

Częstochowa, dnia 19 listopada 2024 r.

SKO.4103.175.2024

D E C Y Z J A

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie
w składzie orzekającym:**

Przewodniczący: Zenon Ułamek (spr.)

Członkowie: Piotr Palutek

Aleksandra Cogiel

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 listopada 2024 r. odwołania od decyzji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy w dniu 12 września 2024 r. w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/3, 5/4, 3/3, 2/3, 6/8, 6/3, 6/7, 4/5, 4/6 (przed podziałem dz. nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7) obręb 33 o powierzchni 50553 m² położone w Częstochowie przy ul. Małopolskiej dla inwestycji obejmującej budowę do 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego (usługi podstawowe np. sklep osiedlowy, biura, przedszkole) z garażami podziemnymi oraz realizację obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym m.in. realizację drogi wewnętrznej) w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji.

działając na podstawie art. 138 § 1 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 12 lutego 2024 r. do organu I instancji wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7 obręb 33 położone w Częstochowie przy ul. Małopolskiej dla inwestycji polegającej na budowie 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną.

W dniu 22 lutego 2024 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 22 lutego 2024 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 28 lutego 2024 r.

W dniu 7 marca 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo stanowiące zastrzeżenia strony w zakresie planowanej inwestycji.

W dniu 8 marca 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo stanowiące wniosek o doręczenie kopii dokumentów w przedmiotowej sprawie.

W dniu 18 marca 2024 r. organ I instancji skierował do odpowiedzi na wniosek dotyczący doręczenia kopii dokumentów w przedmiotowej sprawie.

W dniu 22 marca 2024 r. organ I instancji wydał postanowienie w przedmiocie odmowy zawieszenia postępowania administracyjnego.

W dniu 8 kwietnia 2024 r. organ I instancji skierował do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie prośbę o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 8 kwietnia 2024 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 dniu 8 kwietnia 2024 r. organ I instancji skierował do Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie prośbę o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 8 kwietnia 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo stanowiące zastrzeżenia strony w zakresie planowanej inwestycji.

W dniu 11 kwietnia 2024 r. organ I instancji skierował do odpowiedzi na pismo z dnia 8 kwietnia 2024 r.

Następnie pismem z dnia 11 kwietnia 2024 r. Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie poinformował organ I instancji, iż opiniuje pozytywnie przedstawiony projekt o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej i odprowadzania wód opadowych dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 15 kwietnia 2024 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Częstochowie wydał postanowienie w przedmiocie uzgodnienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przedmiotowej sprawie.

Następnie do organu I instancji wpłynęło pismo Naczelnika Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 18 kwietnia 2024 r. zawierające zastrzeżenia co do liczby miejsc postojowych przypadających na jeden lokal, która docelowo powinna wynosić co najmniej 2 miejsca na 1 lokal.

W wyniku powyższego w dniu 30 kwietnia 2024 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy została wydana decyzja Nr 245 znak AAB.6730.3.16.2024 w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7 obręb 33 (obszar o powierzchni 50553 m²) położone w Częstochowie przy ul. Małopolskiej dla inwestycji obejmującej budowę do 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego (usługi podstawowe np. sklep osiedlowy, biura, przedszkole) z garażami podziemnymi oraz realizację obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu oraz elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji.

Następnie w dniu 7 maja 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo z dnia 6 maja 2024 r. dotyczące kwestii zawiadomienia o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie i zawierające wniosek o zawieszenie przedmiotowego postępowania oraz zarządzenia rozprawy w terenie.

W dniu 14 maja 2024 r. organ I instancji skierował do odpowiedzi na wyżej wymienione pismo

Następnie w dniu 20 maja 2024 r. wnioskowała odwołanie z dnia 20 maja 2024 r. od powyższej decyzji organu I instancji Nr 245 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r.

W dniu 27 czerwca 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie wydało decyzję nr SKO.4103.79.2024 w przedmiocie uchylenia zaskarżonej decyzji w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

W dniu 8 lipca 2024 r. organ I instancji skierował do Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Miasta Częstochowy prośbę o udzielenie informacji czy przedmiotowe zamierzenie budowlane może zostać zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie zakresu oddziaływania inwestycji na środowisko i wydania decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach. W niniejszym piśmie zawarto również prośbę o udzielenie informacji czy dla nowego zamierzenia inwestycyjnego wymagana jest nowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach czy wpisuje się ono w przedsięwzięcie dla którego wydano łącznie decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚR.6220.30.2022 z dnia 27 września 2022 r. i znak OŚR.6220.52.2022 z dnia 6 grudnia 2022 r. Ponadto w niniejszym piśmie zawarto także prośbę o udzielenie informacji czy planowane zamierzenie wymaga uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla całego zakresu wnioskowanej inwestycji.

