

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w składzie orzekającym:

1. Michał Jasiński - przewodniczący
2. Katarzyna Kalata - członek
3. Aneta Wołowik – członek (spr.)

działając na podstawie art.127 § 2 w związku z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) i art. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 570 ze zm.), po rozpoznaniu odwołania

od decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 141/WOL/18 z dnia 5 listopada 2018r. odmawiającej ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokiego budynku biurowego z częścią handlową i gastronomiczną oraz mieszkalną, parkingiem podziemnym na dz. ew.

i wjazdem na działkę oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. ew.

, w Dzielnicy Wola m. st. Warszawy.

orzeka:

na podstawie art. 138 § 2 kpa. uchylić zaskarżoną decyzję w całości a sprawę przekazać do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

UZASADNIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie ustaliło co następuje:

Wnioskiem z dnia wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokiego budynku biurowego z częścią handlową i gastronomiczną oraz mieszkalną, parkingiem podziemnym na dz. ew. nr i wjazdem na działkę oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na

, w Dzielnicy Wola m.st.

Warszawy. Pismem z dnia 14.01.2015r. organ powiadomił strony o wszczęciu postępowania. Postanowieniem nr 14/WOL/15 z dnia 23.01.2015r. organ zawiesił z urzędu przedmiotowe postępowanie ponieważ teren planowanej inwestycji znalazł się w obszarze objętym uchwałą w sprawie o przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie postanowieniem nr 118/WOL/15 z dnia 30.08.2015r. organ I instancji podjął przedmiotowe postępowanie z uwagi na upływ 9 miesięcznego terminu. Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu zażalenia

, postanowieniem z dnia 4.09.2018r. sygn. akt KOC/4556/Ar/18 uznało zażalenia za uzasadnione i zobowiązało Prezydenta m. st. Warszawy do rozstrzygnięcia sprawy do dnia 5.11.2018r. Dnia 26.10.2018r. organ I instancji pismem zawiadomił

strony postępowania o zebraniu dowodów w sprawie i możliwości wypowiedzenia co do zebranego materiału dowodowego. Decyzją z dnia 5.11.2018r., nr 141/WOL/18 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy odmówił ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokiego budynku biurowego z częścią handlową i gastronomiczną oraz mieszkalną, parkingiem podziemnym na dz. ew.

wiązdem na działkę oraz niezbędna infrastrukturą techniczną na części dz. ew. nr

, w Dzielnicy Wola m. st. Warszawy. W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, że przeprowadzone analizy wykazały, że nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji ze względu na brak łącznego spełnienia wymogów art. 61 ust.1 pkt.1-5 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powłóczyła decyzję zakwestionowała - w ustawowym terminie -

