskodawcy, będą także właściciele lub użytkownicy sąsiednich działek. Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że za działki sąsiednie należy uważać nie tylko działki bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomością, ale także dalsze działki położone w analizowanym obszarze, których właściciele wykażą interes prawny w sprawie (por. postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 10 listopada 2011 roku, sygn. akt II SA/Gd 653/11). Możliwa jest sytuacja, gdy względem jednej nieruchomości zostało wydanych kilka decyzji o warunkach zabudowy. W takiej sytuacji wybór co do rzeczywistego jej zagospodarowania będzie należał do podmiotu uprawnionego do korzystania z danej nieruchomości.

Przesłanki do wydania decyzji o warunkach zabudowy zostały wskazane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem

warunkiem koniecznym dla wydania takiej decyzji jest, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana 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. Działki sąsiednie stanowią punkt odniesienia dla oceny czy dany sposób jego zagospodarowania terenu będzie dopuszczalny. Analizując orzecznictwo sądów administracyjnych, można wyprowadzić dwie podstawowe zasady, którymi organ powinien się kierować dokując takiej oceny. Pierwsza to zasada kontynuacji funkcji. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Zatem nowa zabudowa jest dopuszczalna o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Drugą zasadą jest zasada dobrego sąsiedztwa. Zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów).

Kolejnym warunkiem, który musi być spełniony, aby mogła zostać wydana decyzja

o warunkach zabudowy, jest aby teren, którego ma dotyczyć decyzja miał dostęp do drogi publicznej. Ustawa wymaga także, aby istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu było wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje także przesłankę negatywną do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Otóż decyzja taka nie może zostać wydana jeżeli teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto, do niektórych gruntów mogą mieć zastosowanie dodatkowe przesłanki określone w ustawach szczególnych.

Warto zaznaczyć, że w pełni dopuszczalne jest przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na inny podmiot. Jednak takie przeniesienie może nastąpić wyłącznie po spełnieniu przesłanek określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Zarówno decyzję wskazującą nieodpowiadające nam warunki, jak również odmawiającą ustalenia warunków można zaskrzyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Rejestr decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzony jest przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Rejestr taki jest jawny.

Emilia May

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*