W dniu 10 lipca 2024 r. organ I instancji skierował do

przedłożenie do przedłożenia aktualnego oświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla projektowanej inwestycji na wnioskowanym terenie wydanej przez właściwego dysponenta sieci.

Następnie do organu I instancji wpłynęło pismo z Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 18 lipca 2024 r. będące odpowiedzią na pismo organu I instancji z dnia 8 lipca 2024 r. W treści niniejszego pisma poinformowano, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wymaga uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Planowany zakres inwestycji, którego dotyczy wniosek o ustaleniu warunków zabudowy w prowadzonym postępowaniu zawiera się w wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzających brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko: decyzja z dnia 27 września 2022 r. znak OŚR.6220.30.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku usługowego oraz zespołu parkingów samochodowych i garaży wraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu przy ul. Małopolskiej w Częstochowie na działkach o nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/8, 6/3 obr. 33 oraz decyzja z dnia 6 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.52.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu przy ul. Małopolskiej w Częstochowie na działkach o nr ewid. 2/3, 3/3, 4/1, 5/1, 6/7, 6/3 obr. 33. W treści niniejszego pisma poinformowano, że dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagana nowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach gdyż wpisuje się ono w przedsięwzięcie dla którego wydano łącznie ww. decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. W przypadku tych inwestycji oddziaływanie na środowisko jest niewielkie i organ odstąpił od przeprowadzenia pełnej oceny oddziaływania na środowisko. Następnie w treści niniejszego pisma wskazano, że ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie nie zawiera przepisów, które uniemożliwiałyby wydanie dwóch decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizowanych na tym samym terenie bądź w bezpośrednim sąsiedztwie. Biorąc powyższe pod uwagę organ nie ma podstaw do wygaszenia ww. decyzji i przeprowadzenia nowego łącznego postępowania dla przedmiotowych przedsięwzięć.

W dniu 23 lipca 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo

lipca 2024 r. w treści którego poinformowano, że spółka posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla projektowanej inwestycji na wnioskowanym terenie dla budynków A i B jest podpisana i zrealizowana umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej a na pozostałe 14 budynków przedkładamy oświadczenia od dystrybutora energii elektrycznej o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

W dniu 7 sierpnia 2024 r. do organu I instancji wpłynęło uzupełnienie wniosku

z dnia 3 lipca 2024 r. w treści którego wskazano, że w oparciu o załącznik nr 1 koryguje nr działek ewidencyjnych stanowiących teren inwestycji po podziale geodezyjnym nr działek 2/4, 3/4, 4/3, 5/3, 5/4, 3/3, 2/3, 6/8, 6/3, 6/7, 4/5, 4/6. Jednocześnie w uzupełnieniu wyjaśniła, że zakres inwestycji nie ulega zmianie. Jako dowód powyższego załączyła ostateczną i prawomocną decyzję Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 3 lipca 2024 r. znak GK.6831.116.2024 zatwierdzającą podział nieruchomości położonych w Częstochowie pkt. 1 przy ulicy gen. Romualda Traugutta oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 4/1 o powierzchni 0,6062 ha obręb 0033. W wyniku podziału nieruchomości powstały działki nr 4/5 o powierzchni 0,0011 ha i nr 4/6 o powierzchni 0,6051 ha, pkt. 2 przy ulicy Małopolskiej oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 5/1 o powierzchni 0,6447 ha obręb 0033. W wyniku podziału nieruchomości powstały działki nr 5/3 o powierzchni 0,0134 ha i nr 5/4 o powierzchni 0,6313 ha zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji. Zatwierdzenie podziału wyżej wymienionych nieruchomości następuje pod warunkiem ustanowienia służebności gruntowych polegających na prawie przejazdu i przechodu do działek nr 4/5 i 5/3 na rzecz każdorazowych właścicieli przy przenoszeniu prawa własności, o ile dostęp ten nie zostanie zapewniony w inny sposób.

