

**UCHWAŁA NR XXXVI/280/12
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 24 października 2012 r.

w sprawie oddalenia skargi na działalność Burmistrza Miasta Kościerzyna

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z art. 229 pkt. 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Przewodniczącego Rady Miasta Kościerzyna uchwała, co następuje:

- § 1. Oddala się skargę z dnia 13 września 2012 r. na działalność Burmistrza Miasta Kościerzyna.
- § 2. Uchwała wraz z zawiadomieniem o sposobie załatwienia skargi podlega doręczeniu stronie skarżącej.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Piotr Słomiński

Uzasadnienie

Rada Miasta Kościerzyna podejmując niniejszą uchwałę wzięła pod uwagę poniższe ustalenia. Przede wszystkim należy wskazać, iż czynności, na które złożono skargę związane są z postępowaniem prowadzonym przez Burmistrza Miasta Kościerzyna wszczętym na wniosek z dnia 16 czerwca 2009 r. w sprawie nadbudowy oraz rozbudowy istniejącego obiektu handlowego, zlokalizowanego na działce nr 256/2, położonej w obrębie 05 miasta Kościerzyna. Inwestor określił w swoim wniosku zakres inwestycji oraz dołączył stosowne dokumenty w tym wypis i wyrys z rejestru gruntów, dwa egzemplarze kopii mapy zasadniczej, warunki zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz przedstawił zamierzenie inwestycyjne w formie graficznej na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000. Organ w dniu 22 czerwca 2009 r. zawiadomił wnioskodawcę oraz strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy dla w/w inwestycji. Projekt decyzji został uzgodniony z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Kościerzynie z uwagami, które zostały uwzględnione w decyzji. Dnia 8 września 2009 r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z projektem decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W dniu 23 listopada 2009 r. Burmistrz Miasta Kościerzyna wydał decyzję Nr WGN.7331-55/09 ustalającą warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W dniu 15 grudnia do tut. Urzędu wpłynęło odwołanie stron od w/w decyzji Burmistrza Miasta Kościerzyna. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją Sygn. akt. 5366/09 z dnia 10 sierpnia 2010 r. uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I-wszej instancji. Zgodnie z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. 2012 r. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) inwestor uzupełnił wniosek o określenie liczbowego zapotrzebowania na wodę oraz energię elektryczną, jak również przedstawił bardziej szczegółowe niż poprzednio zagospodarowanie terenu wraz z pokazaniem rzutów i przekrojów budynku istniejącego oraz rzutów, przekrojów i wizualizacji budynku projektowanego. Dołączono też odpis z Krajowego Rejestru Sądowego. W związku z decyzją SKO z dnia 19 sierpnia 2010 r. organ zawiadomił strony postępowania o podjęciu czynności związanych z ponownym rozpatrzeniem wniosku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 256/2, obręb 05. W dniu 31 sierpnia 2010 r. również zgodnie z zaleceniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego zawiadomiono o wizji w terenie, którą przeprowadzono w dniu 15 września 2010 r. W dniu 27 września 2010 r. projekt decyzji dla niniejszej inwestycji przesłano do uzgodnienia Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków w Kościerzynie. Dnia 29 września 2010 r. Powiatowy Konserwator Zabytków w Kościerzynie uzgodnił bez uwag przesłany projekt decyzji. 