

SAMORZĄDOWE
KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
ul. T. Żurka 32-34, 20-031 Lublin
tel. 021 534 70-00, 534 46-55, 534 52-14
REGON 430463233 NIP 712-19-36-448

Urząd Miasta Lublin
Kancelaria Ogólna
2010 -05- 12
WPEŁNILEM
44880/05/10
DECYZJA

PL PRACOWNIA
PAC 1405
Lublin, dn. 21.04.2010
Dnia 2010 -05- 12
L. dz. 4937/10
oficjalnie
dokumenty
11.01.2011

SKO.41/1258/LI/2010

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 kwietnia 2010 r. przez **Skład Orzekający**:

Jan Miączewski
Krzysztof Adamski
Grażyna Boguta

- przewodniczący, sprawozdawca
- członek
- członek

odwołania firmy „Aldik” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Braci Wieniawskich od decyzji nr 13/19/10 wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin przez Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin z dnia 22 stycznia 2010 r. znak: AB.LA.I.7331.2-134/10 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego z garażami podziemnymi, zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: i położonych przy ul. Jasnej i Wieniawska w Lublinie; pas drogowy - działki nr ew. i:

na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.) w zw. z art. 59 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 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. Nr 164, poz. 1588)

orzeka:

- uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

249

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku firmy „Aldik” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Braci Wieniawskich 5 z dnia 07 marca 2008 r. decyzją nr 13/19/10 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin przez Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin z dnia 22 stycznia 2010 r. znak: AB.LA.I.7331.2-134/10 organ I instancji ustalił warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego z garażami podziemnymi, zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: _____ i _____ położonych przy ul. Jasnej Wieniawska _____ w Lublinie; pas drogowy - działki nr ew. _____ i _____

Ustalając warunki planowanej inwestycji organ w pkt 3 decyzji. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego m.in. wyznaczył linię nowej zabudowy oraz dopuścił lokalizację zadania w granicy działki EF, FG, GH i HA zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), ustalił wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, tj. do 60 %, udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %, wysokość zabudowy.

Ustalając natomiast warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej nakazał realizację obsługi komunikacyjnej terenu działki od ul. Spokojnej - drogi publicznej kategorii gminnej nr 106684 L na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi. Zobowiązał również wnioskodawcę do zapewnienia dostępności komunikacyjnej do budynku mieszkalno-usługowego położonego na sąsiedniej działce nr ew. _____ położonej przy ul. Ewangelickiej. A także zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 20 m² powierzchni usług.

Uzasadniając stanowisko organ orzekający w sprawie wskazał na art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z którym wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wnioskowanej inwestycji, inwestycja ta wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Podniósł też przeprowadzenie analizy terenu stosownie do dyspozycji § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu

128

zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588), której wyniki załączone do akt sprawy wykazały możliwość realizacji inwestycji zgodnie z warunkami określonymi w decyzji, gdyż inwestycja spełnia warunki, o jakich mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zdaniem organu I instancji teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy spełnia ustawowe wymagania, by mogła zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja - przy zachowaniu wytycznych urbanistycznych oraz warunków technicznych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Zaznaczył wszakże organ, że określone w wyniku przeprowadzenia analizy terenu cechy zabudowy i zagospodarowania terenu różnią się od parametrów określonych we wniosku; dotyczy to zwłaszcza wysokości zabudowy i sposobu lokalizacji bryły budynku (zamiast wnioskowanych VIII kondygnacji, IV kondygnacje z możliwością realizacji V kondygnacji przy wycofaniu tej partii budynku o minimum 1,5 m od płaszczyzny fasady ulicznej). Zdaniem organu bowiem prowadziłoby to do zaburzenia istniejącej zasady kształtowania wysokości w rejonie ulic Ewangelickiej i J. Karskiego (d. Partyzantów), która nie przekracza IV kondygnacji z poddaszem w dachu.

W nawiązaniu do tego elementu projektowanej inwestycji organ stwierdził: ustalenie warunków zabudowy zgodnie z zaproponowanymi przez wnioskodawcę doprowadziłoby w istocie do stworzenia nowego ładu przestrzennego w rejonie w/w ulic, naruszyłoby zasady historycznego układu Śródmieścia podlegające ochronie obszarowej na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr A/153 i A/915, zaburzając harmonię zastanego kontekstu przestrzennego i tym samym byłoby sprzeczne z naczelnymi zasadami uwzględniania wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymagań architektonicznych i krajobrazowych, o czym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy, a także wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

W konkluzji orzeczenia organ stwierdził, że projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza interesów osób trzecich. Nadto projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zadania uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa.