1. rażąco obrazę przepisu art. 6, 7 lit. „a” § 1, 8, 9, 10, 11, 38, 50 § 1 i 2, 75 § 1, 77, 78 § 1, 79, 81, 84 i 85 k.p.a. w zw. z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7, 16 ust. 2 i 22 Konstytucji RP wobec naruszenie wszelkich podstawowych zasad prowadzenia postępowania administracyjnego w sytuacji określenia stronie pismem z dnia 15 października 2018 r. terminu do złożenia wyjaśnień oraz udzielenia odpowiedzi w trybie art. 53 i 50 k.p.a. (wezwanie odebrano 22 października 2018 r.), braku rozpoznania złożonego w określonym terminie 7 dni wniosku dowodowego (wniosek złożono r.) oraz zawiadomienia z dnia 26 października 2018 r. (odebranego 31.10.2018r r.) o zebraniu rzekomo wszystkich materiałów dowodowych, czego skutkiem było nieudostępnienie akt postępowania w dniu 5.11.2018 r. oraz wydanie decyzji z rażącym naruszeniem praw podstawowych strony postępowania,
2. naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), przez błędną jego wykładnię wskutek przyjęcia, że niedopuszczalne jest wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do inwestycji zrealizowanej przy powołaniu się na zasadę dobrego sąsiedztwa sprowadzając ją do rozbieżności związanej z nieregularną linią zabudowy, wskaźnika zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i całościowych gabarytów, w sytuacji gdy tenże sam Organ w dniu 18 marca 1999 r., gdy jeszcze nie było szeregu rozpoczętych inwestycji nowoczesnych budynków wysokościowych (powyżej 100 metrów) ustalił decyzją nr 83/99/U/W warunki zabudowy na przedmiotowym terenie inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku o wysokości zabudowy 135 m i kubaturze 448.000 m³, a jest niespornym, że na danym terenie z przyczyn leżących po stronie organu nie uchwalono dotąd przez kilkanaście lat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że sąsiadujące działki nie zostały zagospodarowane w ten sposób, jak proponowany przez wnioskodawcę, skoro istnieją w najbliższym sąsiedztwie liczne przykłady wnoszenia budynków wysokich z infrastrukturą pomocniczą, o dużej kubaturze;
4. naruszenie par. 4.3 i 4.4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164, poz. 1588) poprzez uznanie, że linia zabudowy proponowanej inwestycji musi być regularna, skoro istnieje już nieregularna linia zabudowy pozostałych obiektów, która wyklucza posadowienie nowego obiektu w regularnej linii zabudowy,
5. naruszenie przepisów postępowania administracyjnego, tj. art. 104 § 1 i art. 105 § 1 k.p.a., poprzez niezgodne z prawem uchylenie się organu od merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, tj. błędne przyjęcie bezprzedmiotowości postępowania, skutkiem czego organ odmówił wydania decyzji merytorycznej, w sytuacji kiedy powinien on wydać decyzję załatwiająca sprawę co do jej istoty, po przeprowadzeniu jawnego i rzetelnego postępowania dowodowego,
6. rażące naruszenie przepisu art. 7 i 8 k.p.a. - polegające na pominięciu dokładnego wyjaśnienia okoliczności sprawy i nieuwzględnieniu interesu społecznego i słusznego interesu skarżącej.

W konkluzji pełnomocnik skarżącej w oparciu o art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a., wniósł o uchylenie

zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, mając na uwadze fakt, że jego zadaniem rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego i zapewnienia aktywnego udziału strony. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie pismem z dnia 12.02.2019r. wezwało adw. [imię] o uzupełnienie pełnomocnictwa upoważniającego do działania w imieniu [imię] w niniejszej sprawie. Pismem z dnia 25.02.2019r. (data wpływu do Kolegium) pełnomocnik uzupełnił braki formalne pełnomocnictwa.

Rozpatrując powyższą sprawę, po przeanalizowaniu dowodów zgromadzonych w sprawie, Skład Orzekający Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie zważył co następuje:

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż organ wyższej instancji rozpatrując odwołanie nie jest związany tylko i wyłącznie zarzutami wskazanymi w odwołaniu, ale dokonuje - stosownie do obowiązującej w procedurze administracyjnej zasady dwuinstancyjności - ponownego zbadania całości sprawy. Oznacza to, że na organie tym ciąży obowiązek rozpoznania całej sprawy, bez względu na to, w jakim zakresie strona wnosząca odwołanie zakwestionowała decyzję pierwszoinstancyjną. Innymi słowy do organu odwoławczego należy zbadanie sprawy i rozstrzygnięcie czy zaskarżona odwołaniem decyzja została wydana zgodnie z obowiązującymi przepisami procedury administracyjnej i przepisami prawa materialnego. Natomiast rozstrzygnięcie zgodnie z obowiązującą w postępowaniu administracyjnym zasadą aktualności podejmuje z uwzględnieniem wszelkich okoliczności faktycznych i prawnych istniejących w chwili orzekania. Dokonując tak rozumianej kontroli zaskarżonej decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, Kolegium doszło do przekonania, że wniesione odwołanie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę materialno-prawną wydania zaskarżonej decyzji stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą). Zgodnie z art. 59 powołanej ustawy - w przypadku braku planu miejscowego - zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zamiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Taki właśnie stan występuje w rozpoznawanej sprawie, albowiem dla obszaru objętego wnioskiem nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy tej ustawy nakładają na organ I instancji prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy szereg wymogów proceduralnych, od spełnienia których zależy prawidłowość tego postępowania, a w konsekwencji zasadność rozstrzygnięcia. Stosownie do zapisu wspomnianego artykułu wnioski o wydanie warunków zabudowy powinien opowiadać wymogom określonym w art. 63 § 2 i § 3 kpa., w szczególności zawierać dane wskazane w art. 52 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 64 ustawy. Na obligatoryjne elementy wniosku składają się: treść wniosku oraz określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;

We wniosku powinna się znaleźć charakterystyka inwestycji, obejmująca:
- określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,

- określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Z wykładni językowej w/w przepisu jednoznacznie wynika, że jednym z obligatoryjnych elementów wniosku jest określenie danych charakteryzujących wpływ inwestycji na

środowisko. Natomiast we wniosku inwestora brak jest wskazania danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko.

