

GP
16.03.2012

Słupsk, dnia 24 lutego 2012r.

SKO.41/VII/8331/30/12

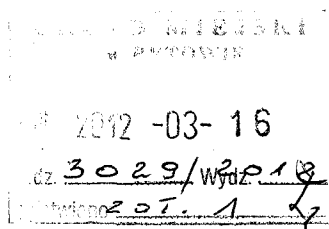
DECYZJA

Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku

K. Jankowski
Kleinf

Kolegium Odwoławcze w składzie:

Przewodniczący: Stanisław Trzebski
Violetta Morasiewicz
Katarzyna Gwóź-Sproketowska



działając na podstawie:

- art. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 roku o samorządowych kolegiach odwoławczych (tekst jednolity Dz. U. z 2001r Nr 79 poz. 856 z późniejszymi zmianami)
- art. 127 ust. 2 w związku z art. 17 pkt 1 oraz art. 138 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego
- art. 59, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- § 3 - 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588)

po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 24 lutego 2012 r. odwołań pp. [redacted]
[redacted] od decyzji Burmistrza Bytowa z dnia 29 grudnia 2011 roku nr 52.2011 ustalającej warunki zabudowy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz parkingu na działkach nr [redacted] w Bytowie

o r z e k a:

utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję.

Uzasadnienie:

Decyzją z dnia 14 października 2011 roku Burmistrz Bytowa ustalił warunki zabudowy dla inwestycji określonej powyżej na działkach nr [redacted] w Bytowie.

Od decyzji tej odwołał się p. [redacted] podnosząc, że w trakcie postępowania naruszono przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.

Rozpatrując sprawę po raz pierwszy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Słupsku uchyliło zaskarżoną decyzję ze względów formalnych.

Burmistrz Bytowa przeprowadził postępowanie administracyjne i ponownie ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Od decyzji tej w ustawowym terminie odwołała się p. [redacted] (pisma z dnia 16 stycznia i 22 lutego 2012 r.) wnosząc o jej uchylenie, jak również stwierdzenie jej nieważności na podstawie art. 11 ustawy Prawo ochrony środowiska, gdyż jej zdaniem zaskarżona decyzja wydana została z naruszeniem ustawy Prawo ochrony środowiska.

Odwołanie od decyzji (pisma z dnia 26 stycznia i 15 lutego 2012 roku) w ustawowym terminie wniósł również p. [redacted] wnosząc o uchylenie decyzji i stwierdzenie jej nieważności na podstawie art. 11 ustawy Prawo ochrony środowiska. Ponadto w uzasadnieniu odwołania stwierdził, że decyzja narusza zasadę dobrego sąsiedztwa, że w trakcie postępowania nie uwzględniono jego wniosków dowodowych z dnia 1 sierpnia 2011 r. i 20 grudnia 2011 r., że mimo rozbieżności interesów stron nie przeprowadzono

rozprawy administracyjnej oraz, że nie zebrano całego materiału dowodowego w sprawie, a decyzja umożliwiła tanim kosztem budowę mieszkań Panu Żmudzie-Trzebiatowskiemu.

Rozpatrując przedmiotową sprawę w trybie nadzoru instancyjnego w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Słupsku zważyło co następuje:

Postępowanie administracyjne w tej sprawie prowadzone jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717) oraz przepisów szczególnych do tej ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwe, gdy spełnione są warunki określone w wyżej przywołanym przepisie ustawy.

Zgodnie natomiast z przepisem §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) organ I instancji ma obowiązek wyznaczyć wokół działki stanowiącej przedmiot zainwestowania, obszar, na którym należy przeprowadzić analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub katastralnej w skali 1:500 lub 1:1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (§ 4 powyższego rozporządzenia).

Zgodnie z §7 ust. 1 i 3 wyżej wymienionego rozporządzenia 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. Jeżeli wysokość ta na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej projektowanej inwestycji (§6 powyższego rozporządzenia) wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%.

Przepis §5 ww. rozporządzenia stanowi, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika nowej zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Geometrię dachu (kąta 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.

Z akt niniejszej sprawy wynika, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, dla którego Gmina Bytów nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, uprawniona osoba przeprowadziła analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również sporządziła projekt decyzji o warunkach zabudowy (art. 60 ust. 4 ww. ustawy).

