

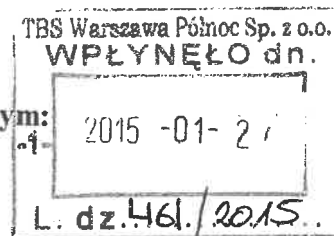
Warszawa, 2015.01.14

KOC/5480/Ar/14

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w składzie orzekającym:

1. Barbara Głuszczyk-Płóciennik - przewodnicząca
2. Damian Wiśniewski - członek
3. Daria Predko - członek (sprawozdawca),



działające na podstawie art. 127 § 2 Kpa w zw. z art. 17 pkt 1 Kpa oraz art. 1 i art. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 roku o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz.U. z 2001 roku, Nr 79, poz. 856, ze zm.),

po rozpatrzeniu odwołania

od decyzji

Zarządu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy Nr 23/T/2014 z dnia 29 sierpnia 2014 roku, znak: UD-X-WAB-6730.22.2013.ASZ/22/, ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie działek nr ew. 22 i 23 z obrębu 4-10-05 przy ul. Złotopolskiej 8 róg Chyrowskiej 1 na terenie Dzielnicy Targówek w Warszawie

orzeka:

na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 Kpa utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 października 2013 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. zwróciła się do Prezydenta m.st. Warszawy o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie działek nr ew. 22 i 23 z obrębu 4-10-05 przy ul. Złotopolskiej 8 róg Chyrowskiej 1 na terenie Dzielnicy Targówek w Warszawie.

Zarząd Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy decyzją Nr 02/T/2014 z dnia 22 stycznia 2014 roku, znak: UD-X-WAB-6730.22.2013.ASZ, ustalił warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Odwołanie od powyższej decyzji wnieśli
żądając uwzględnienia następujących kwestii: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maximum 40%; 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3 z dopuszczeniem dominandy w narożniku 4 kondygnacji o szerokości elewacji dominandy na 10 m zarówno od ulicy Złotopolskiej jak i Chyrowskiej; 3) zapisów w zakresie garażu podziemnego tak aby nie wpływał na budynki posadowione w ostrej granicy działki; 4) określenie parametru intensywności zabudowy w oparciu o analizę obszaru tak aby uwzględnić średnią dla danego obszaru analizy.

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu 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.

Sposób ustalania wymagań wymienionych w pkt 1 określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepis § 3 cyt. rozporządzenia stanowi w ust. 1 „w celu ustalenia wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy” oraz w ust. 2 „granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokości działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków, nie mniejszej niż 50 metrów”.

W przedmiotowej sprawie w celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono wokół przedmiotowej działki granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku.

Stwierdzić należy, iż sposób wykreślenia obszaru analizowanego odpowiada warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W sporządzonej analizie przyjęto, iż w obszarze dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. W szczególności zwrócono uwagę, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje wzdłuż ulicy Złotopolskiej i po przeciwległej stronie ulicy Chyrowskiej. Zdaniem organu planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy w analizowanym obszarze.

Skład Orzekający w tym zakresie podzielił stanowisko organu pierwszej instancji.

Kolegium doszło również do przekonania, że wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonej przez organ pierwszej instancji, znajdujące się w aktach administracyjnych zgromadzonych w niniejszej sprawie, pozwalają na podjęcie rozstrzygnięcia o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Po dokonaniu analizy zebranego materiału dowodowego Skład Orzekający stanął na stanowisku, że wyznaczone przez organ I instancji rozwiązania przestrzenne, w tym wysokość budynku, wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki gruntu, szerokość elewacji frontowej, geometria dachu nawiązywać będą do bliskiego sąsiedztwa.

Z ustaleń organu pierwszej instancji wynika, że wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni działek gruntu w obszarze analizowanym są zróżnicowane i wynoszą od 0,15 do 0,60. Średni wskaźnik zabudowy w analizowanym obszarze wynosi 0,37

Organ pierwszej instancji zauważył, że na w obszarze analizowanym znajdują się budynki w złym stanie technicznym posadowione na gruntach o małej powierzchni. Tymczasem nowa zabudowa posiada znacznie wyższy współczynnik zabudowy (w tym działka sąsiednia przy ul. Chyrowskiej 3).

Biorąc pod uwagę powyższe Skład Orzekający doszedł do przekonania, że w sprawie dopuszczalne było ustalenie wskaźnika wyrażającego stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na poziomie 0,40.

Powyższe ustalenie odpowiada § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl którego wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy zagospodarowania obszaru.

W tym zatem zakresie na uwzględnienie nie zasługują zarzuty postawione w odwołaniu, bowiem z treści analizy szczegółowo wynika dlaczego odstąpiono od wyznaczenia tego wskaźnika w sposób określony w § 5 ust. 1 rozporządzenia.

Dodatkowo powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona została na minimum 40%.

Ponadto organ pierwszej instancji dokonał ustaleń w zakresie szerokości elewacji frontowej, z których wynika, że w obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowych jest zróżnicowana, przy czym średnia wynosi 17 m. Średnia ta uwarunkowana jest szerokością działek znajdujących się w obszarze analizowany, przy czym budynki wielorodzinne mają znacznie szersze elewacje (40, 48 i 50 m). Nie ma zatem przeszkód aby parametr ten od strony ul. Chyrowskiej i ul. Złotopolskiej wyznaczony został zgodnie z wnioskiem inwestora na 20 m.

Zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej.

Stwierdzić również należy, iż dla planowanej inwestycji wskaźnik ten ustalony został prawidłowo przy uwzględnieniu specyfiki działek zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Stąd nie było podstaw do kwestionowania tych ustaleń, jak chcieliby skarżący.

Stosownie do § 7 omawianego rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (ust. 2). Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze

analizowanym (ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 (ust. 4).

W sporządzonej analizie podano, że w obszarze analizowanym liczba kondygnacji i wysokość najwyższego punktu kalenicy jest zróżnicowana: od I do XII kondygnacji. Projektowany budynek stanowi narożną zabudowę kwartału, w którym dominuje stara zabudowa jednorodzinna, a część terenu pozostaje niezagospodarowana. Zaprojektowana wysokość III kondygnacji od strony istniejącego budynku przy ul. Chyrowskiej 3 będzie stanowić kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Następnie harmonijne przejście przez wysokość IV kondygnacji do V kondygnacji nawiąże do zabudowy istniejącej od strony ul. Złotopolskiej.

Wobec powyższego w omawianej decyzji dopuszczono wysokość budynku na max. 17,4 m - od strony ul. Chyrowskiej wzrastająco od III do V kondygnacji nadziemnych, od strony ul. Złotopolskiej wzrastająco od IV do V kondygnacji).

Zdaniem Składu Orzekającego wskaźnik ten ustalony został prawidłowo, a możliwość wyznaczenia wskaźnika zabudowy nawiązującego do wniosków płynących z analizy, w tym konieczności harmonijnego wkomponowania budynku w otoczenie, dała organowi treść § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia.

W myśl § 8 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Organ pierwszej instancji ustalił, że w obszarze analizowanym dachy są zróżnicowane. Za właściwe więc uznano dopuszczenie dachu płaskiego o kącie nachylenia do 15°.

Ustalenie to jest prawidłowe.

Ostatnim parametrem wymagającym skontrolowania jest ustalenie obowiązującej linii zabudowy dla projektowanego budynku.

Zauważyć należy, iż stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (ust. 2). Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (ust. 3). Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 (ust. 4).

Przepis § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku został tak skonstruowany, że każdy kolejny jego ustęp stanowi następny etap ustalania linii zabudowy w sytuacji, gdy sytuacja opisana w ustępie poprzednim nie znajduje zastosowania

w określonym stanie faktycznym. W związku z tym pierwszym i podstawowym sposobem ustalenia linii zabudowy jest jej wyznaczenie jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). Ustępy 2 i 3 regulują sytuacje wyjątkowe, gdy ww. linia jest niezgodna z przepisami odrębnymi - wówczas nową linię należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (ust. 2) lub też gdy (w braku konieczności zastosowania przepisów odrębnych) tworzy ona uskoki - nową linię należy ustalić jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (ust. 3). Dopiero wówczas, gdy żadna z powyżej opisanych sytuacji szczególnych nie ma zastosowania, dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia (ust. 4) – por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 grudnia 2008 roku sygn. akt: II OSK 1525/07, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych.

W zaskarżonej decyzji wyznaczono obowiązującą linię zabudowy zarówno od strony ul. Chyrowskiej jak i Złotopolskiej jako kontynuację linii już istniejących, co Kolegium uznaje za prawidłowe.

Tym samym w sprawie w sposób nie budzący wątpliwości wykazano, iż zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek, określony w pkt. 1 ust. 1 art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem istnieje odniesienie w zabudowie na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej do określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i form architektonicznej, obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Ponadto Kolegium podziela opinię organu pierwszej instancji, iż zamierzenie inwestycyjne będące przedmiotem niniejszego postępowania spełnia pozostałe warunki określone w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

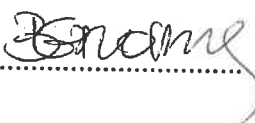
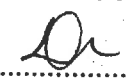

Odnosząc się natomiast do kwestii dotyczących miejsc postojowych należy dostrzec, że w decyzji organu I instancji na stronie 2 ustalono wymagania w zakresie miejsc postojowych – 26. W orzecznictwie administracyjnym przyjmuje się za racjonalne przyjęcie zalecanych wskaźników parkingowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów: minimalnie 1 miejsce/ 1 mieszkanie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2013 roku sygn. akt IV SA/Wa 1070/13. Skoro zatem w przedmiotowej decyzji określono wymagania w zakresie miejsc postojowych dla planowanej inwestycji w powyższy sposób (1,25 miejsca/1mieszkanie), to zarzut sformułowany przez Skarżących nie może zostać uwzględniony.

Na koniec w odniesieniu do zarzutów związanych ze stosunkami dobrosąsiedzkimi należy wskazać, że szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne projektowanego budynku, z punktu widzenia minimalnych wymagań określonych normatywnie warunkami technicznymi dla budynków, są badane na etapie odrębnego postępowania administracyjnego związanego z koniecznością uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę. Organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje organu wydającego decyzje o pozwolenie na budowę, do którego należy wszechstronna ocena, czy projektowany obiekt odpowiada warunkom wynikającym z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych.

Mając powyższe na uwadze Skład Orzekający orzekł jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w trybie instancyjnym, może być jednak zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty doręczenia.

Skład Orzekający:

1/  2/  3/ 

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Sikorski
- pełnomocnik Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. Zarząd Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy
7. aa