W dniu 16 sierpnia 2024 r. organ I instancji skierował do stron postępowania zawiadomienie informujące, że można się zapoznać z zebrany materiał dowodowy wraz z projektem decyzji.

W dniu 16 sierpnia 2024 r. organ I instancji skierował do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie prośbę o uzgodnienie treści projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 16 sierpnia 2024 r. organ I instancji skierował do Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie prośbę o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Następnie pismem z dnia 22 sierpnia 2024 r. Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie poinformował organ I instancji, iż opiniuje pozytywnie przedstawiony projekt o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem uwzględnienia zapisu odprowadzanie wód opadowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy wykonać zgodnie ze szczegółowymi warunkami

technicznymi, o które inwestor jest zobowiązany wystąpić do Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie.

W wyniku powyższego w dniu 12 września 2024 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy została wydana decyzja Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 w przedmiocie ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu obejmującego działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/3, 5/4, 3/3, 2/3, 6/8, 6/3, 6/7, 4/5, 4/6 (przed podziałem dz. nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7) obręb 33 o powierzchni 50553 m² położone w Częstochowie przy ul. Małopolskiej dla inwestycji obejmującej budowę do 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego (usługi podstawowe np. sklep osiedlowy, biura, przedszkole) z garażami podziemnymi oraz realizację obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym m.in. realizację drogi wewnętrznej) w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji.

Następnie do organu I instancji wpłynęło pismo Naczelnika Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 17 września 2024 r. zawierające zastrzeżenia co do liczby miejsc postojowych przypadających na jeden lokal, która docelowo powinna wynosić co najmniej 2 miejsca na 1 lokal albowiem można zaobserwować, a następnie stwierdzić, że właściciele samochodów parkują pojazdy na terenach zielonych albo zgłaszają się do urzędu aby miasto zapewniło im miejsca postojowe na swoich gruntach.

W dniu 1 października 2024 r. ... wniesli odwołanie z dnia 30 września 2024 r. od powyższej decyzji organu I instancji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r.

W dniu 10 października 2024 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie wpłynęło pismo organu I instancji z dnia 10 października 2024 r. przekazujące odwołanie ... wraz z aktami sprawy. W piśmie tym organ I instancji szczegółowo odniósł się do uwag i zarzutów

W dniu 14 listopada 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie skierowało do ... pismo będące odpowiedzią na wniosek stron zawarty w treści odwołania z dnia 30 września 2024 r. dotyczący sporządzenia i doręczenia odpisów szczegółowo wskazanych dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy. W piśmie tym Samorządowe Kolegium Odwoławcze Częstochowie poinformowało strony o treści art. 73 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w myśl którego „Strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania”.

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 działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/3, 5/4, 3/3, 2/3, 6/8, 6/3, 6/7, 4/5, 4/6 (przed podziałem dz. nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7) obręb 33 o powierzchni 50553 m² położone w Częstochowie przy ul. Małopolskiej dla inwestycji obejmującej budowę do 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego (usługi podstawowe np. sklep osiedlowy, biura, przedszkole) z garażami podziemnymi oraz realizację obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym m.in. realizację drogi wewnętrznej) w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie w pierwszej kolejności chciałoby wskazać, iż w pełni podziela stanowisko zaprezentowane przez organ I instancji w przedmiotowej sprawie i jednocześnie nie podziela sformułowanych na tym tle zarzutów odwołujących¹.

Na wstępie należy wskazać, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie w decyzji z dnia 27 czerwca 2024 r. nr SKO.4103.79.2024 wskazało organowi I instancji, że w ponownie przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym powinien przed merytorycznym rozpoznaniem niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wezwac

do przedłożenia ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7 położonych w Częstochowie przy ul. Małopolskiej. W wyniku powyższego w ponownie przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym w dniu 8 lipca 2024 r. organ I instancji skierował do Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Miasta Częstochowy prośbę o udzielenie informacji czy przedmiotowe zamierzenie budowlane może zostać zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie zakresu oddziaływania inwestycji na środowisko i wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W niniejszym piśmie zawarto również prośbę o udzielenie informacji czy dla nowego zamierzenia inwestycyjnego wymagana jest nowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach czy wpisuje się ono w przedsięwzięcie dla którego wydano łącznie decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚR.6220.30.2022 z dnia 27 września 2022 r. i znak OŚR.6220.52.2022 z dnia 6 grudnia 2022 r. Ponadto w niniejszym piśmie zawarto także prośbę o udzielenie informacji czy planowane zamierzenie wymaga uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla całego zakresu wnioskowanej inwestycji. W odpowiedzi na powyższą prośbę do organu I instancji wpłynęło pismo z Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 18 lipca 2024 r. będące odpowiedzią na pismo organu I instancji z dnia 8 lipca 2024 r. W treści niniejszego pisma poinformowano, że realizacja przedmiotowego