Oceniając załączony materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Słupsku podzieliło pogląd, co do zasadności rozstrzygnięcia zaskarżoną decyzją.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że planowana inwestycja przy ul. [REDAKTOWANE] w Bytowie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ:

- działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej - ul. [REDAKTOWANE] są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (w szczególności działki [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej);
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej- ul. [REDAKTOWANE]

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; jest to użytek gruntowy zabudowany nieczynną kotłownią, (dz. nr 642/4) przeznaczoną do rozbiórki oraz działka drogowa (nr 642/5);
- żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

Decyzja uzyskała również prawem wymagane uzgodnienia.

W ocenie Kolegium analiza przeprowadzona została zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. i wykazała, że parametry zamierzenia inwestycyjnego nie naruszają ładu przestrzennego otoczenia. W sposób prawidłowy określono wielkość obszaru analizowanego. Kolegium stwierdziło, iż szerokość frontu terenu wnioskowanej inwestycji wynosi ok. 8 m oraz to, że zgodnie z § 3 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia, granica obszaru analizowanego powinna zostać wyznaczona w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, organ I instancji w sposób prawidłowy określił te granice w odległości 50 m od granic terenu planowanego zamierzenia.

Zgodnie z wynikami analizy organ I instancji na podstawie §4 ust. 4 rozporządzenia ustalił obowiązującą linię zabudowy według linii zabudowy budynku sąsiedniego znajdującego się na działce nr [redacted] mając na względzie fakt, iż dopuszcza się usytuowanie planowanej zabudowy bezpośrednio przy granicy z powyższą działką.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, ustalono na podstawie §5 ust. 1 rozporządzenia jako średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego w wysokości 21,45%.

Przyjęta dopuszczalna szerokość elewacji frontowej do 15 m wynika ze średniej szerokości istniejącej zabudowy występującej w obszarze analizowanym -15,70 m, a przyjęta wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu -11 m wynikająca również z konieczności nawiązania wysokości gzymsu projektowanego budynku do wysokości gzymsu budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr [redacted] odpowiada średniej wysokości elewacji frontowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej występującej na obszarze analizowanym (10-11m).

Geometrię dachu (dach płaski) przyjęto stosownie do § 8 ww. rozporządzenia, odpowiednio do wielkości występujących w obszarze analizowanym, w nawiązaniu do geometrii dachu budynku istniejącego na działce nr [redacted]

Odnosząc się kolejno do zarzutów odwołujących Kolegium stwierdziło, że uwagi wniesione przez p. [redacted] w pismach z dnia 1 sierpnia 2011 r. i 20 grudnia 2012 r. dotyczą m.in. kwestii obniżenia wartości nieruchomości nr [redacted] (własność odwołujących) oraz braku w aktach sprawy wyciągu z planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego wcześniej na przedmiotowym terenie.

Wobec powyższego Kolegium wyjaśnia, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma znaczenia treść planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc. W przypadku braku planu dla danego terenu warunki zabudowy inwestycji ustala się, bowiem wyłącznie w oparciu o przepis art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolegium wskazuje, że w aktach sprawy znajduje się wyciąg i wyrys z nieobowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania miasta Bytowa z 1994 roku, który obowiązywał do 31 grudnia 2003r., z którego wynika, że planowany do zabudowy teren położony był na obszarze terenów mieszkaniowych. Natomiast z pisma Burmistrza Bytowa z dnia 2 sierpnia 2011 roku wynika, że Urząd nie dysponuje ani miejscowym planem dla miasta Bytowa z 1977 roku, ani szczegółowym planem zagospodarowania działki PBRol położonej przy ul. [redacted] w Bytowie z 1977 roku.

W piśmie z dnia 20 grudnia 2011 roku odwołujący zarzucił, iż wartość jego nieruchomości w przypadku zaakceptowania projektowanej inwestycji ulegnie zmniejszeniu. Wskazać należy, iż sytuacja taka jest dopuszczalna. Konsekwencje dotyczące ewentualnego zmniejszenia wartości nieruchomości sąsiednich w skutek ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zostały przez ustawodawcę uregulowane w treści art. 63 ust. 3 ustawy.

W tym miejscu należy jednak wyjaśnić, że decyzja o warunkach zabudowy sama w sobie nie rodzi obniżenia wartości nieruchomości, gdyż skutki takie mogą wystąpić jedynie wskutek wykonania decyzji o pozwoleniu na budowę czyli po zrealizowaniu inwestycji. Przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym nie zakazują ustalenia warunków zabudowy w sytuacji, gdy realizacja inwestycji może wpłynąć na zmianę

wartości nieruchomości sąsiednich. Zbadanie, czy planowana inwestycja ograniczy dopływ naturalnego światła do pomieszczeń mieszkalnych budynku odwołującego i czy inwestycja spełniać będzie warunki techniczne określone w § 13 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jest możliwe dopiero na etapie oceny konkretnego projektu budowlanego przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Na tym etapie bowiem ocenia się zgodność przedstawionego projektu z wymaganiami technicznymi.

