

Rzeszów, dnia 15 października 2020 roku

SKO.415/172/2020

DECYZJA



Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie w Składzie Orzekającym:

1. Przewodniczący /spr./ - Tomasz Warchoł
2. Członek - Katarzyna Ferenc
3. Członek - Paweł Majka

po rozpoznaniu na posiedzeniu w dniu 15 października 2020 roku sprawy z odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej PROJEKTANT w Rzeszowie od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 17 marca 2020 roku, znak: AR.6730.68.101.2019.BS68 ustalającej warunki zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pn. „budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo - usługową i garażem podziemnym” na działce nr 3617/3 obr 222 położonej przy ul. Baligrodzkiej w Rzeszowie dla MELNYK GROUP DEVELOPMENT sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

działając na podstawie art. 138 § 1 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) w związku z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 193 z późn. zm.)

utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Rzeszowa decyzją z dnia 17 marca 2020 roku, znak: AR.6730.68.101.2019.BS68 ustalił warunki zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pn. „budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo - usługową i garażem podziemnym” na działce nr 3617/3 obr 222 położonej przy ul. Baligrodzkiej w Rzeszowie dla MELNYK GROUP DEVELOPMENT sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia organ wskazał, że teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym znajduje się w obszarze, gdzie brak jest obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, co skutkowało koniecznością wydania w sprawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W toku prowadzonego postępowania przeprowadzono analizę wniosku w zakresie warunków i zasad zagospodarowanie terenu i jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego inwestycją ustalając, iż planowana inwestycja jest zgodna z charakterem zabudowy w sąsiedztwie w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, co świadczy o spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania dokonano

stosownych uzgodnień z organami właściwymi, a projekt decyzji sporządzony został przez osobę wpisaną na listę architektów.

Od powyższej decyzji - z zachowaniem ustawowego terminu - odwołanie wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa PROJEKTANT w Rzeszowie zarzucając naruszenie przepisów postępowania administracyjnego przez niedostateczne wyjaśnienie stanu faktycznego i niepodjęcie czynności koniecznych do należytego załatwienia sprawy oraz § 3 ust. 2, § 7 ust. 1, § 6 ust. 2 i § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. Nr 164 poz. 1588) przez rozstrzygnięcie sprzeczne z postanowieniami przywołanych przepisów i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2020, poz. 193) przez niespełnienie warunków do ustalenia wnioskowanej zabudowy. W toku prowadzonego postępowania z wnioskami o przyznanie statusu strony w postępowaniu wystąpiły osoby fizyczne zamieszkała w okolicy planowanej inwestycji.

Skład Orzekający Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie zważył co następuje.

Odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem przeprowadzona przez organ odwoławczy analiza akt przedmiotowej sprawy oraz wydane rozstrzygnięcia doprowadziła do wniosku, iż decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa jest zgodna z przepisami prawa - tak materialnego, jak i procesowego.

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2020, poz. 193) zwanej w dalszej części „ustawą” zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Stosownie do art. 60 przedmiotowej ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy

sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 56 w zw. z art. 64 przytoczonej ustawy, organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli – przy spełnieniu wymienionych przesłanek – zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Analiza wydanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa decyzji oraz zalegających w aktach sprawy dokumentów prowadzi do wniosku, iż stawiane w cytowanych wyżej przepisach wymogi zostały dla planowanej inwestycji spełnione, co obligowało organ I instancji do ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia.

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. Nr 164 poz. 1588), zwanego dalej „rozporządzeniem” właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizy i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. W myśl § 2 pkt 2) przez funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu rozumieć należy sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi. Stosownie do pkt 3) przez cechy zabudowy i zagospodarowania terenu należy z kolei rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

Przewidziana w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy zasada tzw. "dobrego sąsiedztwa" – wpisująca się również w zarzuty odwołania - określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Przez dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy istniejącej należy rozumieć kontynuację szeroko rozumianej funkcji zabudowy i jej cech architektonicznych. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, iż rozumienie pojęcia kontynuacji funkcji zabudowy nie może być ograniczone do utożsamiania go z nakazem czy obowiązkiem kopiowania istniejącej zabudowy. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zatem wystarczające będzie, że nowa zabudowa nie koliduje z już istniejącą i że można ją pogodzić z zastanym stanem rzeczy (por. wyroki: NSA z dnia 18 czerwca 2008 r. sygn. akt II OSK 58/07, WSA w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2007 r. sygn. akt II SA/Gd 269/07, WSA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2007 r. sygn. akt IV SA/Wa 1060/07 i z dnia 12 grudnia 2008r. sygn. akt VIII SA/Wa 446/08, wyroki dostępne pod adresem internetowym: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Stosownie do przepisów cytowanej ustawy, jak również rozporządzenia w toku postępowania administracyjnego została przeprowadzona dwukrotnie analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wyniki utrwalono w formie opisowej i graficznej. Z szczegółowej analizy wynika m.in., iż nieruchomości położone w obszarze analizowanym mają zróżnicowane funkcje – są to nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz handlowo – usługowej. Planowana przez inwestora zabudowa, polegać ma na budowie budynku o funkcji mieszkaniowej