Złożony wniosek wyznacza także przedmiot postępowania, determinując jego kierunek, a zatem jest wiążący dla organów orzekających w sprawie. Przy czym w toku postępowania wniosek ten może zostać przez inwestora zmodyfikowany, stąd obowiązkiem organu jest dokładne określenie intencji strony. Jak wynika z akt sprawy :

W ocenie kolegium wniosek w tym zakresie jest nieśpójny i nasuwa wątpliwości co do treści żądania. Organ powinien zwrócić się do wnioskodawcy, aby ten wyjaśnił jaka jest ostatecznie funkcja planowanej inwestycji Ponadto tut. Kolegium dokonując analizy zebranego materiału dowodowego sygnalizuje, że do wniosku dołączono zapewnienie oraz warunki przyłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej i wodociągowo-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej będące wszak niewiarygodnymi kopiami. Zasygnalizować należy w tym miejscu, że tylko „uwierzytelnione fotokopie dokumentów bądź uwierzytelnione wydruki poczty elektronicznej stanowiące odpisy dokumentów mają moc dowodową oryginału dlatego kserokopie dokumentów bez uwierzytelnienia "za zgodność z oryginałem" dokonanego w sposób przewidziany prawem, nie posiadają waloru dokumentu w rozumieniu art. 76 k.p.a. i nie mogą stanowić dowodu w postępowaniu administracyjnym. Dodatkowo należy wskazać, że w/w warunki przyłączenia obiektu budowlanego do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i elektroenergetycznej utraciły ważność.

Zgodnie obowiązującymi przepisami projekt zagospodarowania działki lub terenu, musi być sporządzony na aktualnej w chwili orzekania, mapie do celów lokalizacyjnych. Jest to niezbędne chociażby z punktu widzenia ustalenia istniejącej zabudowy, jej cech, a także odniesienia tego do inwestycji, której dotyczy postępowanie Materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że załączniki do decyzji zostały sporządzone na Kopiach map załączonych przez inwestora do wniosku, na których widnieje data 2013r. i 2014 r., a decyzja została wydana w 2018r..Zdaniem Kolegium, analiza zagospodarowania obszaru, który jak sam twierdzi organ, ulega wciąż dynamicznym przeobrażeniom, w oparciu o nieaktualne mapy wklucza zbadanie czy jest możliwa realizacja planowanej inwestycji na danym terenie. Organ winien w tym miejscu wezwać inwestora o przedstawienie aktualnej mapy zasadniczej obejmującej obszar wokół działek inwestycyjnych. Zatem za słuszne należy uznać, iż w/w braki dokumentów oraz wątpliwości wskazane we wniosku powinny być usunięte w trybie art. 64 § 2 kpa.. W tej sytuacji organ I instancji winien wezwać inwestora ponownie do uzupełnienia wniosku, tak aby zawierał on treść i załączniki w formie przewidzianej omówionymi przepisami ustawy pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Przed przystąpieniem do wskazania okoliczności natury faktycznej i prawnej z punktu widzenia ustawy, które legły u podstaw niniejszego rozstrzygnięcia organu odwoławczego, zawartego w sentencji niniejszej decyzji, stwierdzić należy, iż aktualnie obowiązująca ustawa zawiera w art. 6 ust. 2 pkt. 1 zasadę, że „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.” Zgodnie zaś z przepisami art. 4 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy 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, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje zatem, że ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, w tym zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga wydania decyzji. W myśl art. 59 ust. 1 ustawy „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. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.” Z kolei przepis art. 61 ust. 1 ustawy stanowi, że 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.