przedsięwzięcia nie wymaga uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Planowany zakres inwestycji, którego dotyczy wnioski o ustaleniu warunków zabudowy w prowadzonym postępowaniu zawiera się w wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzających brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko: decyzja z dnia 27 września 2022 r. znak OŚR.6220.30.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku usługowego oraz zespołu parkingów samochodowych i garaży wraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu przy ul. Małopolskiej w Częstochowie na działkach o nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/8, 6/3 obr. 33 oraz decyzja z dnia 6 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.52.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu przy ul. Małopolskiej w Częstochowie na działkach o nr ewid. 2/3, 3/3, 4/1, 5/1, 6/7, 6/3 obr. 33. W treści niniejszego pisma poinformowano, że dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagana nowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach gdyż wpisuje się ono w przedsięwzięcie dla którego wydano łącznie ww. decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. W przypadku tych inwestycji oddziaływanie na środowisko jest niewielkie i organ odstąpił od przeprowadzenia pełnej oceny oddziaływania na środowisko. Następnie w treści niniejszego pisma wskazano, że ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie nie zawiera przepisów, które uniemożliwiłyby wydanie dwóch decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizowanych na tym samym terenie bądź w bezpośrednim sąsiedztwie. Biorąc powyższe pod uwagę organ nie ma podstaw do wygaszenia ww. decyzji i przeprowadzenia nowego łącznego postępowania dla przedmiotowych przedsięwzięć. W następstwie powyższej odpowiedzi z Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 18 lipca 2024 r. w treści której w sposób jednoznaczny wskazano, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wymaga nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ I instancji słusznie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r. na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2890/13 w którym w uzasadnieniu prawnym podkreślono, że *„Przed wszystkim trafnie uznano, iż w rozpoznawanej sprawie nie było podstaw do przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w sprawie pozwolenia na budowę, gdyż konieczność przeprowadzenia takiej oceny nie została stwierdzona przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji, jak również wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę nie zawierał zmian w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”*. W odniesieniu do powyższego w ślad za organem I instancji należy zauważyć, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w przedmiotowej sprawie jest Prezydent Miasta Częstochowy, który w piśmie Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 18 lipca 2024 r. stwierdził brak konieczności

ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji ponieważ zakres przedsięwzięcia i jego wpływ na środowisko podlegał ocenie w dwóch wydanych decyzjach. Mając więc na uwadze fakt, że konieczność przeprowadzenia takiej oceny nie została stwierdzona przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach toteż należy podzielić wskazania organu I instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r. Ponadto Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie chciałoby przytoczyć także treść art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w myśl którego *„W okresie, o którym mowa w ust. 3, 4 i 4b, dla danego przedsięwzięcia wydaje się jedną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Jedną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się także w przypadku, gdy dla danego przedsięwzięcia jest wymagane uzyskanie więcej niż jednej z decyzji, o których mowa w ust. 1, lub gdy wnioskodawca uzyskuje odrębnie decyzje dla poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia”*. W nawiązaniu do treści powyżej przytoczonego przepisu Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 listopada 2021 r. w sprawie sygn. akt III OSK 4316/21 podkreślił, że *„Intencją ustawodawcy przy wprowadzaniu obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach było doprowadzenie do jednorazowego przeprowadzenia oceny oddziaływania konkretnego przedsięwzięcia. Dlatego też w art. 72 ust. 5 ustawy z 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wprowadzono generalną regułę, zgodnie z którą w trakcie obowiązywania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ocena wpływu na środowisko dokonywana jest, co do zasady, tylko raz”*. Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie w decyzji z dnia 27 czerwca 2024 r. nr SKO.4103.79.2024 wskazało organowi I instancji, że w brnie przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym powinien wezwać

do przedłożenia ważnego oświadczenia Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej, a także zweryfikować czy pozostałe warunki techniczne przedłożone przez stronę są w dalszym ciągu ważne. W wyniku powyższego w ponownie przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym w dniu 10 lipca 2024 r. organ I instancji skierował do

