

Kielce, 2023.10.19

SKO.PZ-71/6009/718/2023

OBWIESZCZENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach, na podstawie art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.Dz. U. z 2022r., poz. 1029 z późn. zm.), oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.),

zawiadamia,

iż w dniu 19.10.2023r. wydało decyzję znak: j.w., którą uchyliło decyzję Nr 365/2022 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 13.12.2022r. znak: UA-II.6730.1.226.2021.BT w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi przy ul. Zbożowej na dz. ewid. 236/24 i 236/25 obręb 0011 w Kielcach, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami ABCD-A w części jej rozstrzygnięcia dotyczącego punktu 3. pn. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego w brzmieniu:
Ppkt 3. Szerokość elewacji frontowej – od 30,5m do 58,0m.
Ppkt 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 9,6m do 27m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

i w to miejsce orzekło:

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego w brzmieniu:

Ppkt 3. Szerokość elewacji frontowej – od 54,00 m do 58,0m.

Ppkt 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 21,00 m do 27,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

- w pozostałym zakresie utrzymało ww. decyzję w mocy.

Akta sprawy znajdują się w siedzibie Urzędu Miasta w Kielcach, gdzie strony niniejszego postępowania mogą się z nimi zapoznać w godzinach pracy Urzędu. Obwieszczenie zostaje wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Kielce i w pobliżu miejsca wnioskowanej inwestycji oraz zostaje opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej SKO w Kielcach oraz Urzędu Miasta w Kielcach, na okres 14 dni.

Po upływie 14 dni od daty wywieszenia obwieszczenia, ww. decyzje zostają uznane za doręczone.

Termin wywieszenia obwieszczenie na tablicy ogłoszeń:

od dnia..... 27.10.2023

do dnia..... 09.11.2023

BIP SKO Kielce.....

WICEPREZES
Samorządowego Kolegium Odwoławczego
w Kielcach
mgr Marcin Cecot

Kielce, 2023.10.19

SKO.PZ-71/6009/718/2023

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach w składzie orzekającym:

Przewodniczący: Marcin Cecot Wiceprezes S.K.O.

**Członkowie: Róża Kowalkowska- Zmarzlik/sprawozdawca/
Anna Orlińska**

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19.10.2023r. odwołania Spółki Górna 22 Edyta Wolak Rafał Warot Grzegorz Duda Sp. kom. reprezentowanej przez [REDAKTOWANE] od decyzji Nr 365/2022 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 13.12.2022r. znak: UA-II.6730.1.226.2021.BT w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi przy ul. Zbożowej na dz. ewid. 236/24 i 236/25 obręb 0011 w Kielcach, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami ABCD-A, z uwzględnieniem dyspozycji zawartych w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 07 czerwca 2023r. sygn. akt II SA/Ke 278/23

- na podstawie art.138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.-Kodeks postępowania administracyjnego /j.t. Dz.U. z 2023r. poz.775 z późn. zm./:

-uchyla ww. decyzję organu I instancji w części jej rozstrzygnięcia dotyczącego punktu 3. pn. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego, w brzmieniu:

Ppkt 3. Szerokość elewacji frontowej – od 30,5m do 58,0m.

Ppkt 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 9,6m do 27m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

i w to miejsce orzeka:

Ppkt 3. Szerokość elewacji frontowej – od 54,00 m do 58,0m.

Ppkt 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 21,00 m do 27,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

- w pozostałym zakresie utrzymuje ww. decyzję w mocy.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Kielce, po rozpatrzeniu wniosku Toplokum Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika [REDAKTOWANE] zmienionego i wielokrotnie uzupełnianego w trakcie postępowania oraz po przeprowadzeniu postępowania

wyjaśniającego, decyzją Nr 365/2022 z dnia 13.12.2022r. znak:UA-II.6730.1.226.2021.BT ustalił warunki zabudowy dla ww. inwestycji.

Od ww. decyzji organu I instancji, z zachowaniem ustawowego terminu do jego wniesienia, złożyli odwołania: Spółka Górna 22 Edyta Wolak Rafał Warot Grzegorz Duda Sp. kom. reprezentowana przez [REDAKTOWANE] oraz Spółka Trust Investment S.A. z siedzibą w Kielcach reprezentowana przez [REDAKTOWANE]

Spółka Górna 22 Edyta Wolak Rafał Warot Grzegorz Duda Sp. kom. reprezentowana przez [REDAKTOWANE] wskazanej wyżej decyzji zarzuciła naruszenie przepisów: art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) przez wydanie decyzji ustalającej nowe warunki zabudowy dla inwestora, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje na to, że spełnił on wszystkie wymogi ustawowe,

-art. 80 k.p.a. poprzez wadliwą ocenę materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że inwestor spełnił wszystkie wymogi ustawowe i z tego powodu nie ma przeszkód w ustaleniu dla niego warunków zabudowy,

-art. 52 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przez prowadzenie postępowania o ustalenie warunków zabudowy pomimo braku wniosku spełniającego wymogi ustawowe, art. 54 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przez umieszczenie w sentencji decyzji elementów sentencji innej decyzji,

-art. 54 pkt 2d) w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przez zawężające określenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,

-§5 ust. 1, §6 ust. 1, §7 ust. 1, §8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako rozporządzenie Ministra Infrastruktury) przez dowolne ustalenie powierzchni zabudowy, dowolne ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz dowolne ustalenie geometrii dachu,

-art. 8 §1 k.p.a. oraz art. 10 §1 k.p.a., tj. zasady budzenia zaufania do organów władzy publicznej oraz zasady czynnego udziału strony w postępowaniu.

W ocenie pełnomocnika, zaskarżona decyzja narusza prawo i dlatego powinna zostać uchylona. W odwołaniu wniesiono o uchylenie zaskarżonej decyzji i wydanie decyzji odmawiającej wnioskodawcy ustalenia warunków zabudowy, ewentualnie uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W uzasadnieniu odwołania podniesiono, co następuje:

I. Analiza urbanistyczna mająca podstawowe znaczenie w niniejszej sprawie nie odpowiada wymogom prawa. Zaakceptowanie jej przez organ I instancji świadczy o dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów.