Odwołania od przedmiotowej decyzji w imieniu firmy „Aldik Sp. z o.o. wniósł **Jerzy Bartoszek** – Wiceprezes Zarządu, który podniósł następujące zarzuty:

1/ ustalone warunki zabudowy w sposób nadmierny ograniczają zagospodarowanie działek, bowiem wprowadzają wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w tym przejazdu do budynku mieszkalno-usługowego usytuowanego na działce nr ew. położonej przy ul. Ewangelickiej, w sytuacji istniejącego aktualnie dostępu do tej działki do drogi publicznej,

2/ braku zawiadomienia o wydawanym postanowienia właściwego organu - zgodnie z art. 106 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego,

3/ pominięcie w pkt 1 decyzji (i zapisie na tym punktem) działki nr ew. jako terenu inwestycji,

4/ brak doręczenia na piśmie wyników analizy terenu - części tekstowej i graficznej będących integralnymi częściami decyzji o warunkach zabudowy,

5/ wyznaczenie przebiegu linii zabudowy niezgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

6/ nierówne traktowanie inwestorów na etapie ustalania warunków zabudowy,

7/ ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy niezgodnie z § 5 wymienionego wyżej rozporządzenia,

8/ brak wystarczającej analizy w zakresie wysokości budynków.

Rozwijając zarzuty strona kwestionuje ustalenia zawarte w pkt 8 decyzji, bowiem dotyczą one obowiązku zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w tym przejazdu do budynku usytuowanego na działce nr ew. położonej przy ul. Ewangelickiej, która to działka bezpośrednio przylega do drogi publicznej, jaką jest ul. Ewangelicka. Zdaniem w/w niedopuszczalne jest, by organ właściwy do wydania decyzji warunkach zabudowy wyznaczał obsługę komunikacyjną dla sąsiedniej działki, biorąc na siebie, niczym nieuzasadnioną rolę podmiotu uprawnionego do ustanowienia służebności drogowej. I to w dodatku, gdy wymieniona działka nie jest działką sąsiednią w stosunku do terenu inwestycji, co czyni ów nakaz niewykonalny.

Strona zwraca nadto uwagę na brak zawiadomienia Jej o wydanym przez zarządcę drogi (Wydział Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin) postanowieniu z dnia 08 października 2009 r. znak: DM.UD.II.5544-543/09, w którym zarządca dróg ustalił nakaz zapewnienia 1 miejsca parkingowego na 20 m² powierzchni użytkowej usług. Zwraca więc uwagę na otrzymanie, w dniu 5 stycznia br., odpisu projektu decyzji o warunkach zabudowy, poświadczonego za zgodność przez organ, w którym istniał również ów nakaz, ale w relacji 1

244

miejsce parkingowe na 50 m² usług. Tymczasem w decyzji doręczonej stronie organ orzekający w sprawie zapis ten brzmi: 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług. Takie postępowanie organu strona uważa za naganne bo pozbawiające ją możliwości zapoznania się z materiałem sprawy przed wydaniem decyzji i przedstawienia swojego stanowiska, tudzież obrony własnego interesu. W związku z tym w/w podkreśla brak precyzji w pojęciu „powierzchnia użytkowa usług” w kontekście różnych funkcji przewidzianych do realizacji w obrębie planowanej inwestycji (handel, usługi, biura, lokale mieszkalne).

J. Bartoszek powołując się na art. 109 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego przypomina o obowiązku doręczenia stronom postępowania decyzji, w tej konkretnej sprawie, ze wszystkimi załącznikami, do których zalicza analizę terenu, w tym jej części tekstową i graficzną. Braki w tym zakresie uniemożliwiają bowiem jakąkolwiek polemikę z organem.

Za niezgodne z regulacją prawną zawartą w § 4 rozporządzenia, o którym wyżej mowa, i przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 115 z 2007 r. z późn. zm.) uznaje wyznaczenie przebiegu linii zabudowy. Organ bowiem, podkreśla, wyznaczył nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od krawędzi jezdni ul. Jasnej i odpowiednio 8 m w odniesieniu do ul. Wieniawskiej. Tymczasem zauważa strona, zgodnie z rozporządzeniem obowiązującą linię nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, ta zaś przy ul. Jasnej (działka nr ew. , jest usytuowana w odległości 4 m od zewnętrznej krawędzi tej drogi publicznej. Strona przyznaje, iż wyznaczenie 6 m odległości jest zgodne ze stosownym przepisem ustawy o drogach publicznych, jednakże przypomina o możliwości zmniejszenia tej odległości, w uzasadnionych przypadkach i za zgodą zarządcy drogi. Czyni więc zarzut organowi braku podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu wszechstronne zbadanie tego aspektu sprawy. Zdaniem wnioskodawcy ustalenia decyzji w poruszanej materii spowodują powstanie uskoków w zabudowie, zaburzając istniejącą zasadę kształtowania linii zabudowy tego kwartału.

