

Częstochowa, dnia 6 czerwca 2023 r.

D E C Y Z J A

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie w składzie orzekającym:

Przewodniczący: Zenon Ułamek (spr.)

Członkowie: Piotr Palutek

Marek Skopicz-Radkiewicz

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 6 czerwca 2023 r. odwołania

od decyzji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy w dniu 7 marca 2023 r. w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 (obszar o powierzchni 3060 m²) położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji obejmującej budowę stacji paliw płynnych i gazu LPG.

działając na podstawie art. 138 § 1 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) a także Rozporządzenia 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1589 z późn. zm.) orzeka:

**- u t r z y m a ć -
zaskarżoną decyzję w mocy.**

UZASADNIENIE

W dniu 28 września 2021 r. do organu I instancji wpłynął wniosek .

dnia 27 września 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych i gazu LPG w tym budowę pawilonu handlowego, myjni samochodowej, wiaty, urządzenia reklamowego oraz innych urządzeń technicznych i elementów zagospodarowania terenu niezbędnych do funkcjonowania obiektu. Niniejszy wniosek został uzupełniony w dniu 28 stycznia 2022 r.

W dniu 30 września 2021 r. organ I instancji skierował do stron postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji zawiadomienie o wszczęciu postępowania. W piśmie tym organ I instancji poinformował strony postępowania o możliwości w terminie siedmiu dni od daty jego otrzymania uzyskania wyjaśnień w sprawie.

W dniu 30 września 2021 r. organ I instancji skierował do Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie prośbę o uzgodnienie wnioskowanej inwestycji. W następstwie czego do organu I instancji wpłynęło pismo Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie z dnia 25 października 2021 r. w treści którego wskazano między innymi, że obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji powinna odbywać się istniejącym zjazdem od strony ulicy Szajnowicza Iwanowa poprzez znajdujący się na działce nr ewid. 101 obręb 78 odcinek ul. Jasińskiego (droga wewnętrzna) i dalej poprzez działkę nr ewid. 103 obręb 78 za zgodą jej właściciela (zarządcy). Ponadto w niniejszym piśmie wskazano, że realizacja zamierzenia typu stacja paliw powoduje znaczne zwiększenie natężenia ruchu samochodowego w rejonie inwestycji co wiąże się z koniecznością przebudowy istniejącego układu drogowego.

W dniu 29 listopada 2021 r. organ I instancji skierował do

..... pismo w załączeniu do którego przesłał opinię MZD w Częstochowie w zakresie przebudowy istniejącego układu drogowego dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w celu zapoznania się oraz zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie.

W dniu 14 grudnia 2021 r. do organu I instancji wpłynęło pismo

..... z dnia 9 grudnia 2021 r. w treści którego strona wskazała między innymi, że akceptuje konieczność przebudowy istniejącego układu drogowego dla ww. zamierzenia inwestycyjnego kosztem i staraniem strony.

W dniu 20 stycznia 2022 r. organ I instancji skierował do Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie pismo dotyczące kwestii zawarcia umowy inwestora z zarządcą drogi w zakresie przebudowy istniejącego układu drogowego dla realizacji przedmiotowej inwestycji. W następstwie czego do organu I instancji wpłynęło pismo Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie z dnia 20 stycznia 2022 r. w treści którego wskazano między innymi, że Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie po ponownym przeanalizowaniu sprawy odstępuje od wymogu zawarcia przez Inwestora umowy zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ww. ustawy o drogach publicznych. Ponadto w niniejszym piśmie wskazano, że inwestor w trakcie realizacji wcześniejszej inwestycji (budowa

budynku usługowo-handlowego ALDI) w tym rejonie poczynił nakłady na polepszenie obsługi komunikacyjnej nieruchomości.

W dniu 21 marca 2022 r. do organu I instancji wpłynęło pismo z dnia 18 marca 2022 r. zawierające uwagi i zastrzeżenia szczegółowo w piśmie tym wskazane.

W wyniku powyższego w dniu 22 marca 2022 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy została wydana decyzja Nr 160 znak AAB.6730.4.125.2021 w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 (obszar o powierzchni 3060 m²) położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji obejmującej budowę stacji paliw płynnych i gazu LPG.