II. W analizie /w tym w znajdującej się w aktach sprawy tabeli działek ujętych w granicach obszaru analizowanego/ pominięto szereg zabudowanych działek, np. nr 199/8,237/3,237/9,237/10,237/14,238/3, 238/4, 261/1, 261/2, 261/3, 264/2, 256/1, 256/4, 260, 271, 272.

Pominięcie działek zabudowanych znajdujących się na obszarze analizowanym nie znajduje uzasadnienia ani w przepisach prawa ani w kwestionowanej decyzji czy analizie urbanistycznej.

W związku z powyższym, w ocenie pełnomocnika, sporządzona analiza urbanistyczna i jej wyniki nie mogą być uznane za odpowiadające wymogom prawa.

III. Analiza ta nie czyni zadość wymogom, gdyż jeśli chodzi np. o działki nr 200/4 i 206/1, to w tabeli uwzględniony został tylko jeden budynek, podczas gdy znajduje się na nich więcej

obiektów. Budzi to tym większe wątpliwości pełnomocnika, że na stronie 11 uzasadnienia decyzji organ I instancji wskazał, że „powiększenie obszaru analizowanego zostało podyktowane koniecznością objęcia analizą całych zabudowanych działek, po granicach ich własności”. W aktach sprawy nie ma części tekstowej analizy, która pozwoliłaby na poznanie argumentacji Organu w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie pełnomocnika ustalenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, a także geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych) są dowolne. Stanowi to naruszenie §5 ust. 1, §6 ust. 1, §7 ust. 1, §8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. Ani z decyzji o warunkach zabudowy ani z akt sprawy nie wynika, kto sporządził analizę urbanistyczną.

V. Zmodyfikowany wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie spełnia aktualnych warunków ustawowych.

Od ww. decyzji odwołanie złożyła także Trust Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przy ul. Robotniczej 1 reprezentowana przez [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
które zostało następnie uzupełnione pismem z dnia 11.01.2023r.

Po dokonaniu czynności kontrolnych Kolegium uznało, że Trust Investment S.A. nie jest stroną postępowania. W związku z tym, rozpoznało to odwołanie odrębnie.

Następnie Kolegium, działając na podstawie art. 138 § 2 k.p.a., decyzją z dnia 06.04.2023r. znak: SKO. PZ-71/3561/179/2023 uchyliło w całości ww. decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia 13.12.2022r. znak: UA-II.6730.1.226.2021.BT a sprawę przekazało do ponownego rozpoznania. Powodem uchylecia decyzji organu I instancji było: nieprawidłowe wyznaczenie granic obszaru analizowanego, pominięcie w analizie konkretnie wskazanych działek brak uzasadnienia doboru przyjętych budynków do analizy, co w konsekwencji prowadziło do wadliwości samej analizy urbanistycznej która, jako główny dowód w sprawie stanowiła podstawę ustalenia poszczególnych parametrów nowej zabudowy w kwestionowanej decyzji.

Toplokum Sp. z o.o. wniosła sprzeciw od ww. decyzji Kolegium do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, który po rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 07.06.2023r. sygn. akt II SA/Ke 278/23 uchylił decyzję Kolegium. Jak wynika z treści wyroku, Sąd nie podzielił stanowiska Kolegium i dokonał odmiennej oceny prawidłowości wyznaczenia granic obszaru analizowanego i przeprowadzonej analizy urbanistycznej.

Po zwrocie akt z Sądu, Kolegium pismem z dnia 28.08.2023r. poinformowało strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i jednocześnie działając na podstawie art. 136 k.p.a., zobowiązało Prezydenta Miasta Kielc do przedłożenia:

1. szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień na okoliczność braku w analizie urbanistyczno-architektonicznej ujęcia działek nr: 199/8, 237/10, 261/2 i 261/4;

2. ustalenia liczbowo wpływu na wyniki średnich wartości parametrów z całego obszaru analizowanego okoliczności pominięcia w analizie ww. działek poprzez: przedstawienie średnich wartości parametrów z całego obszaru analizowanego odpowiednio, z ujęciem wszystkich zabudowanych działek do obliczeń oraz z pominięciem ww. działek oraz

3. wyczerpujących i przekonujących wyjaśnień organu I instancji wskazujących na celowość zastosowania odstępstwa od średnich parametrów zabudowy na obszarze

analizowanym oraz wskazanie, że w niniejszej sprawie punktem odniesienia dla ustalenia parametrów nowej zabudowy są budynki wielorodzinne znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie.

W odpowiedzi na powyższe Prezydent Miasta Kielce w piśmie z dnia 30.08.2023r. uzupełnił materiał dowodowy oraz wyjaśnił okoliczności braku w analizie ujęcia działek nr: 199/8,237/10,261/2 i 261/4 i uzasadnił tę kwestię. Jednocześnie dokonał wyliczeń średnich wartości parametrów, tych, które uległy zmianie na skutek pominięcia ich w analizie, w załączeniu przedkładając uzupełnioną analizę architektoniczno-urbanistyczną w zestawieniu tabelarycznym.

Jednocześnie w związku z wynikami uzupełnionej analizy organ I instancji wniósł o uchylenie przez Kolegium rozstrzygnięcia decyzji Nr 365/2022 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 13.12.2022r., w części, dotyczącej ustalenia wskazanych poniżej parametrów dla każdego z planowanych budynków: tj.:

Szerokość elewacji frontowej - od 30,50m do 58,00m;

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 9,60m do 27,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przez głównym wejściem do budynku

i ustalenie ich na poziomie:

Szerokość elewacji frontowej dla każdego z budynków - od 29,37m do 58,00m

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla każdego z budynków - od 9,21m do 27,00m mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku.