Na podstawie delegacji ustawowej zamieszczonej w przepisie art. 61 ust. 6 ustawy - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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- zwanym dalej rozporządzeniem), określone zostały parametry tej zabudowy tj. linii nowej zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, szerokość elewacji frontowej i geometrii dachu. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany 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 (§ 3 ust. 1 rozporządzenia). Zgodnie z ust. 2 tego przepisu rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy (na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000) w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. (§ 2 pkt. 4 cyt. rozporządzenia). Przepis w/w § 3 pkt. 2 określa minimalne granice obszaru analizowanego, a więc organ wydający decyzję o warunkach zabudowy może wyznaczyć większy obszar wokół terenu inwestycji, który będzie tworzył całość urbanistyczną.

Zasadnicze zastrzeżenie Kolegium budzi w niniejszej sprawie przede wszystkim wyznaczenie obszaru analizowanego. Po pierwsze w analizie urbanistycznej organ I instancji za front działki, w rozumieniu § 2 pkt 5 rozporządzenia, przyjął szerokość działki przylegającej do

)- skąd jak twierdzi planowany jest dojazd i dojsie do terenu inwestycji. Natomiast we wniosku inwestor jasno wskazał, że dostęp do drogi publicznej terenu inwestycji będzie odbywać się od ul. ...; co zresztą potwierdził organ w treści zaskarżonej decyzji. Powyższe oznacza, że organ wyznaczył obszar analizowany w oparciu o front działki niezgodnie z wnioskiem inwestora. W tym miejscu należy podkreślić, że właściwe ustalenie frontu działki i jego długości jest podstawą prawidłowego określenia obszaru analizowanego. W świetle powyższego uznać należy, że wyznaczony obszar analizowany sposób

uwidoczony w załączniku graficznym do analizy urbanistycznej nie spełnia wymagań wskazanych w rozporządzeniu bowiem został wyznaczony o błędnie ustalony front działki, za który wg inwestora należy przyjąć ul. Podkreślenia wymaga, iż błędne określenie obszaru analizowanego jest równoznaczne z błędnym ustaleniem stanu faktycznego sprawy. W orzecznictwie wielokrotnie podkreślono, iż nieprawidłowe wyznaczenie obszaru analizowanego przesądza o tym, iż sporządzona analiza urbanistyczna i jej wyniki nie mogą być uznane z odpowiadające wymaganiom dla planowanej inwestycji (zob. np. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 listopada 2006 r., IV SA/Wa 1504/06). Kolegium w tym miejscu nadmienia, iż z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, jej części

tekstowej i graficznej, winno wynikać w sposób jednoznaczny i czytelny jaki dokładnie obszar został poddany analizie, jaki na tym obszarze jest zastany stan architektoniczno-urbanistyczny, w oparciu o który ustalone zostały podstawowe parametry dla planowanej inwestycji. Takie opracowanie winno zawierać precyzyjne wskazanie wszystkich numerów działek objętych analizą; oznaczenie wszystkich niezbędnych parametrów nieruchomości znajdujących się na tych działkach (Kolegium w tym miejscu nadmienia, iż nie jest związane w niniejszej sprawie żadnym innym orzeczeniem Kolegium), aby możliwe było wyprowadzenie wniosku co do planowanych funkcji zabudowy, jak i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji ocena takiego dowodu zarówno w postępowaniu administracyjnym. Wynika to już z samej definicji "obszaru analizowanego" zawartej w przepisie § 2 pkt 4 rozporządzenia- nakazującym pod tym pojęciem rozumieć "teren (a nie wybrane działki) określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania" - a znajduje potwierdzenie w dalszych przepisach tego rozporządzenia, w myśl których:

- "Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego (a nie dla wybranych działek z tego obszaru)" (§ 5 ust. 1 rozporządzenia.);

- "Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach (wszystkich, a nie tylko wybranych) w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%" (§ 6 ust. 1 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 (a nie tylko na wybranych działkach z tego obszaru)" (§ 8 rozporządzenia).