wezwanie do przedłożenia aktualnego oświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla projektowanej inwestycji na wnioskowanym terenie wydanego przez właściwego dysponenta sieci. W odpowiedzi na powyższe wezwanie do organu I instancji w dniu 23 lipca 2024 r. wpłynęło pismo

z dnia 18 lipca 2024 r. w treści którego poinformowano, że spółka posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla projektowanej inwestycji na

wnioskowanym terenie dla budynków A i B jest podpisana i zrealizowana umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej, a na pozostałe 14 budynków przedkłada oświadczenia od dystrybutora energii elektrycznej o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Wobec czego należy uznać, iż także powyższe wskazania Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie zostały zrealizowane przez organ I instancji w ponownie przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym.

Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie chciałoby wskazać, że w dniu 12 lutego 2024 r. do organu I instancji wpłynął wniosek

... o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7 obręb 33 położone w Częstochowie przy ul. Małopolskiej dla inwestycji polegającej na budowie 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną. W toku postępowania organ I instancji ustalił, że wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Z tego też powodu organ I instancji słusznie przeprowadził procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy w oparciu o przepisy ustawy 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”*. Stosownie więc do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ I instancji przeprowadził analizę dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z treścią art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zbadał możliwość łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wynikach analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji organ I instancji zauważył, że w ewidencji gruntów prowadzonej w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i kartograficznej w Częstochowie działki nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/3, 5/4, 3/3, 2/3, 6/8, 6/3, 6/7, 4/5, 4/6 (przed podziałem dz. nr ewid. 2/4, 3/4, 4/3, 5/1, 6/3, 6/8, 2/3, 3/3, 4/1 i 6/7) obręb 33 objęte wnioskiem o powierzchnię 50553 m² stanowią własność wnioskodawcy. W aktualnym stanie na wnioskowanym terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dwa budynki) w trakcie realizacji na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 08.03.2022 r. nr 147 znak

AAB.6740.2.189.2021. Ponadto zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego miasta Częstochowy (uchwała nr 263.XX.2019 z dnia 21.11.2019 r.) wnioskowany teren sklasyfikowany jest częściowo w strefie obszarów zabudowy mieszanej wielorodzinnej i jednorodzinnej MWN, oraz częściowo w strefie terenów zieleni rekreacyjnej ZR. Dodatkowo ustalono również, że teren inwestycji położony jest w dorzeczu Odry, a także że teren położony jest na obszarze strefy ochronnej ujęcia wód „Wierzchowisko”. W rozpoznawanej sprawie należy zauważyć, iż obszar analizowany wyznaczono na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w odległości ok. 225 m od granic terenu inwestycji albowiem teren przylega do drogi publicznej ul. Małopolskiej na odcinku ok. 75 m. 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 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 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, że funkcja terenu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (np. ul. Małopolska 202, 212), wielorodzinna (np. ul. Małopolska 165), zabudowa usługowa (ul. Bialska 155/157). Zabudowa znajdująca się w granicach obszaru analizowanego położona jest przy ul. Małopolskiej, Mazowieckiej, Bialskiej, Nyskiej oraz Łowickiej. W uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r. organ I instancji wskazał, że w wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Organ I instancji wskazał, że parametry, cechy i wskaźniki dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (tj. powierzchnia zabudowy, szerokość i wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometria dachu) określono zgodnie z przepisami 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. W nawiązaniu do powyższego organ I instancji stwierdził, że linię zabudowy ustalono zgodnie z § 4 ust. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia na przedłużeniu budynku położonego przy ul. Małopolskiej 202, a wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu ustalono według § 5 ust. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia przyjmując wartość średnią. Z kolei szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustalono według § 6 ust. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia jako wartość średnią, a szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalno – usługowego ustalono według § 6 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia jako wartość mieszczącą się w wynikach analizy. Ponadto wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku mieszkalno – usługowego ustalono według § 7 ust. 4 wyżej wymienionego rozporządzenia przyjmując wartości mieszczące się w wynikach analizy. Dodatkowo geometrię dachu budynku ustalono według § 8 wyżej wymienionego rozporządzenia. Następnie w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r. organ I instancji wyjaśnił, że wartości inne niż średnie wyznaczono z uwagi na możliwości wynikające z przeprowadzonej analizy. Organ I instancji wskazał, że szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalno – usługowego ustalono na podstawie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego u zbiegu ul. Małopolskiej i Mazowieckiej 111/113 mając na uwadze szerokość elewacji tego