Kolegium, po zapoznaniu się uzupełnionym materiałem dowodowym stwierdziło, że nadal jest on niekompletny, w związku z czym, kolejnym piśmie z dnia 07.09.2023r. wezwało organ I instancji do stosownego uzupełnienia.

Kolegium dodatkowo podniosło wówczas, że rozpiętości ww. parametrów są tak duże, że określenie parametrów w oparciu o tak szeroko ustalone wartości nosi cechy dowolności organu. Strony nie mają bowiem wiedzy, jaka faktycznie inwestycja może na wskazanym terenie powstać. W związku powyższym, Kolegium działając na podstawie art. 136 k.p.a., zobowiązało organ do szczegółowego uzasadnienia przyjęcia tak dużych rozpiętości ww. parametrów w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

W odpowiedzi na powyższe Prezydent Miasta Kielce, piśmie z dnia 18.09.2023r. po przedstawieniu uzupełnionej analizy, w stosownym zakresie, wniósł ponownie o uchylenie przez Kolegium rozstrzygnięcia decyzji Nr 365/2022 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 13.12.2022r., w części, dotyczącej ustalenia wskazanych poniżej parametrów dla każdego z planowanych budynków: tj.:

Szerokość elewacji frontowej - od 30,50m do 58,00m;

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 9,60m do 27,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przez głównym wejściem do budynku

i ustalenie ich na poziomie:

Szerokość elewacji frontowej dla każdego z budynków - od 54,00m do 58,00m

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla każdego z budynków - od 21,00m do 27,00m mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku.

Pismem z dnia 25.09.2023r. Toplokum Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika oświadczyła, że wyraża zgodę na modyfikację wniosku o ustalenie warunków zabudowy w wielkościach wskazanych w piśmie Prezydenta Miasta Kielce z dnia 18.09.2023r. Jednocześnie wniosła o pilne wydanie rozstrzygnięcia. Kolegium piśmie z dnia 02.10.2023r. skierowanym do Prezydenta Miasta Kielce oraz wszystkich stron poinformowało o zmianie wniosku oraz możliwości zapoznania się z całością akt sprawy przed wydaniem decyzji i możliwości wypowiedzi.

W dniu 12.10 2023r. do Kolegium wpłynęło pismo firmy Górna 22 Edyta Wolak Rafała Warot Grzegorz Dudała sp.k. reprezentowana przez [REDAKTOWANE] W piśmie tym podniesiono, że organ I instancji dokonał dwukrotnego, w postępowaniu odwoławczym, uzupełnienia analizy urbanistyczno-architektonicznej, wysnuwając odmienne wnioski. W ocenie Pełnomocnika, tak szeroko zakrojone czynności dowodowe w postępowaniu odwoławczym dokonane na zlecenie organu II instancji przekraczają zakres „uzupełniającego postępowania dowodowego”, o którym mowa w art. 136 k.p.a., gdyż dotyczą podstawowego dowodu w sprawie o wydanie warunków zabudowy, jakim jest analiza urbanistyczna i wskazują na rozbieżne ustalenia w zakresie szerokości elewacji frontowej dla każdego z budynków oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dodatkowo na etapie postępowania odwoławczego inwestor dokonał modyfikacji wniosku.

W ww. piśmie podkreślono, że Spółka Górna 22 Edyta Wolak Rafał Warot Grzegorz Dudała Sp. k. odwołała się od decyzji Prezydenta Miasta Kielce, która ustalała m.in. szerokość elewacji frontowej dla każdego z budynków - od 30,50 m do 58,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 9,60 m do 27,00 m mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Proponowana przez Prezydenta Miasta Kielce zmiana parametrów w decyzji w ten sposób, by zakres dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej dla każdego z budynków ustalić od 54,00 m do 58,00 m, zaś wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 21,00 m do 27,00 m, jest zmianą na niekorzyść strony odwołującej, gdyż w wyniku zmiany decyzji organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę nie może zaakceptować projektu budowlanego przewidującego budynek o szerokości elewacji frontowej mniejszej niż 54,00 m (w przeciwieństwie do ustalenia z decyzji organu I instancji, tj. 30,50 m) ani wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej mniejszej niż 21,00 m (w przeciwieństwie do ustalenia z decyzji organu I instancji, tj. 9,60 m). W wyniku zmiany decyzji zakres oddziaływania inwestycji na działki odwołującej się spółki jest więc większy, co świadczy o niemożności dokonania takiej zmiany w postępowaniu odwoławczym jako zmiany na niekorzyść strony odwołującej się. W ocenie pełnomocnika, powyższe względy przemawiają za koniecznością ponownego uchylecia zaskarżonej decyzji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Dokonując na podstawie art. 138 k.p.a. prawnej i merytorycznej oceny zasadności podjętego rozstrzygnięcia, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach, po dokonaniu analizy akt, z uwzględnieniem dyspozycji zawartych w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 07.06.2023r. sygn. akt II SA/Ke 278/23 oraz w aspekcie zarzutów podniesionych w uzupełnionym odwołaniu zważyło, co następuje:

Materialno-prawną podstawę rozstrzygnięcia stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U. 2023r., poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą lub u.p.z.p. oraz przepisy 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. Nr 164, poz. 1588).

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje, że ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji, a ustalenie tych warunków, stosownie do art. 52 ust. 1 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy następuje na wniosek inwestora.

W rozpoznawanej sprawie, do Prezydenta Miasta Kielce wpłynął w dniu 15.12.2021 r. wniosek Toplokum Sp. z o.o., reprezentowanej przez [REDAKTOWANE] (zmieniony i uzupełniony dnia: 25.02.2022 r., 01.04.2022 r., 04.07.2022r., 28.09.2022r. oraz 02.11.2022r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi przy ul. Zbożowej na dz.

ewid. 236/24i 236/25 obręb 0011 w Kielcach, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami ABCD-A.

Uzupełniony wniosek zawiera część tekstową i graficzną. Jest kompletny, ponieważ spełnia wymogi ustawowe określone w art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy.