Następnie w dniu 30 marca 2022 r. zostało wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy postanowienie znak AAB.6730.4.125.2021 w przedmiocie sprostowania z urzędu oczywistej omyłki w decyzji Nr 160 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 22 marca 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021 o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie stacji paliw płynnych na działkach nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 wydanej na rzecz

W treści niniejszego postanowienia organ I instancji sprostował z urzędu oczywistą omyłkę w pkt. 1 decyzji Nr 160 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 22 marca 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021 dotyczącym rodzaju inwestycji zapis „realizację obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu (w tym m.in. dwa podziemne zbiorniki paliw o łącznej pojemności 60 m³, jeden nadziemny zbiornik Ad-Blue o pojemności do 5 m³, podziemny zbiornik LPG o pojemności do 20 m³, osłona śmietnikowa, wewnętrzny układ drogowy, system monitoringu) oraz elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji” zastąpił treścią „realizację obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu (w tym m.in. dwa podziemne zbiorniki paliw o łącznej pojemności 120 m³, jeden podziemny zbiornik Ad-Blue o pojemności do 5 m³, podziemny zbiornik LPG o pojemności do 20 m³, osłona śmietnikowa, wewnętrzny układ drogowy, system monitoringu) oraz elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji”. Ponadto w treści niniejszego postanowienia organ I instancji sprostował z urzędu oczywistą omyłkę w pkt. 2A decyzji Nr 160 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 22 marca 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021 dotyczącym gabarytów tablicy reklamowej zapis „gabaryty urządzenia reklamowego: szerokość tablicy do 1 m, wysokość tablicy do 2,5 m, całkowita wysokość pylonu reklamowego do 9 m” zastąpił treścią „gabaryty urządzenia reklamowego: do 1 m x do 2,5 m x do 0,55 m, całkowita wysokość pylonu reklamowego do 9 m”.

W dniu 7 kwietnia 2022 r.

wniosła odwołanie z dnia 6 kwietnia 2022 r. od decyzji organu I instancji Nr 160 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 22 marca 2022 r.

W dniu 8 kwietnia 2022 r. do organu I instancji wpłynęło żądanie

z dnia 8 kwietnia 2022 r. dotyczące uzupełnienia na podstawie art. 111 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 160 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 22 marca 2022 r. w zakresie szczegółowo wskazanym w niniejszym żądaniu.

Następnie w dniu 11 kwietnia 2022 r.

wnieśli odwołanie z dnia 8 kwietnia 2022 r. od decyzji organu I instancji Nr 160 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 22 marca 2022 r.

W dniu 11 kwietnia 2022 r.

wniosła zażalenie z dnia 8 kwietnia 2022 r. na postanowienie organu I instancji z dnia 30 marca 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021.

W dniu 22 kwietnia 2022 r. zostało wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy postanowienie znak AAB.6730.4.125.2021 w przedmiocie odmowy uzupełnienia decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 160 z dnia 22 marca 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych i gazu LPG na terenie działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 położonych przy ul. Szajnowicza – Iwanowa w Częstochowie wydanej na rzecz

Następnie w dniu 4 maja 2022 r. wniósł zażalenie z dnia 3 maja 2022 r. na powyższe postanowienie organu I instancji z dnia 22 kwietnia 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021.

W dniu 28 czerwca 2022 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie wydało postanowienie nr SKO.4103.98.2022 w przedmiocie stwierdzenia niedopuszczalności zażalenia postanowienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy w dniu 22 kwietnia 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021.

W dniu 28 czerwca 2022 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie wydało postanowienie nr SKO.4103.58.2022 w przedmiocie uchylenia w całości postanowienia znak AAB.6730.4.125.2021 wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy w dniu 30 marca 2022 r. dotyczącego sprostowania z urzędu oczywistej omyłki w decyzji Nr 160 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 22 marca 2022 r. znak AAB.6730.4.125.2021.

W dniu 7 września 2022 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie wydało decyzję nr SKO.4103.57.2022 w przedmiocie uchylenia zaskarżonej decyzji Nr 160 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 22 marca 2022 r. w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

W następstwie ponownego rozpatrzenia niniejszej sprawy w dniu 13 września 2022 r. do organu I instancji wpłynęło oświadczenie że jest

ona spadkobierca wskazanych w niniejszym oświadczeniu działek.

Następnie dnia 16 września 2022 r. organ I instancji skierował do [] zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W piśmie tym organ I instancji poinformował o możliwości w terminie siedmiu dni od daty jego otrzymania zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz składania wniosków i zastrzeżeń.