Inwestor uzyskując decyzję o warunkach zabudowy uzyskuje tylko ogólną informację, iż możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na jego działce. Nie oznacza to jednak, że otrzyma on pozwolenie na budowę co do konkretnej, określonej w projekcie budowlanym inwestycji. W przypadku złożenia przez inwestora wniosku o pozwolenie na budowę możliwość realizacji konkretnej inwestycji będzie oceniana w świetle przepisów Prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie aktów wykonawczych. Na etapie pozwolenia na budowę organy są obowiązane orzekać co do dopuszczalności realizacji konkretnej inwestycji w określonej odległości od granicy sąsiedniej działki, a także do badania dostępności światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych.

Podsumowując tę część rozważań organ odwoławczy stwierdził, że nie ma podstaw prawnych do powoływania rzeczoznawczy w zakresie określenia ewentualnego obniżenia wartości nieruchomości nr ■■■ w skutek wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz parkingu na działkach nr ■■■■■■■■■■ w obrębie 102 przy ul. ■■■■■■ w Bytowie.

Odnosząc się do kwestii stwierdzenia nieważności decyzji w trybie art. 11 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) Kolegium wyjaśnia, że powyższy przepis nie może mieć zastosowania w niniejszym przypadku, ponieważ projektowana inwestycja nie narusza żadnego przepisu z zakresu ochrony środowiska, a postępowanie prowadzone jest w trybie odwoławczym. Ponieważ w niniejszej sprawie ma zastosowanie tryb odwoławczy, który posiada najwyższą rangę w postępowaniu administracyjnym, wprowadzenie trybu nadzwyczajnego (nieważność decyzji) jest niedopuszczalne. Planowane zamierzenie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) nie należy ani do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Oznacza to, iż projektowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko tj. uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Kolegium wyjaśnia również, że zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego organ I instancji ma obowiązek przeprowadzić analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują wprawdzie sporządzenia dokumentacji fotograficznej dla celów dowodowych, ale nie oznacza to, iż jest to niedozwolone. Załączając zatem w niniejszym przypadku do materiału dowodowego dokumentację fotograficzną Burmistrz Bytowa poświadczył jedynie charakterystykę istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym.

W związku z zarzutem, iż Burmistrz Bytowa nie przeprowadził w niniejszej sprawie rozprawy administracyjnej Kolegium wyjaśnia, że zgodnie z art. 89 k.p.a. rozprawę administracyjną należy przeprowadzić, gdy zapewni to przyśpieszenie lub uproszczenie postępowania, gdy zachodzi potrzeba przeprowadzenia wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków, biegłych, w drodze oględzin albo wymaga tego przepis prawa. Organ odwoławczy stwierdził, że w niniejszym przypadku nie zachodziła konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, świadków lub oględzin, a przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują przeprowadzenia rozprawy administracyjnej.

W tym miejscu Kolegium wyjaśnia również, że organy administracji publicznej orzekają na podstawie przepisów obowiązujących w dniu wydania decyzji. Oznacza to, iż w niniejszym przypadku w sprawie przeprowadzenia rozprawy administracyjnej obowiązują przepisy ustawy z dnia 3 grudnia 2010 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy – Prawo przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2011 Nr 6 poz.18), które weszły w życie 11 kwietnia 2011 roku.

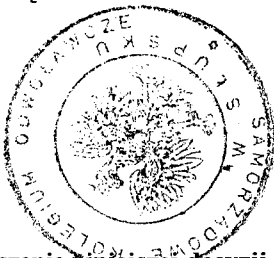
Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

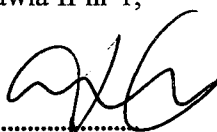
Decyzja niniejsza jest ostateczna.

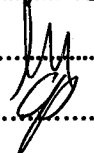
Na decyzję służy stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku (ul. Jana Pawła II nr 1; 76-200 Słupsk) w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

- 1. pp. [redacted]
- ul. [redacted] 77-100 Bytów



Przewodniczący: 

Członkowie: 

- 2. Burmistrz Miasta Bytowa – z prośbą o wywieszenie niniejszej decyzji na tablicy ogłoszeń oraz umieszczenie na stronie internetowej BIP
- 3. Starosta Bytowski; ul. 1 Maja 15
- 4. a/a