Sprawa z ww. wniosku Toplokum Sp. z o.o., była przedmiotem rozpoznania organów I i II instancji oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach.

Na wstępie Kolegium wyjaśnia, że rozpatrując ponownie przedmiotową sprawę po uchyleniu poprzedniej decyzji kolegialnej przez Sąd Administracyjny, związane jest oceną prawną zawartą w wyroku tego Sądu z dnia 07.06.2023r. sygn. akt II SA/Ke 278/23.

Stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi /t.j.Dz. U. z 2023r., poz. 1634 ze zm./, ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie ten sąd oraz organ, którego działania lub bezczynność było przedmiotem zaskarżenia.

Jak wskazuje się w orzecznictwie przywołany przepis pociąga za sobą daleko idące konsekwencje zarówno dla ponownie przeprowadzonego postępowania administracyjnego, toczącego się w następstwie wydania wyroku, jak i dla kolejnego postępowania sądowo administracyjnego, w którym ocenie podlegałyby decyzje administracyjne wydane w tymże ponownie przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym.

Przed wszystkim, co podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych, organ administracyjny jest obowiązany rozpatrzeć sprawę ponownie stosując się do oceny prawnej, zawartej w uzasadnieniu wyroku bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych sprawach, a tym bardziej w orzeczeniach organów administracyjnych wydanych w innych sprawach. Takie stanowisko zajął w wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 13.06.2007r. sygn. akt IV S.A./Wa 625/07, (LEX nr 344933). Po zwrocie akt z Sądu Kolegium przeprowadziło postępowanie wyjaśniająco-dowodowe, w trakcie którego, jak wyżej podało, uzyskało zmodyfikowany wniosek inwestorski oraz uzupełnioną analizę urbanistyczno-architektoniczną.

Rozpoznając ponownie przedmiotową sprawę Kolegium zważyło, co następuje:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy 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. Z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wynika, że nowa zabudowa powinna mieścić się w granicach ustalonego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak stanowi § 3 ust. 1 i 2 cyt. rozporządzenia, obowiązkiem organu jest wyznaczenie wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszaru analizowanego, a następnie przeprowadzenie na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p. Wskazany obszar należy wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 3-krotność szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ale zarazem nie mniejszej niż 50 m. Treść ww. przepisu pozostawia organowi pewną swobodę w wyznaczeniu większych niż owe minimalne normy granic obszaru analizowanego, co w tym ostatnim przypadku wymaga jednak stosownego wyjaśnienia i uzasadnienia potrzeby zastosowania

tych większych niż minimalne wartości określonymi okolicznościami architektoniczno-urbanistycznymi danej jednostki terenowej. Taka potrzeba może niewątpliwie wynikać z okoliczności, iż granica obszaru analizowanego biegnie przez część terenu nieruchomości/działki, a nie po ich granicy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy katastralnej przyjętej do zasobu geodezyjnego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W rozpoznawanej sprawie, jak wynika z uzupełnionej analizy szerokość frontu terenu inwestycji planowanego do zabudowy wynosi ok. 76,0 m. Za jego front uznano jej część od strony wschodniej, z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na działkę tj. od strony ulicy Zbożowej. Wykonując dyspozycje wynikające z cytowanego § 3 Rozporządzenia, granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległościach: od ok. 310 m w kierunku wschodnim, do ok. 330 m w kierunku południowym, do ok. 350 m w kierunku zachodnim oraz do ok. 498 m w kierunku północnym. Powiększenie obszaru analizowanego zostało podyktowane koniecznością objęcia analizą całych zabudowanych działek, po granicach ich własności. Tak wyznaczony obszar analizowany nie wymaga szczegółowego uzasadnienia w decyzji (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011 r., sygn. akt II OSK1426/10, LEX nr 992487) i pozwala na dokonanie charakterystyki urbanistycznej pod kątem kontynuacji funkcji, gabarytów i form architektonicznych zabudowy już istniejącej oraz na podstawie dokonania ustaleń wskaźników i parametrów dla nowej zabudowy.

Jak wynika z ustaleń analizy, sporządzonej stosownie do wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy w granicach obszaru analizowanego, nie zakwestionowanych przez Sąd, występują działki dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane w sposób umożliwiający ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze ograniczonym ulicami: Górną, Świętokrzyską i Zbożową. Obsługa komunikacyjna terenu planowana jest od strony ul. Zbożowej.

W obszarze analizowanym występuje różnorodna zabudowa, zlokalizowane są tu budynki: mieszkalne wielorodzinne, usługowe, przemysłowe oraz gospodarczo-garażowe. Na działce bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji po zachodniej i po południowej stronie występują budynki mieszkalne wielorodzinne, a po wschodniej stronie terenu inwestycji budynki usługowe. Inwestycja będąca przedmiotem wniosku dotyczy budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zatem kontynuacja funkcji dla wnioskowanej inwestycji - nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii nowej zabudowy reguluje § 4 Rozporządzenia:

ust. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. ,

ust. 2 W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

ust. 3 Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

ust. 4 Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1.

Od wschodu teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej ulicy Zbożowej (droga kategorii gminnej, urządzona).

Jak wynika z analizy, po południowej stronie terenu inwestycji, na działce bezpośrednio graniczącej z terenem objętym wnioskiem, znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany w odległości ok. 9,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zbożowej, natomiast po północnej stronie terenu inwestycji znajduje się działka niezabudowana. W związku z powyższym wyznaczenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem może nastąpić w oparciu o analizę jako wyjątek od zasad ściśle określonych w § 4 ust. 1,2,3 Rozporządzenia, tj. jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji od strony południowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniosek inwestora, ustalono, na podstawie §4 ust. 4 Rozporządzenia, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zbożowej, wyznaczoną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 15 znajdującym się po południowej stronie terenu inwestycji, jako kontynuację linii zabudowy na działce bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji.