Błędem jest również pominięcie przez organ I instancji, w toku oznaczania terenu inwestycji działki nr ew. , chociaż wniosek Spółki co do tejże działki nie może budzić wątpliwości.

W dalszej kolejności strona zarzuca organowi brak równorzędności w zakresie ustalania warunków zabudowy dla terenów sąsiadujących, gdzie organ przewidział i dopuścił do realizacji inwestycji w granicach działek, gdy tymczasem Spółce nie przyznano możliwości budowy w granicy działki nr ew.

z działkami nr ew. i , ograniczając tym samym możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem. Zgadza się zaś na realizację w granicy działek nr ew. i organ warunkuje ją uzyskaniem uprzedniej zgody Ministra Infrastruktury, podczas, gdy inni inwestorzy nie zostali obarczeni takim obowiązkiem.

Strona zwraca uwagę także na ustalenia w pkt 3.2. i 3.3. decyzji wskaźników wielkości powierzchni nowej zabudowy - do 60 % i wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %. W/w ustalenia te uznaje za całkowicie błędne, tym bardziej że teren inwestycji obejmuje działki nr ew. i podczas gdy organ stale używa pojęcia działka budowlana. Jest to zdaniem odwołującego się niezgodne z § 5 rozporządzenia i stwarza możliwość różnych interpretacji omawianego ustalenia, podczas gdy organ ustalający warunki powinien posługiwać się pojęciami precyzyjnymi i jednoznacznymi.

Rozwijając wątek dotyczący wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy J. Bartoszek powołuje się na ustalenia analizy terenu, w myśl których średni wskaźnik wielkości ma wartość 55 %. Podnosi, iż ustalony dla planowanej inwestycji wskaźnik wielkości ma wartość wyższą, bo dopuszcza zabudowę do 60 % powierzchni działki. Jednakże zauważa potrzebę uzasadnienia przyjęcia wyższej wartości tego wskaźnika niż wartość średnia, tym bardziej, gdy w terenie analizowanym występują działki zabudowane w 67 % czy 76 % (odpowiednio nr ew. 80/6 i 81). Przywołując uregulowanie § 5 ust. 2 wymienionego wyżej rozporządzenia, strona uważa za możliwe a nawet uzasadnione, z powołaniem się na wyższe wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy niż średni wskaźnik tej wielkości, ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy na poziomie wyższym niż 60 %.

Za równie pozbawione uzasadnienia uznaje strona ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20 %, bowiem wartość ta nie ma oparcia w materiale dowodowym sprawy a organ I instancji nie wyjaśnił podstawy przyjęcia tej wartości.

Kończąc odwołanie Jerzy Bartoszek kwestionuje także ustalenie decyzji w zakresie dopuszczalnej wysokości planowanej zabudowy, bowiem zwraca uwagę na występujące w terenie analizowanym budynki, nawet XIII kondygnacyjne, znajdujące się wśród IV kondygnacyjnych kwartałów zabudowy. Wskazuje poza tym na działkę nr ew. położoną przy ul. Wieniawskiej (po drugiej stronie ulicy), na której usytuowany jest budynek VI kondygnacyjny. Takie stanowisko organu, w ocenie w/w, powoduje nieekonomiczne wykorzystanie przestrzeni i w znacznym stopniu ogranicza prawo właściciela do zabudowy swojej nieruchomości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie rozstrzygając sprawę ustaliło i zważyło, co następuje:

Podstawę prawną zaskarżonej decyzji stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Ponadto w toku rozstrzygania przedmiotowej sprawy

zastosowanie mają przepisy 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. Nr 164, poz. 1588).

W myśl art. 4 ust. 1 i 4 wymienionej ustawy określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku, jak w niniejszej sprawie, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do dyspozycji art. 61 ust. 1 ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w pkt 1-5, tj. 1/ kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zabudowy, 2/ dostępu do drogi publicznej, 3/ zapewnienia wystarczającego uzbrojenia terenu, 4/ teren nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo był objęty taką zgodą pod rządami planu miejscowego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., 5/ zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.