wielorodzinnej z częścią handlowo - usługową. Zdaniem składu orzekającego - w ślad za kompleksowymi ustaleniami analizy urbanistycznej, taka funkcja planowanego budynku wpisuje się w kontynuację funkcji obiektów już istniejących w obszarze analizowanym i nie pozostaje z nimi w sprzeczności. Omawiana analiza uprawnia zatem do wniosku, iż projektowana inwestycja będzie odpowiadać zastanemu na analizowanym terenie sposobowi zagospodarowania terenu i użytkowania obiektów. Wprowadzanie do funkcji mieszkaniowej; funkcji o charakterze handlowo - usługowym jest wypełnieniem wiodącej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, iż z części tekstowej analizy wynika, iż określone decyzją parametry zabudowy zostały ustalone zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu i korespondują z występującymi w obszarze analizowanym cechami zagospodarowania terenu i gabarytami obiektów (które są wyznaczone przez parametry takie jak szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, czy też wysokość głównej kalenicy dachu). Zostały one wyznaczone w sposób respektujący zasady określone w przepisach § 4 - § 8 rozporządzenia. Sporządzona dla potrzeb niniejszej sprawy analiza urbanistyczna w sposób szczegółowy opisuje parametry istniejącej zabudowy i gabaryty budynków występujących w obszarze analizowanym, zawiera wszystkie wymagane rozporządzeniem elementy i nie budzi zastrzeżeń organu odwoławczego w kontekście wymogów jej sporządzenia. Analiza zawiera dostateczne uzasadnienie dla przyjętych w decyzji ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W świetle powyższego, uprawnione jest stwierdzenie, iż planowana inwestycja nie będzie naruszać istniejącego ładu architektonicznego i będzie harmonizować z istniejącą już zabudową, kontynuując zastany na tym terenie sposób użytkowania obiektów, jak również ich cechy zabudowy, a więc nie będzie naruszać zasady dobrego sąsiedztwa.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione pozostałe przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne dla wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem inwestora. W szczególności, istniejące na terenie inwestycji uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (inwestor przedłożył wraz z wnioskiem wymagane oświadczenia dysponentów sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz energetycznej o zapewnieniu możliwości przyłączenia do nich projektowanego budynku), teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zaś działka budowlana nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Analiza charakteru inwestycji oraz uwarunkowań obszaru analizowanego prowadzi do wniosku, iż lokalizacja planowanej inwestycji nie będzie naruszać regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy sporządzenie projektu tej decyzji zostało powierzone przez organ I instancji osobie posiadającej uprawnienia architekta. Integralną część decyzji stanowią prawidłowo sporządzone załączniki.

Oceniając sposób przeprowadzenia postępowania przez organ I instancji skład orzekający stwierdza, iż należycie został ustalony i udokumentowany krąg podmiotów mających interes prawny w sprawie, którym przysługuje przymiot strony, zaś postępowanie powadzone było przy zachowaniu gwarancji procesowych stron, z

zapewnieniem im czynnego udziału w postępowaniu. W postępowaniu odwoławczym organ zaniechał poszerzenie kręgu stron powstępowania, gdyż osoby wnioskujące o udział w postępowaniu i przyznanie statusu strony nie wykazały interesu prawnego do występowania w sprawie.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w odwołaniu, organ odwoławczy stwierdza, iż nie zasługują one na uwzględnienie i nie mogą skutkować uznaniem wydanej decyzji za wadliwą.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, iż decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy), jak również nie stanowi też podstawy do rozpoczęcia i prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych. Celem decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie wytyczenie podstawowych kierunków projektowanej inwestycji budowlanej, której uszczegółowienie następuje dopiero w kolejnych etapach procesu inwestycyjno-budowlanego.