Tak wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), zgodnie z którym obiekty budowlane przy drogach kategorii gminnej (ul. Zbożowa zalicza się do kategorii dróg gminnych) powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ponadto wyznaczona w ten sposób linia zabudowy pozwoli na kontynuację tworzącego się porządku w tej przestrzeni, kształtującego się ładu przestrzennego w tym rejonie miasta, przez nowo powstającą zabudowę głównie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Zasady ustalania wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, liczonego jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji reguluje § 5 Rozporządzenia:

ust 1. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1.

W obszarze analizowanym wskaźniki powierzchni zabudowy wynoszą od ok. 0,04 do ok. 0,97. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla całego obszaru analizowanego wynosi ok. 0,24.

W analizie podano, że wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy na podstawie średnich wartości parametrów wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantowałyby zachowania ładu przestrzennego. Regulację stanowiącą zabezpieczenie na wypadek wystąpienia sytuacji, której nie da się rozstrzygnąć z uwzględnieniem unormowań § 5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawiera przepis § 5 ust. 2, dopuszczając, a więc w istocie, co do zasady wyjątkowo i w szczególnie uzasadnionych przypadkach inne rozwiązanie. W sytuacji braku jednorodności przestrzennych najbliższego sąsiedztwa inwestycji jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy na podstawie średnich wartości parametrów z obszaru analizowanego może, zdaniem Autora analizy, spowodować zaburzenie relacji przestrzennych tego miejsca. Wyliczona średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy dla wszystkich zabudowanych działek znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego, bowiem część budynków (usługowych) w obszarze analizowanym położona jest na działkach o dużej powierzchni terenu, co skutkuje niskim wskaźnikiem (tj. np. dz. nr. ewid. 264/2 o wskaźniku powierzchni zabudowy równej 0,10, czy dz. nr. ewid. 144/61 o wskaźniku 0,04).

Jak wynika z analizy, teren planowanej inwestycji przeznaczony do zabudowy, położony jest przy ul. Zbożowej, dlatego wyznacznikiem dla ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji winny być działki położone w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, zarówno po południowej stronie, jak i po zachodniej, jak i

działki, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, czyli o funkcji o jaką wnioskuje inwestor. Na działkach po południowej stronie terenu inwestycji zlokalizowane są 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, wybudowane w ostatnich latach, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,25. Na działce bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji od strony zachodniej, realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym jako I etap inwestycji „ Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z podziemnymi garażami”, na dz. nr ewid. 236/6, i 236/8, w obr. 0011 w Kielcach przy ulicy Górnej i Zbożowej”, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę Nr 402/2020 z dnia 21.08.2020, znak: UA-IV.6740.1.294.2020.DG. Dla tej inwestycji zaprojektowano 3 budynki mieszkalne wielorodzinne o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,30, natomiast dla I etapu współczynnik zabudowy wyniósł 0,26.

Dz. nr ewid. 236/8 objęta ww. pozwoleniem na budowę została podzielona na dz. nr 236/22, 236/24 i 236/25. Dwie z niej tj. dz. 236/24 i dz. 236/25 objęte są niniejszym postępowaniem o ustalenie warunków zabudowy.

W chwili obecnej (Inwestor nie przewiduje kontynuacji kolejnych etapów, zgodnie z ww. pozwoleniem na budowę), natomiast wystąpił o ustalenie warunków zabudowy na działkach nr 236/24 i 236/25, które nie były objęte pozwoleniem na budowę dla I etapu.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalono, na podstawie § 5 ust. 2 Rozporządzenia, wskaźnik powierzchni zabudowy, liczony jako suma powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji - od 0,25 (wskaźnik powierzchni zabudowy występujący po południowej stronie terenu inwestycji - na działkach zabudowanych 3 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi) do 0,30 (jako utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy, ustalonego w ww. pozwoleniu na budowę , które obejmowało teren objęty wnioskiem dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 22 przy ul. Górnej, umożliwiającego realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem.

Powierzchnia biologicznie czynna:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w § 2 pkt 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei treść rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Zasady ustalenia wysokości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wynikają z żadnych przepisów. Wskaźnik ten jest zatem ustalany w projekcie decyzji na poziomie funkcjonalnie związanym z innymi parametrami zagospodarowania terenu.

Mając na względzie ochronę roślinności trwałej lub sezonowej, umożliwiającej naturalną wegetację roślin i życie zwierząt, realizując plany inwestycyjne wnioskodawca powinien urządzić co najmniej 25% powierzchni terenu jako powierzchnię terenu biologicznie czynną.

Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej nastąpiło stosownie do § 6 Rozporządzenia):

ust. 1 Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

ust. 2 Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.

Jak wynika z ustaleń uzupełnionej w postępowaniu odwoławczym analizy, w obszarze analizowanym występuje zabudowa o szerokości elewacji frontowych od ok. 6,0m - 7,0 m (budynki usługowe) do ok. 58,0 m (budynek mieszkalny wielorodzinny) i ok. 120,0 m (budynek usługowy, na działce o dużej szerokości). Szerokości budynków skorelowane są z

szerokościami działek na których są zlokalizowane. Średnia szerokość budynków z całego obszaru analizowanego wynosi ok. 29,37 m.

Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych szerokość elewacji frontowych wynosi od ok. 10,5 m do ok. 58,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowej dla tych budynków wynosi ok. 24,0 m.

Szerokość frontu terenu inwestycji, przyległego do ulicy Zbożowej, wynosi ok. 76,0 m. Jak wynika z uzupełnionej analizy w badanej obecnie sprawie wyznaczenie szerokości elewacji frontowej na podstawie średnich wartości parametrów wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantowałyby zachowania ładu przestrzennego. Regulację stanowiącą zabezpieczenie na wypadek wystąpienia sytuacji, której nie da się rozstrzygnąć z uwzględnieniem unormowań § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawiera przepis § 6 ust. 2, dopuszczając, a więc w istocie, co do zasady wyjątkowo i w szczególnie uzasadnionych przypadkach inne rozwiązanie w zakresie ustalenia szerokości elewacji frontowej.