W dniu 28 września 2022 r. organ I instancji skierował do stron postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji zawiadomienie o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy wraz z projektem decyzji.

W wyniku powyższego w dniu 28 października 2022 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy została wydana decyzja Nr 569 znak AAB.6730.4.125.2021 w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 (obszar o powierzchni 3060 m²) położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji obejmującej budowę stacji paliw płynnych i gazu LPG.

W dniu 15 listopada 2022 r. [] wniósł odwołanie z dnia 15 listopada 2022 r. od decyzji organu I instancji Nr 569 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 28 października 2022 r.

W dniu 28 listopada 2022 r. [] wniosła odwołanie z dnia 26 listopada 2022 r. od decyzji organu I instancji Nr 569 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 28 października 2022 r.

W dniu 5 stycznia 2023 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie wydało decyzję nr SKO.4103.205.2022 w przedmiocie uchylenia zaskarżonej decyzji Nr 569 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 28 października 2022 r. w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Następnie dnia 10 stycznia 2023 r. organ I instancji skierował do [] zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W piśmie tym organ I instancji poinformował o możliwości w terminie siedmiu dni od daty jego otrzymania zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz składania wniosków i zastrzeżeń.

W dniu 6 lutego 2023 r. organ I instancji skierował do stron postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji zawiadomienie o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy wraz z projektem decyzji.

W wyniku powyższego w dniu 7 marca 2023 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy została wydana decyzja Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 (obszar o powierzchni

3060 m²) położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji obejmującej budowę stacji paliw płynnych i gazu LPG.

W dniu 24 marca 2023 r. ... wniósł odwołanie z dnia 24 marca 2023 r. od decyzji organu I instancji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r.

W dniu 31 marca 2023 r. ... wniósła odwołanie z dnia 30 marca 2023 r. od decyzji organu I instancji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpatrując sprawę, zważyło co następuje:

Istota sporu w niniejszej sprawie dotyczy dopuszczalności wydania przez organ I instancji decyzji w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 (obszar o powierzchni 3060 m²) położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji obejmującej budowę stacji paliw płynnych i gazu LPG.

Skład Orzekający Kolegium w przedmiotowej sprawie w pełni podziela stanowisko zaprezentowane przez organ I instancji i jednocześnie nie podziela sformułowanych na tym tle zarzutów odwoływanych.

Na wstępie należy wskazać, że w dniu 28 września 2021 r. do organu I instancji wpłynął wniosek

z dnia 27 września 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego części działek nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 położonych w Częstochowie przy ul. Szajnowicza – Iwanowa dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych i gazu LPG w tym budowę pawilonu handlowego, myjni samochodowej, wiaty, urządzenia reklamowego oraz innych urządzeń technicznych i elementów zagospodarowania terenu niezbędnych do funkcjonowania obiektu. Niniejszy wniosek został uzupełniony w dniu 28 stycznia 2022 r. W toku postępowania organ I instancji ustalił, że wnioskowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego też powodu organ I instancji słusznie przeprowadził procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy”. Natomiast stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym „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”. Ponadto w myśl art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

Mając na uwadze powyższe uregulowania organ I instancji przeprowadził analizę dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z treści załącznika nr 2 do zaskarżonej decyzji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r. wynika, że w toku postępowania organ I instancji ustalił, iż w ewidencji gruntów prowadzonej w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie działki nr ewid. 31/14 i 31/16 obręb 78 objęte wnioskiem o łącznej powierzchni ok. 3672 m² figurują jako grunty orne RIVa i pastwiska trwałe PsIII, a działki będące przedmiotem wniosku stanowią własność wnioskodawcy i inwestor objął wnioskiem część ww. nieruchomości tj. obszar o powierzchni ok. 3060 m², a w aktualnym stanie przedmiotowy teren jest niezabudowany. Zgodnie ze studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (tj. uchwała nr 263.XX.2019 z dnia 21.11.2019 r.) wnioskowany teren został zakwalifikowany do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MWU. Dodatkowo organ I instancji ustalił, iż działka położona jest w regionie wodnym Warty, a teren objęty wnioskiem jest przedmiotem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8 lipca 2021 r. znak OŚR.6220.13.2021. W rozpoznawanej sprawie należy również zauważyć, iż obszar analizowany wyznaczono w odległości ok. 110 m od granic terenu inwestycji. Ponadto organ I instancji przedstawił wyniki przeprowadzonych w przedmiotowej sprawie analiz w formie opisowej w postaci załącznika nr 2, a w formie graficznej w postaci załącznika nr 1 do przedmiotowej decyzji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r.