Podkreślić nadto należy, iż zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie poglądem decyzja o warunkach zabudowy jest typowym przykładem aktów związanych, czyli takich, w których organ bada jakiś stan faktyczny pod kątem zgodności z przepisami prawa. Stąd jeśli stwierdzi niezgodność, to zobowiązany jest wydać decyzję odmowną, jeśli zaś jej nie stwierdzi - ma obowiązek wydać decyzję zgodną z żądaniem wnioskodawcy. Inaczej rzecz ujmując, zgodność z normami prawa powszechnie obowiązującymi jest warunkiem koniecznym, ale i wystarczającym do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu, to organ zobligowany jest do wydania decyzji pozytywnej - art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Za niezasadny uznać należy zarzut w których kwestionuje się, błędne ustalenie parametrów inwestycji Skład orzekający raz jeszcze podkreśla, iż podstawą określenia funkcji oraz parametrów nowej zabudowy są ustalenia dotyczące całokształtu zabudowy i sposobu zagospodarowania nieruchomości położonych w obszarze analizowanym. Zatem „dostosowanie” inwestycji do wybranych tylko obiektów znajdujących się na tym obszarze stanowiłoby de facto naruszenie przepisów ustawy i rozporządzenia.

W dalszej kolejności wyjaśnić należy, iż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego poprzez udział w postępowaniu osoby posiadającej stosowne kwalifikacje wskazane w art. 5 oraz art. 60 ust. 4 ustawy, do której zadań należy sporządzenie projektu decyzji i która uczestniczy w przeprowadzeniu analizy urbanistyczno - architektonicznej dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. W analizie przeprowadzonej w sprawie odniesiono się do parametrów ustalonych w obszarze i w sposób czytelny przedstawiono wyniki ustaleń.

Odnosnie zarzutów w zakresie naruszenia prawa procesowego, wskazać należy, iż postanowienia wydanej w sprawie decyzji, jak i poprzedzających ją ustaleń analizy wskazują na pełne respektowanie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu oraz gruntownego wyjaśnienia okoliczności faktycznych sprawy. Każdy z parametrów inwestycji został jednoznacznie ustalony w oparciu o podbudowę analizy. W sposób uprawniony organ ustalił zakres obszaru analizowanego, a końcowe wyniki analizy oparte zostają na prawidłowych

ustaleniach dotyczących badanego otoczenia. Zatem kwestionowanie zagadnień procesowych w konwencji ustaleń analizy – nie jest uzasadnione.

Powyżej opisane względy prowadzą do konkluzji, iż Prezydent Miasta Rzeszowa – przy wydaniu zaskarżonej decyzji ustalającej warunki zabudowy – nie uchybił obowiązującym przepisom prawnym, a zatem nie może być mowy o jej wadliwości. Ponieważ także sposób przeprowadzenia przez organ I instancji postępowania w sprawie nie budzi zastrzeżeń organu odwoławczego w zakresie istnienia ewentualnych uchybień przepisom procesowym, stwierdzić należy, iż wydana w sprawie decyzja odpowiada prawu i jako taka podlega utrzymaniu w mocy przez organ odwoławczy.

POUCZENIE:

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na decyzję niniejszą przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie. Skargę odpowiadającą wymogom ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j.: Dz.U. z 2019r., poz. 2523) – zwanej dalej p.p.s.a, składa się za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie (ul. Miedziana 4a, 35-102 Rzeszów) w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji. Skarga winna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać:

- 1) wskazanie zaskarżonej decyzji, postanowienia, innego aktu lub czynności,*
- 2) oznaczenie organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania, którego skarga dotyczy,*
- 3) określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.*

Skarga podlega wpisowi. Wpis staty w sprawach skarg, nieobjętych wpisem stosunkowym, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego wynosi 500 zł. (§ 2 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz.U. z 2003r., Nr 221, poz. 2193).

Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1 p.p.s.a.). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego, lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1 p.p.s.a.). W myśl art. 254 § 1 p.p.s.a. wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby na obszarze właściwości sądu, o którym mowa w § 1 może złożyć wniosek w innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§ 2).

**Przewodniczący Składu
Orzekającego**

Tomasz Warchoń

**Członkowie Składu
Orzekającego**

Katarzyna Ferenc

Paweł Májka



Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie z siedzibą ul. Miedziana 4a, 35-102 Rzeszów informuje, że przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1).

Szczegółowe informacje o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych oraz o przysługujących Państwu prawach z tym związanych znajdują się na naszej stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem: sko_rzeszow.bip.gov.pl w zakładce: O nas\status prawny.

Otrzymują:

- 1) Prezydent Miasta Rzeszowa + akta pierwszej instancji
- 2) strony wg wykazu;
- 3) a/a