W sytuacji braku jednorodności przestrzennych najbliższego sąsiedztwa inwestycji, jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, wyznaczenie szerokości planowanych budynków na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej z obszaru analizowanego może spowodować zaburzenie relacji przestrzennych tego miejsca. Wyliczona średnia wartość szerokości elewacji frontowej wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego, bowiem część budynków w obszarze analizowanym ma zdecydowanie większą szerokość elewacji frontowej niż średnia i są to budynki o adresach: Górna 22 - ok. 58,0 m; Górna 24 - ok. 72,0 m; Górna 20 - ok. 54,0 m i Zbożowa 4 - ok. 120,0 m.

W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji, na działce nr ewid. 236/22, zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny nr 22, czyli o funkcji o jaką wnioskuje inwestor, o szerokości elewacji frontowej ok. 58,0 m.

W uzupełnieniu analizy wskazano, iż mając na uwadze powyższe, wniosek inwestora, odnosząc się do charakteru planowanej inwestycji, a także do zróżnicowanych szerokości elewacji frontowych istniejących w sąsiedztwie budynków, jak również zróżnicowanych szerokości frontów działek, na których są te budynki zlokalizowane, uwzględniając kształt i szerokość działki objętej wnioskiem ustalono, na podstawie § 6 ust. 2 Rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku - od 54,0 m (jako minimalna szerokość elewacji frontowej o jaką wnioskuje inwestor, która wpasowuje się w przestrzeń tego terenu) do 58,0 m (jako szerokość elewacji mieszcząca się w przedziale szerokości występujących w obszarze analizowanym, dostosowana do szerokości i kształtu terenu inwestycji w danym miejscu, zdecydowanie mniejsza od maksymalnej szerokości elewacji frontowej z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zgodnie z zabudową występującą na działce sąsiedniej tj. po zachodniej stronie terenu inwestycji oraz zgodnie z zabudową o funkcji o jaką wnioskuje inwestor, umożliwiającą realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora). W uzupełnionej analizie wykazano, że tak ustalona szerokość elewacji frontowej planowanych budynków umożliwi kontynuację istniejącego ładu przestrzennego oraz realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora, bowiem swoja wartością nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się w bliskim sąsiedztwie, stanowiąc jej uzupełnienie. W ocenie Kolegium, tak parametr ten nie naruszy ładu przestrzennego.

Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej nastąpiło stosownie do § 7 Rozporządzenia:

ust. 1-2 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym

wejściem do budynku.

ust. 3. Jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

ust. 4 Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1.

Jak wynika z uzupełnionej analizy, budynki znajdujące się w obszarze analizowanym mają wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych (okapów) od ok. 3,5 m (zabudowa usługowa) do ok. 27,0 m (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych z obszaru analizowanego wynosi ok. 9,6 m. Budynki mieszkalne wielorodzinne VII i IX -

kondygnacyjne mają wysokość od ok. 18,0 m -f 21,0 m do ok. 27,0 m, a średnia z tej zabudowy wynosi ok. 20,5 m.

Na działce bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji, od strony południowej, znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 18,0 m. Po zachodniej stronie terenu inwestycji zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 27,0 m i całkowitej wysokości ok. 27,0 m, który realizowany jest na podstawie pozwolenia na budowę Nr 402/2020 z dnia 21.08.2020 r. znak: UA-IV.6740.1.294.2020.DK jako I etap inwestycji „budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z podziemnymi garażami” o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 27,0 m), Zgodnie z § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) zasadą jest, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (ust. 2). Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1 (ust. 4).

Zdaniem Autora analizy, przyjęcie w niniejszej sprawie parametrów dla nowej zabudowy poprzez „mechaniczne” zastosowanie średnich arytmetycznych parametrów budynków z obszaru analizowanego byłoby wysoce nieracjonalne pod względem zachowania zastanego ładu przestrzennego. Wobec bardzo dużej niejednorodności istniejącej w obszarze analizowanym struktury urbanistycznej oraz zróżnicowanych cech budynków (w obszarze analizowanym występują zarówno VII i IX - kondygnacyjne budynki wielorodzinne, jak i parterowa zabudowa usługowa na dużych powierzchniach działek).

Wobec powyższego, dla zachowania istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę określony we wniosku zamiar inwestycyjny oraz jego usytuowanie ustalono, na podstawie § 7 ust. 4 Rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla każdego budynku - od 21,0 m (jako minimalna wysokość o jaką wnioskuje inwestor jak również wysokość występująca w obszarze analizowanym na działkach bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji po południowej stronie -całkowita wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych o adresach Górna 20B oraz Zbożowa 15) do 27,0 m (jako parametr występujący w obszarze analizowanym, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego zachodniej stronie, budynek mieszkalny wielorodzinny realizowany w oparciu o pozwolenie na budowę Nr 402/2020 z dnia 21.08.2020 r. znak: UA-IV.6740.1.294.2020.DK - jako I etap inwestycji „budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z podziemnymi garażami” o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 27,0 m. Obiekty o tak ustalonej wysokości górnej krawędzi elewacji

frontowej pozwolą na harmonijne wpisanie się wnioskowanej inwestycji w przestrzeń tego obszaru, nie zaburzając ładu przestrzennego w tym rejonie miasta. Zatem będą wykazywać z nimi spójność urbanistyczną i wpiszą się w zastany ład przestrzenny w tym rejonie miasta oraz przyczynią się do poprawy walorów estetycznych w tym obszarze. W ocenie Kolegium, tak parametr ten nie naruszy ładu przestrzennego.

Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 Rozporządzenia):

Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym budynki zwieńczone są dachami płaskimi i dwuspadowymi o kącie nachylenia do 20°, o położeniu głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym i szczytowym w stosunku do frontu działki. Całkowite wysokości budynków z dachami stromymi z całego obszaru analizowanego wynoszą ok. 4,5 m -f 5,5 m, natomiast z dachami płaskimi od ok. 3,5 m do ok. 27,0 m.