Skład Orzekający Kolegium chciałby przy tym zauważyć, iż w orzecznictwie sądowym zgodnie przyjmuje się, że w przypadku ustalenia przez organ, że projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to obowiązkiem organu rozpatrującego wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy jest wydanie decyzji pozytywnej. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się jednolicie, że decyzja ustalająca warunki zabudowy jest decyzją związaną, czyli taką, która nie zależy od uznania organu. Potwierdzeniem powyższego jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie sygn. akt II SA/Po 430/22 zgodnie z którym *„Decyzja o warunkach zabudowy jest aktem administracyjnym związanym, a nie decyzją uznaniową. Oznacza to, że organ administracji publicznej nie działa w warunkach uznania administracyjnego, a rozstrzygnięcie podejmowane po przeprowadzeniu postępowania jest warunkowane całkowicie ustalonym stanem faktycznym i przepisami prawa. Organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 u.p.z.p.”*. Podobnie wskazał także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie sygn. akt VII SA/Wa 2018/21 zgodnie z którym *„Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ jest zobowiązany do wydania decyzji pozytywnej, ale wyłącznie wówczas, gdy projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom. Jeżeli jednak inwestycja ta nie spełnia choćby jednej z ustawowych przesłanek, wymienionych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., wówczas organ ma obowiązek odmowy ustalenia warunków zabudowy”*. Na takim też stanowisku stanął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie sygn. akt II SA/Sz 138/21 w myśl którego *„Decyzja ustalająca warunki zabudowy jest wydawana przez organ administracji na zasadzie związania administracyjnego. Oznacza to, że po ustaleniu, że zamierzenie inwestycyjne lub projektowany sposób użytkowania obiektu spełnia warunki określone w art. 61 u.p.z.p., organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, a ustawodawca nie pozostawił w tym zakresie organowi żadnej swobody”*. Mając więc na uwadze fakt, iż

organ I instancji na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalił spełnienie przez planowaną inwestycję łącznie wszystkich warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym toteż obowiązkiem organu I instancji było wydanie decyzji pozytywnej w zakresie planowanej inwestycji. Ponadto w niniejszej sprawie należy wskazać, iż z treści analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika między innymi, iż ustalono, że w obszarze analizowanym istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dla planowanej inwestycji, a funkcja terenu w obszarze analizowanym to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym zabudowa szeregowa, zabudowa usługowa (np. ul. Szajnowicza – Iwanowa 39). W obszarze analizowanym zabudowa położona jest wzdłuż ulic Szajnowicza – Iwanowa, Jasińskiego, Barona, Wysockiego, Kozińskiego, Skrzyneckiego. W tym miejscu Skład Orzekający Kolegium chciałby przytoczyć także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Po 267/21 zgodnie z którym *„Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter ogólny i wstępny i nie upoważnia do podjęcia i realizacji inwestycji, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Dopiero w następnym etapie procesu inwestycyjnego organ architektoniczno-budowlany ustala szczegóły techniczne dotyczące planowanej inwestycji i ocenia, czy w świetle przepisów prawa budowlanego i wydanych do niego przepisów wykonawczych możliwe jest udzielenie pozwolenia na realizację zamierzonej inwestycji. Dlatego ustalając w decyzji o warunkach zabudowy parametry dla planowanej inwestycji, należy dać inwestorowi możliwość pewnego manewru do ostatecznego określenia planowanego obiektu dopiero w projekcie budowlanym”*. Podobnie wskazał również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie sygn. akt II SA/Bd 934/17 w myśl którego *„Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter wstępny i ogólny. Nie przesądza jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa”*. W oparciu o powyższe należy podzielić wskazania organu I instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r., że przedmiotem niniejszego postępowania jest jedynie stwierdzenie możliwości realizacji wnioskowanej inwestycji na wskazanym obszarze biorąc pod uwagę przepisy z zakresu planowania przestrzennego tj. ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W nawiązaniu do powyższego w ślad za organem I instancji należy zauważyć, że przeprowadzona w rozpoznawanej sprawie analiza wykazała, że planowana inwestycja swoimi gabarytami, formą oraz intensywnością wykorzystania terenu stanowi kontynuację istniejącej zabudowy o funkcji mieszanej tj. zabudowy usługowej oraz mieszkalnej. W uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r. organ I instancji słusznie podkreślił, że *„Rozstrzygając o kontynuacji funkcji zabudowy nie ma potrzeby analizować korelacji zastanej funkcji usługowej z funkcją planowaną. W istocie*