6 października 2010 r. Burmistrz Miasta Kościerzyna kończąc prowadzone postępowanie wydał decyzję w niniejszej sprawie, od której ponownie odwołały się te same strony postępowania. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją Sygn. Akt. 4363/10 z dnia 21 lutego 2011 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I-wszej instancji wskazując uchybienia proceduralne takiej jak np. błędne podanie nr działki objętej wnioskiem w piśmie przewodnim do Konserwatora Zabytków oraz brak dokładnego wyliczenia średniej wysokości wszystkich budynków znajdujących w obszarze analizowanym. Zgodnie z wyjaśnieniem organu uznano, iż o ile błędnie podany nr działki w piśmie przewodnim można uznać jako oczywistą omyłkę albowiem w załączonej decyzji nr działki był prawidłowy, to brak wyliczenia średniej w analizie nie był w podobnych postępowaniach wskazywany przez SKO jako istotny błąd przy sporządzaniu analizy. W związku z powyższą decyzją w dniu 7 marca 2011 r. organ zawiadomił strony postępowania o podjęciu czynności związanych z ponownym rozpatrzeniem wniosku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla działki objętej wnioskiem inwestora. W dniu 24 marca 2011 r. projekt decyzji dla niniejszej inwestycji przesłano do uzgodnienia Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków w Kościerzynie. Dnia 5 kwietnia 2011 r. Powiatowy Konserwator Zabytków w Kościerzynie uzgodnił bez uwag przesłany projekt decyzji. 6 kwietnia 2011 r. Burmistrz Miasta Kościerzyna wydał decyzję w niniejszej sprawie, od której odwołali się skarżący. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją Sygn. akt. 2305/11 z dnia 25 listopada 2011 r. utrzymało w mocy decyzję organu I-wszej instancji, w związku z czym niniejsza decyzja stała się ostateczna z dniem wydania jej przez SKO. Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze dnia 9 stycznia 2012 r. wezwało tut. organ do nadesłania akt sprawy dotyczących postępowania mającego na celu wydanie warunków zabudowy w związku ze skargą złożoną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 25 listopada 2011 r. przez strony postępowania. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem Sygn. akt. II SA/Gd 91/12 z dnia 25 kwietnia br. uchylił zaskarżoną decyzję (Nr Sygn. akt: 2305/11 z dnia 25.11.2011 r.) oraz poprzedzającą ją decyzję Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 6 kwietnia 2011 r. Dodatkowo ustalono, iż po uzyskaniu ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta Kościerzyna ustalającej warunki zabudowy inwestor otrzymał decyzję nr AB.6740.886.11.3.2012 z dnia 22.05.2012 r. zatwierdzającą projekt budowlany i wydającą pozwolenie na budowę dla działki nr 256/2, położonej w obrębie 05 miasta Kościerzyna. Jednakże w dniu 30 maja br. za pośrednictwem Starosty Kościerskiego ponownie strony postępowania odwołały się od w/w decyzji. Wojewoda Pomorski decyzją Nr WI.I.7840.3.170.2012.JW z dnia 13 lipca br. uchylił w całości decyzję Starosty Kościerskiego z dnia 22 maja br. oraz odmówił inwestorowi zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia

pozwolenia na budowę z uwagi na fakt, iż w dniu wydania w/w decyzji w obrocie prawnym funkcjonował już wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku Sygn. akt. II SA/Gd 91/12 z dnia 25.04.2012 uchylający decyzję Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 6.04.2011 r. zgodnie, z którą sporządzony został projekt budowlany. Podkreślić należy, iż Burmistrz Miasta zgodnie z treścią wyroku WSA Sygn. akt. II AS/Gd 91/12 z dnia 25 kwietnia br. ponownie rozpatruje przedmiotowe postępowanie, w którym musi uwzględnić treść rozważań Sądu przy podejmowaniu rozstrzygnięć w omawianej sprawie. Tut. organ w dniu 8 sierpnia br. zawiadomił strony, iż podjęto czynności związane z ponownym rozpatrzeniem wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr 256/2. Dnia 27 września br. ponownie przeprowadzono wizję w terenie w obecności urbanisty oraz pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w celu dokonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem. Wyjaśniono też, iż szczegółowy sposób ustalenia wymagań dla nowej zabudowy każdorazowo podlega analizie stanu istniejącego na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu miejscowego. W przepisach w/w rozporządzenia określono wymagania jakie musi spełnić nowa inwestycja oraz sposób w jaki należy wyznaczyć parametry nowej zabudowy w odniesieniu do stanu istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym. Zgodnie z rozporządzeniem na podstawie przeprowadzonej analizy określić należy: linie zabudowy, wskaźnik wielkości zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy oraz kształt dachu. W rozporządzeniu tym odnosząc się do każdego z wymienionych wyżej parametrów określone zostały wytyczne, co do metody i sposobu przy wyznaczaniu parametrów dla planowanej zabudowy w odniesieniu do stanu istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym. Parametry takie jak wielkość powierzchni zabudowy, szerokość elewacji, wysokość zabudowy ustala się jako średnie wartości w odniesieniu do istniejących obiektów. Jednakże ustawodawca przy określeniu każdego z tych parametrów dopuścił wyznaczenie innej wartości niż to wynika ze średniej w obszarze analizowanym. Można zatem stwierdzić, że ustawodawca z jednej strony przyjął założenie określenia średniej dla danego obszaru, jednakże dał też możliwość zastosowania odstępstwa od tej metody i wyznaczenie tych parametrów w inny sposób po odpowiednim tego uzasadnieniu. Należy również podkreślić, że sporządzenie analizy jak i projektu decyzji powierzone zostało osobom wpisanym na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Zatem określenie parametrów, jak też wybór metody określenia parametrów nowej zabudowy został powierzony osobom mającym odpowiednie kwalifikacje i przygotowanie do podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Decyzja zatem jest wynikiem przeprowadzonej analizy stanu istniejącego, w której jednak uwzględnia się również m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego. Nie zawsze jest to do pogodzenia z metodą matematycznego wyliczenia średniej, o której mowa w cytowanym rozporządzeniu. Postępowanie niniejsze w chwili obecnej nie zostało zakończone ostateczną decyzją albowiem Sąd Administracyjny doszukał się w prowadzonym postępowaniu uchybień proceduralnych i orzekł o uchyleniu decyzji Burmistrza Miasta jak i decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Skoro przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia Burmistrz Miasta zobowiązany jest całą procedurę powtórzyć, aby móc ją zakończyć wydaniem stosownej decyzji. Bowiem zgodnie z art. 104 Kpa „organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej ...” Jednocześnie zauważono, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze, jak również Wojewódzki Sąd Administracyjny w swych wyrokach nie stwierdziły, że ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku usługowego na działce nr 256/2, obręb 05 nie jest możliwe i że brak jest podstaw prawnych do wydania takiej decyzji. Biorąc pod uwagę zgodność z literą prawa [art. 52 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647)] nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Ponadto zgodnie z linią orzecznictwa należy podkreślić, że wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie jest uzależnione od zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości. Stosownie bowiem do treści przepisu art. 6 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi jedynie szczegółową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami, inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa (cyt. „zob. Z. Kostka, J. Hyla, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym komentarz i przepisy wykonawcze, Gdańsk 2004, str. 128”). Ponadto na etapie decyzji o warunkach zabudowy organ, który ją wydaje nie dysponuje projektem budowlanym, a więc wszelkie protesty dotyczące zgodności planowanej inwestycji z przepisami techniczno – budowlanymi powinny nastąpić na etapie pozwolenia na budowę. Jednoznacznie bowiem należy stwierdzić, że na etapie procedury wydania decyzji o warunkach zabudowy nie można założyć czy planowany obiekt będzie negatywnie oddziaływał na otoczenie. Podsumowując należy zauważyć, że pytania (zarzuty) zawarte w skardze złożonej przez strony postępowania dotyczą uchylonej i nie funkcjonującej już w obrocie prawnym decyzji. Cała

procedura związana z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dla rozbudowy i przebudowy budynku usługowego na terenie działki nr 256/2 obręb 05 Kościerzyna na wniosek inwestora zgodnie z wyrokiem Sądu jest już powtarzana i koniecznym stało się przeprowadzenie nowej analizy i ustalenie parametrów nowej zabudowy, a te muszą zostać poparte wyczerpującym pod względem merytorycznym i prawnym uzasadnieniem przy sporządzaniu nowej decyzji dla wnioskowanej inwestycji, tak aby zakończyć postępowanie, a stronom w dostateczny sposób uzasadnić i należyście wyjaśnić okoliczności faktyczne i prawne. W związku z powyższym postanowiono oddalić skargę na działania Burmistrza, uznając je za zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.