W oparciu o powyższe, dla zachowania istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę określony we wniosku zamiar inwestycyjny, ustalono geometrię dachu dla każdego budynku - dach płaski, całkowita wysokość budynku do 27,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, na podstawie wysokości budynku znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, od strony zachodniej.

Nadto, w uzasadnieniu badanej obecnie decyzji o warunkach zabudowy, po uzupełnieniu materiału dowodowego na etapie postępowania odwoławczego, organ I instancji wykazał i uzasadnił, w sposób wystarczający, że przy uwzględnieniu ustalonych przez organ parametrów dla nowej zabudowy ta, nie naruszy zastanego na tym terenie ładu przestrzennego.

W ocenie Kolegium, wszystkie parametry nowej zabudowy wyznaczone zostały prawidłowo. Zdaniem Kolegium, wszystkie ww. parametry występują w obszarze analizowanym i wpisują się w zastany stan zainwestowania i nie naruszają istniejącego ładu przestrzennego oraz nie naruszają interesu osób trzecich.

Ponadto, analizowana obecnie decyzja o warunkach zabudowy, stosownie do treści art. 54 ustawy, obejmuje szczegółowe warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi wskazując, w sposób prawidłowy na konieczność uwzględnienia w trakcie projektowania i realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Kielce z dnia 28.06.2022r. znak: GKŚ-IV.62220.47.2021. Badana decyzja o warunkach zabudowy obejmuje także warunki w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, dokładnie w taki sposób jak określił to zarządca drogi, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich oraz ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz określa linie rozgraniczające teren inwestycji, przedstawione na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 decyzji.

W ocenie Kolegium, organ I instancji zasadnie stwierdził i wyczerpująco udokumentował, że nowa zabudowa nie będzie różnić się od zabudowy istniejącej w wyznaczonym obszarze analizowanym ani pod względem gabarytów ani pod względem funkcji. Przeprowadzona stosownie do obowiązujących przepisów prawa uzupełniona analiza urbanistyczno-architektoniczna uwzględniająca zmodyfikowany w postępowaniu odwoławczym wniosek o ustalenie warunków zabudowy wykazała, że spełnione są warunki określone art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, tj. teren inwestycji położony jest na obszarze zabudowy pozwalającym 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 obiektu budowlanego, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; ma zapewniony dostęp do drogi

publicznej; istniejące uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Dokonana przez Kolegium w trybie odwoławczym, analiza zgromadzonego materiału wykazała, że w sprawie nie zachodzą sprzeczności z przepisami odrębnymi. Organ I instancji dokonał bardzo szczegółowej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu planowanej inwestycji także pod kątem sprzeczności z przepisami odrębnymi. Podał w sposób prawidłowy m.in. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu. Jak wynika z akt sprawy, przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019r., poz. 1839).

W ocenie Kolegium, zreformowana na wstępie decyzja organu I instancji odpowiada prawu.

W tym miejscu podnieść należy, że Kolegium nie przychyliło się do wniosku pełnomocnika strony odwołującej i nie zastosowało art. 138 § 2 k.p.a., mimo dokonanej przez inwestora zmiany wniosku w postępowaniu odwoławczym, ponieważ organ I instancji przedstawił uzupełnioną analizę urbanistyczną dokumentującą zasadność nowo wskazanych parametrów. Jak wynika ze zmodyfikowanego wniosku, zmianie uległy wyłącznie dolne wartości przedziałów parametrów szerokości elewacji frontowej i wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. W uzupełnionej analizie urbanistycznej organ I instancji w sposób wyczerpujący uzasadnił, że nowe wartości parametrów wpiszą się istniejący ład przestrzenny. Nadto, zakres zmiany wniosku mieści się w dotychczas określonym w badanej decyzji przedziale parametrów. Zatem taka modyfikacja parametrów jest do pogodzenia w zastanym porządku architektonicznym co w pełni dokumentuje uzupełniona analiza. Nadto wszystkie strony postępowania były informowane na każdym etapie postępowania dowodowego i mogły składać wnioski i zastrzeżenia. Tak więc wyjątkowo w tej sprawie zasadnym było wydanie decyzji reformacyjnej.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów podniesionych w odwołaniu wyjaśnić należy, że decyzja o warunkach zabudowy określa jedynie, czy dana inwestycja jest w danym miejscu możliwa i jeśli tak - jakie warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są dopuszczalne. Z faktu jej wydania nie można wyprowadzać istnienia ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Decyzja o warunkach zabudowy, nie rodzi także praw do terenu oraz nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich. Samo wydanie decyzji nie tworzy zatem zmiany w sferze praw rzeczowych, dotyczy to również podmiotów znajdujących się w kręgu oddziaływań inwestycji. Na tym etapie ochrona interesów osób trzecich jest ograniczona i nie obejmuje badania inwestycji w zakresie poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Wpływ inwestycji na nieruchomości sąsiednie i jej zgodności z wymogami techniczno-budowlanymi oraz z zasadami wiedzy technicznej, nie mieszczą się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy. Organ rozstrzygający w sprawie warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje innych organów w tym organu administracyjno-budowlanego, który ocenia czy przedmiotowy obiekt spełnia warunki określone prawem budowlanymi w przepisach wykonawczych. To bowiem na następnym etapie kształtując parametry nowej zabudowy, organ administracji architektoniczno-budowlanej podejmie decyzje zmierzające do zapewnienia jak najlepszych rozwiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych, aby marginalizować negatywne zjawiska planistyczne, jakimi niewątpliwie są inwestycje z zupełnie nieadekwatną liczbą miejsc parkingowych, co znacząco utrudnia korzystanie z danej nieruchomości oraz terenów sąsiednich, znacząco paraliżując ruch wokół takowych nieruchomości.