prowadziłoby to do tego, że na danym terenie dopuszczalne byłoby świadczenie usług wyłącznie przedmiotowo homogenicznych.”(tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie sygn. akt II SA/OI1060/21). Podobnie wskazał także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie sygn. akt II OSK 725/21 zgodnie z którym „Wystarczające jest ustalenie przez organ administracji, że obszarze analizowanym istnieją lokale, w których prowadzona jest działalność usługowa. Dla ustalenia przez organ administracji, że w obszarze analizowanym istnieje kontynuacja funkcji usługowej nie jest natomiast konieczne wyodrębnianie określonego rodzaju usługi”. Potwierdzeniem powyższego jest również wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 października 2021 r. w sprawie sygn. akt II SA/Po 270/21 zgodnie z którym „Kontynuacja nie oznacza tożsamości planowanej zabudowy pod względem rodzaju i charakteru planowanych usług i umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie, które nie będzie z nią kolidowało. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją”. Ponadto w orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że „Zestawienie na danym terenie funkcji produkcyjnej i usługowej z mieszkaniową nie oznacza samo w sobie sprzeczności. Ograniczona intensywność oddziaływania produkcji i usług (biurowa, magazynowa, stacja paliw, myjnia samochodowa, plac składowy) oraz możliwość wzajemnego uzupełniania się funkcji prowadzi do tezy, że funkcje te ze swej istoty nie muszą być ze sobą sprzeczne, a tylko takie sprzeczne funkcje są nie do pogodzenia w ramach zasady kontynuacji funkcji, cech i parametrów projektowanej zabudowy.”(tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Po 885/19). Dodatkowo orzecznictwie sądowym zauważa się, że „Usługi, to każda działalność, której istotą jest zaspokajanie potrzeb ludzi, w tym między innymi: usługi administracji publicznej, usługi handlu detalicznego, usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi oświaty, usługi nauki, usługi gastronomii, łączności, sportu, turystyki i wczasów, rzemiosła, parkingi, biura instytucji komercyjnych, miejsca kultu religijnego, inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej.”(tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 9 lipca 2018 r. w sprawie sygn. akt II SA/Rz 411/18). W tym miejscu Skład Orzekający Kolegium chciałby się odnieść do zarzutu strony odwołującej, iż zakres inwestycji określony w decyzji o warunkach zabudowy jest niezgodny z zakresem inwestycji, który był poddany ocenie na etapie postępowania środowiskowego. W tym miejscu należy wskazać, iż organ I instancji w piśmie z dnia 13 kwietnia 2023 r. przekazującym jedno z odwołań od przedmiotowej decyzji Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie słusznie zauważył, że w załączniku nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, którą inwestor dołączył do wniosku tj. w charakterystyce planowanego przedsięwzięcia określono, iż projektowana technologia paliwowa obejmuje realizację m.in. dwóch podziemnych zbiorników paliwowych o pojemności 60 m³ każdy wobec czego ustalenie organu dotyczące realizacji dwóch podziemnych zbiorników o łącznej pojemności 120 m³ nie jest sprzeczne z zapisami

decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W tym miejscu należy również wskazać, iż w dniu 8 lipca 2021 r. została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy decyzja znak OŚR.6220.13.2021 w przedmiocie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw płynnych i gazowych wraz z myjnią samochodów osobowych oraz przynależną infrastrukturą techniczną przy ul. Jerzego Szajnowicza – Iwanowa w Częstochowie na części działek o nr ewid. 31/14 i 31/16 obr. 78 oraz określenia wskazanych w niniejszej decyzji istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz wymagań koniecznych do uwzględnienia w projekcie budowlanym. Ponadto charakterystyka planowanego przedsięwzięcia „Budowa stacji paliw płynnych i gazowych wraz z myjnią samochodów osobowych oraz przynależną infrastrukturą techniczną przy ul. Jerzego Szajnowicza – Iwanowa w Częstochowie na części działek o nr ewid. 31/14 i 31/16 obr. 78” stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji z dnia 8 lipca 2021 r. W tym miejscu Skład Orzekający Kolegium chciałby wskazać w ślad za orzecznictwem sądowym, że *„W przypadku, gdy planowany rodzaj zabudowy odpowiada dotychczasowej funkcji zabudowy, dochodzenie konkretnej ochrony prawnej przed immisjami, np. hałasem, spalinami, powinno nastąpić na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Na etapie ustalania warunków zabudowy organ kwestii tych nie ma obowiązku ani nawet prawa badać”*.(tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 4 października 2018 r. w sprawie sygn. akt II SA/Ke 538/18). Z kolei Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 10 stycznia 2017 r. w sprawie sygn. akt II SA/Bk 398/16 wskazał, że *„Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (a także na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego Prawa budowlanego) nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli, czy mieszkańców sąsiednich gruntów. Innymi słowy, sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Kwestie ewentualnej uciążliwości planowanej inwestycji będą mogły stanowić zarzut dopiero w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie pozwolenia na budowę”*. Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie sygn. akt II SA/Po 794/19 wskazał, że *„Postępowanie w przedmiocie warunków zabudowy jest tylko jednym z elementów procesu inwestycyjnego, w którym ochrona interesów osób trzecich jest realizowana przede wszystkim na etapie wydawania pozwolenia na budowę. Na etapie postępowania w przedmiocie warunków zabudowy ochrona interesów osób trzecich jest więc ograniczona i nie może być rozciągana na okoliczności będące przedmiotem badania organów administracji architektoniczno-budowlanej”*. Podobnie stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 2612/19 w myśl którego *„Na etapie postępowania w przedmiocie ustalania warunków zabudowy nie rozstrzyga się kwestii odległości planowanej inwestycji od granic nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji, oddziaływania hałasu itp. Kwestie te ocenia się dopiero na etapie postępowania w*

przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, zatem organem właściwym do rozstrzygnięcia o usytuowaniu budynku jest organ właściwy do wydania takiego pozwolenia". Na takim też stanowisku stanął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 1 lutego 2019 r. w sprawie sygn. akt II SA/Kr 1254/18 zgodnie z którym „Granice obszaru oddziaływania przyszłej inwestycji na tereny sąsiednie nie są na etapie decyzji o ustalenie warunków zabudowy w ogóle analizowane. To na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę organ kwestie te bada, ustalając krąg stron tego postępowania. Na tym też etapie organ bada, czy zamierzenie inwestycyjne respektuje poszanowanie słuszných interesów osób trzecich". Potwierdzeniem powyższego jest także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie sygn. akt II SA/Kr 1039/15 w myśl którego „W decyzji o warunkach zabudowy organ orzekający powinien jedynie w możliwie najszerszy sposób ustalić warunki inwestowania, a ich konkretyzacja następuje natomiast dopiero w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, w którym rozstrzygane są szczegółowe kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej oraz jej zgodności z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych". Ponadto w orzecznictwie sądowym zauważa się, że „Jednolicie jest przyjmowane, szerokie rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wykładnią systemową i funkcjonalną, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy.”(tak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1280/19).

Tym samym na gruncie przytoczonej w niniejszej decyzji regulacji prawnej Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie uznało, że organ I instancji prawidłowo wydał decyzję Nr 99 znak AAB.6730.4.125.2021 z dnia 7 marca 2023 r.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na decyzję służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, Aleja Niepodległości 20/22, 42-200 Częstochowa. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji. Zgodnie z art. 57 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2023 r., poz. 259 z późn. zm.) – zwanej dalej p.p.s.a, skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać:

- 1) wskazanie zaskarżonej decyzji, postanowienia, innego aktu lub czynności,
- 2) oznaczenie organu, którego działania, bezczynności lub przewlekłego prowadzenia postępowania skarga dotyczy,
- 3) określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego,

Wpis stały od skargi wynosi 500 złotych

Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1 p.p.s.a.).

Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1 p.p.s.a.).

W myśl art. 254 § 1 p.p.s.a. wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby na obszarze właściwości sądu, o którym mowa w § 1, może złożyć wniosek w innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§2).



CZŁONEK
SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO

mgr Piotr Palutek

Skład orzekający: Przewodniczący Składu Orzekającego

CZŁONEK
SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO

mgr Zenon Olamek

CZŁONEK
SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO

mgr Marek Skopiecz-Radkiewicz

otrzymują :

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