W tej sytuacji Kolegium ma wątpliwość czy stan zagospodarowania obszaru analizowanego został prawidłowo i szczegółowo zbadany przed wydaniem decyzji. Oczywiście w takiej sprawie administracyjnej, jak ustalenie warunków zabudowy, w przypadku gdy analiza urbanistyczna nie pozwala na uwzględnienie żądań wniosku w zakresie parametrów inwestycji, stosownie do art. 9 Kpa organ ma obowiązek poinformować o tym wnioskodawcę umożliwiając mu ewentualne skorygowanie wniosku w takim zakresie, który umożliwi wydanie decyzji pozytywnej. Jeżeli do tego nie dojdzie (inwestor kategorycznie podtrzyma żądania zawarte we wniosku) organ, mając na uwadze, że to strona będąca wnioskodawcą, jest gospodarzem wniosku i decyduje o tym jakie jest jej zamierzenie inwestycyjne, nie może wydać decyzji o ustaleniu warunków zabudowy określającej te warunki sprzecznie z żądaniem inwestora, bowiem faktycznie nie byłaby to decyzja pozytywna, lecz musi orzec o odmowie uwzględnienia wniosku. Powyższy pogląd został zaprezentowany przez Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 29 maja 2009 roku, znak II OSK 843/08, publ. CBOSA i Kolegium w niniejszym Składzie Orzekającym w pełni się z nim zgadza."

W dalszej kolejności zasygnalizowania wymaga też fakt, że wydana w sprawie decyzja nie zawiera wymaganych przepisami ustawy załączników do decyzji. Załącznik graficzny do decyzji oraz do analizy urbanistycznej zostały sporządzone na niewiarygodnej kopii mapy bez wskazania czy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Skoro załączniki graficzne do decyzji nie zawierają informacji (klauzuli) o przyjęciu mapy do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, to nie ma podstaw do uznania, że mapa ta znajduje się w ww. zasobie. Mapa nieautoryzowana, nieopatrzona adnotacjami urzędowymi o przyjęciu jej do państwowego zasobu geodezyjnego, nie ma waloru dokumentu, o jakim mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy podobnie jak komputerowa geomapa. Nie dają one gwarancji rzetelności danych zawartych w ich treści" (wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim sygn. akt II SA/Go 124/17). Kopia mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy. przedstawiająca wyniki analizy oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu jest jednym z podstawowych dokumentów w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy. Jego treść i forma nie może być niejednoznaczna i budzić wątpliwości.

Wszystko to prowadzi do wniosku o konieczności ponownego przeprowadzenia w rozpoznawanej sprawie analizy urbanistycznej.

W związku z powyższym zarzucić zatem należy organowi I instancji naruszenie prawa procesowego – art. 7 w zw. z art. 77 § 1 kpa. w zw. z art. 80 kpa., bowiem organ orzekając w niniejszej sprawie dokonał wykładni wskazanych przepisów prawa w oparciu o analizę, opartą na nieaktualnym załączniku mapowym. W myśl art. 7 kpa. na organach administracji ciąży obowiązek podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Organy te zobowiązane są również, zgodnie z art. 77 § 1 i art. 80 kpa., w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy oraz na podstawie całokształtu materiału dowodowego ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona.

Odniesienie się zatem do wszystkich zarzutów podniesionych przez odwołującą na tym etapie postępowania należy uznać za przedwczesne.

W kontekście powyższych uwag zauważyć należy, że w rozpatrywanej sprawie organ I instancji nie podjął wszelkich, niezbędnych kroków do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku koniecznego do wydania decyzji o przekonywującej treści. Stwierdzenie powyższych naruszeń obliguje organ odwoławczy do uchylecia zaskarżonej decyzji w całości. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji uzasadnione jest natomiast koniecznością ponownego przeprowadzenia postępowania bowiem decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, z uwzględnieniem zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego, wyrażonej w art.15 kpa..

Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności faktyczne i prawne, jak również wynikającą z art.15 kpa. zasadę dwuinstancyjności postępowania należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Od decyzji skarga nie przysługuje, jednakże strona niezadowolona z treści decyzji może wnieść od niej sprzeciw Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Sprzeciw wnosi się za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.

Wpis sądowy od sprzeciwu wynosi 100 zł (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz. U. z 2003 r. Nr 221, poz. 2193).

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania, może być przyznane prawo pomocy. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych w całości lub w części oraz ustanowienie adwokata albo radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Wniosek o przyznanie prawa pomocy wolny jest od opłat sądowych.

Skład Orzekający

1/..... 2/..... 3/.....



Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
5. Prezydent m. st. Warszawy
6. a/a