Zatem przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają, aby decyzja o warunkach zabudowy miała określać szczegółowe wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich tak jak w postępowaniu o pozwolenie na budowę, w taki sposób w jaki oczekuje Spółka dając temu wyraz w odwołaniu. Warunki realizacji planowanej inwestycji w tej części decyzji Prezydenta Miasta Kielce zostały określone bardzo ogólnie, ale organ nakazał zabezpieczyć interes osób trzecich w bardzo wielu aspektach, wywiązując się tym samym z obowiązku określonego w art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 pkt 2 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów odwołania Kolegium wyjaśnia, że wszystkie okazały się nie zasadne i nie znajdują oparcia w przedłożonym materiale dowodowym. Istotą decyzji o warunkach zabudowy jest ustalenie, czy planowana inwestycja pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisami szczególnymi.

Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli sąsiedniego terenu. Innymi słowy, sprzeciw strony towarzyszący wnioskowanej zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. W niniejszej sprawie występuje kontynuacja funkcji, co potwierdzają w sposób jednoznaczny wyniki analizy sporządzone w oparciu o granice obszaru analizowanego wyznaczonego prawidłowo i zgodnie z prawem.

Stosownie do art. 63 ust. 2 ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu, nie narusza praw właścicieli i uprawnień osób trzecich; jej podjęcie nie wymaga zgody właścicieli nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi.

Kolegium podkreśla, że w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy inwestor zyskuje jedynie uprawnienie do wykonania zamierzonego przedsięwzięcia, jednak *uprawnienie to musi zostać skonkretyzowane na etapie uzyskania pozwolenia na budowę*. Wówczas zostaną doprecyzowane faktyczne warunki umożliwiające realizację planowanego przedsięwzięcia.

Ustalenie warunków zabudowy nie daje podstaw do rozpoczęcia robót budowlanych to dopiero decyzja o pozwoleniu na budowę umożliwia budowę planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę podniesione wyżej okoliczności orzeczono jak w osnowie niniejszej decyzji.

Decyzja ta jest ostateczna.

Jeżeli strona uzna, że decyzja ta narusza prawo, może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach ul. Prosta 10, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, 25-516 Kielce, Al.IX Wieków Kielc 3, w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji. Wpis od skargi wynosi 500,00zł.

Przy uiszczaniu wpisu - zarówno gotówką do kasy właściwego sądu administracyjnego, jak i na rachunek bankowy tego sądu - należy wskazać tytuł wpłaty, rodzaj pisma, od którego wpis jest uiszczany, oraz sygnaturę akt sądowych. Strona może zwrócić się do Sądu z wnioskiem o przyznanie prawa pomocy w postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

Wniosek składa się na urzędowym formularzu, które udostępnione są nieodpłatnie w budynkach Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz wojewódzkich sądów administracyjnych.

Wzory urzędowych formularzy udostępnione są ponadto w Biuletynie Informacji Publicznej Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz wojewódzkich sądów administracyjnych. Jeżeli wniosek o przyznanie prawa pomocy nie został złożony przez stronę na urzędowym formularzu, Sąd przesyła stronie formularz w celu jego wypełnienia.

Zespół orzekający Kolegium:

Marcin Cecot Wiceprezes S.K.O.



Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Tomasz
Cecot

Date / Data:
2023-10-19 13:34

Róża Kowalkowska- Zmarzlik/sprawozdawca/



Signed by /
Podpisano przez:

Róża Kowalkowska-
Zmarzlik

Date / Data:
2023-10-19 13:41

Anna Orlińska



Signed by / Podpisano przez:

Anna Katarzyna Orlińska

Date / Data: 2023-10-19
13:38

Otrzymują:

Prezydent Miasta Kielce

Strony wg odrębnego wykazu

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach informuję, iż:

1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest:

Prezes Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z siedzibą Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce.

2) Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można skontaktować się poprzez email: w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania danych osobowych.

3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji ustawowych zadań Samorządowego Kolegium Odwoławczego na podstawie:

- Art. 6 ust. 1 lit. c ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.
- Art. 9 ust. 1 lit. g ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.
- art. 1 oraz art. 2. ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych.

4) Pani/Pana dane osobowe będą przekazywane wyłącznie podmiotom uprawnionym do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa lub zawartych umów (operatorzy pocztowi, usługi IT).

5) Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą w czasie określonym przepisami prawa, zgodnie z instrukcją kancelaryjną obowiązującą u Administratora.

6) Posiada Pani/Pan prawo żądania od Administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej.

7) Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych.

8) Podanie danych osobowych w zakresie wymaganym ustawodawstwem jest obligatoryjne.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym

Dane dokumentu	
Nr ewidencyjny dokumentu	2049774
Tytuł dokumentu	Decyzja SKO - uchylono i orzeczono
Sygnatura dokumentu	SKO.PZ/71/6009/718/2023
Data utworzenia dokumentu	20-10-2023
Dane pliku	
Wersja pliku	2049812
Nazwa pliku	SKO.PZ.71.6009.718.2023-sig-sig-sig.pdf
Skrót pliku	9E5EA50AF29601C15C0676E37012BFB4
Dane podpisu	
Typ podpisu	Podpisano Podpisem kwalifikowanym
Format podpisu	PAdES
Data podpisu	2023-10-19 13:34:18
Podpisane przez	Marcin Tomasz Cecot
Dane podpisu	
Typ podpisu	Podpisano Podpisem kwalifikowanym
Format podpisu	PAdES
Data podpisu	2023-10-19 13:38:21
Podpisane przez	Anna Katarzyna Orlińska
Dane podpisu	
Typ podpisu	Podpisano Podpisem kwalifikowanym
Format podpisu	PAdES
Data podpisu	2023-10-19 13:41:18
Podpisane przez	Róża Kowalkowska-Zmarzlik

Wydruk z (nazwa systemu)

eDokument

Data wydruku:

20-10-2023

Autor wydruku:

Izabela Wietrzyńska