budynku od strony drogi publicznej ul. Małopolskiej, który wynosi ok. 40,5 m. Z kolei wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych wyznaczono na podstawie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dachem płaskim (tak jak wnioskowane) położonej wzdłuż ul. Małopolskiej (ul. Małopolska 157, 159, 165, 167, ul. Mazowiecka 111/113). Ponadto wskazano, że ustalona wartość nie jest wartością maksymalną występującą w analizowanym obszarze. Dodatkowo wskazano również, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalno – usługowego ustalono mając na uwadze wnioski inwestora, co również mieści się w wynikach analizy. W nawiązaniu do powyższego organ I instancji zauważył także, że na terenie objętym wnioskiem znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne w trakcie realizacji o wysokości ok. 14 m. Wobec czego stwierdzono, że takie ustalenia nie zakłócą istniejącego ładu przestrzennego, a projektowana zabudowa jest uzupełnieniem istniejącego zagospodarowania terenu i wpisuje się w otoczenie. Powyższe wskazania organu I instancji w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach rozpoznawanej sprawy należy uznać za w pełni prawidłowe i przekonujące poparte przeprowadzoną przez organ I instancji szczegółową analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia poszczególnych parametrów w sposób inny niż średnia wartość na obszarze analizowanym zostały wyjaśnione przez organ I instancji na gruncie rozpoznawanej sprawy w sposób szczegółowy i w pełni zrozumiały. W uzasadnieniu zaskarżonej decyzji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r. organ I instancji zdaniem Składu Orzekającego Kolegium wskazał konkretne i szczegółowe powody wprowadzenia w przedmiotowej sprawie odstępstwa od wskaźnika średniego, które nie zakłócą istniejącego ładu przestrzennego.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy Skład Orzekający Kolegium chciałby przytoczyć także orzecznictwo sądowe 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”* (tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Po 267/21). 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”*. 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". Dodatkowo 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". W orzecznictwie sądowym wskazuje się również, że „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" (tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie sygn. akt II SA/Kr 1039/15). 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).

Jednocześnie Skład Orzekający Kolegium chciałby wskazać, iż wbrew twierdzeniom odwołujących organ I instancji w dniu 22 lutego 2024 r. skierował do stron postępowania w tym do odwołujących zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, które zostało doręczone odwołującym w dniu 29 lutego 2024 r. czego dowodem są znajdujące się w aktach sprawy potwierdzenia odbioru. W piśmie tym organ I instancji poinformował strony postępowania w tym odwołujących o możliwości w terminie siedmiu dni od daty jego otrzymania uzyskania wyjaśnień w sprawie. Przedstawiony w

niniejszej decyzji przebieg postępowania, który znajduje w pełni potwierdzenie w aktach rozpoznawanej sprawy jednoznacznie dowodzi, iż odwołujący

w toku całego postępowania mieli zapewniony czynny udział w związku z czym ich zarzuty w tym zakresie należy uznać za nieuzasadnione. Ponadto należy wskazać, iż organ I instancji w piśmie przekazującym odwołanie z dnia 10 października 2024 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, a przesłanym do wiadomości odwołującym szczegółowo odniósł się do uwag i zarzutów odwołujących w tym do kwestii czynnego udziału odwołujących w toku niniejszego postępowania. W tym miejscu należy zauważyć, iż organ I instancji swoje rozstrzygnięcie poprzedził wyczerpującym zebraniem i rozpatrzeniem całego materiału dowodowego stosownie do art. 7, 77 § 1 C.k.p.a., a zaskarżona przez odwołujących

decyzja organu I instancji Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 r. zawiera należyte uzasadnienie faktyczne i prawne.

Tym samym na gruncie przytoczonej w niniejszej decyzji regulacji prawnej Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie uznało, że organ I instancji prawidłowo wydał decyzję Nr 523 znak AAB.6730.3.16.2024 z dnia 12 września 2024 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 2024 r., poz. 935 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).



Skład orzekający:
Przewodniczący Składu Orzekającego

CZŁONEK
 SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO
mgr Zenon Ułamek

CZŁONEK
 SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO
mgr Piotr Palutek

CZŁONEK
 SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO
mgr Aleksandra Cogiel

otrzymują .

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.