Należy, mając powyższe unormowania na względzie przyjąć, iż uzależniają one zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego według zasady tzw. dobrego sąsiedztwa, co ma na celu zachowanie ładu przestrzennego czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Podkreślić zatem trzeba uzależnienie wydania decyzji o warunkach zabudowy od uprzedniego przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w wymienionym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury.

Tak więc, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia, właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej (działek budowlanych - przypis własny Kolegium), której dotyczy wniosek 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 cytowanym art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygając przedmiotową sprawę należy jednoznacznie podkreślić, iż ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, zgodnie z art. 52 ust. 1 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tak więc w toku załatwienia sprawy organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest związany treścią wniosku i bez

zgody wnioskodawcy nie może dokonać jakiejkolwiek zmiany dotyczącej tak rodzaju inwestycji, jak i jej cech czy parametrów.

Oznacza to, że treść wniosku powinna zostać skonfrontowana z ustaleniami organu poczynionymi w trakcie sporządzania analizy terenu, o której mowa w § 3 ust. 1 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. O ile więc wyniki analizy terenu nie pozwalają na całkowite uwzględnienie żądania strony, organ powinien zapoznać ją ze zgromadzonym materiałem dowodowym i poinformować o podstawach do nieuwzględnienia całej treści wniosku. Do czasu bowiem wydania decyzji strona ma prawo dokonać modyfikacji wniosku, będąc poinformowana o przeszkodach faktycznych i prawnych do jego całkowitego uwzględnienia. Stanowisko strony podtrzymujące żądanie wniosku w opisanej wyżej sytuacji stanowić będzie przesłankę rozstrzygnięcia sprawy. I dopiero wówczas organ, stwierdziwszy przeszkody natury faktycznej czy prawnej, mając na uwadze wyniki analizy terenu, orzeknie w sprawie o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy, gdyż ustalenia nie pozwalają na uwzględnienie wniosku; wskazuje to bowiem, iż nie został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy. Nie można przyjąć więc, iż organ samodzielnie, bez porozumienia z inwestorem, dokonuje ustalenia warunków zabudowy, nie dysponując wiedzą, czy dokonane przez niego zmiany w zakresie inwestycji będą odpowiadały zamysłom wnioskodawcy, który we wniosku nader precyzyjnie określił tenże zakres.

Przedstawione stanowisko Kolegium ma oparcie w utrwalonym orzecznictwie sądowo administracyjnym. I tak Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 03 marca 2009 r. sygn. akt II OSK 272/08 stwierdził: organ administracji publicznej jest wprowadzić związany wnioskiem inwestora, lecz związanie to nie ma charakteru bezwzględnie. W toku postępowania administracyjnego wniosek może być modyfikowany przez inwestora, także w wyniku działań zainicjowanych przez organ. W konsekwencji, w razie wątpliwości co do zakresu inwestycji, której dotyczy wniosek, obowiązkiem organu jest podjęcie z urzędu czynności wyjaśniających treść żądania strony. Wątpliwości te dotyczyć mogą m.in. parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak np. wysokość budynku, ilość kondygnacji czy geometria dachu.

Z materiału dowodowego sprawy wynika, iż spór dotyczy wysokości planowanego obiektu i jego lokalizacji oraz wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, tzn. zasadniczych cech i parametrów planowanego zadania inwestycyjnego. Potrzeba wyjaśnienia okoliczności dotyczących tego sporu dla Kolegium jest nader oczywista.

Tymczasem w aktach przedmiotowej sprawy brak jest dowodu na prowadzenie przez organ I instancji czynności uzupełniających i wyjaśniających z udziałem wnioskodawcy. Wymiana pism pomiędzy stroną i organem nie

zawiera merytorycznych treści, nie może zatem zostać zaliczona do czynności podjętych dla wyjaśnienia rozbieżności, czyniąc zadość wymogowi art. 7 i 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Okoliczności te wskazują więc na konieczność uzupełnienia materiału sprawy tak, by nie było żadnych wątpliwości dotyczących wnioskowanej inwestycji i warunków dopuszczających jej realizację. Należy nade wszystko wyjaśnić, pomimo argumentów i zarzutów odwołania, czy zaproponowana w zaskarżonej decyzji wersja inwestycji jest mimo wszystko do zaakceptowania przez Spółkę. Wniesienie odwołania i podnoszone w nim motywy nie muszą bowiem przesądzać o podtrzymaniu wniosku w zgłoszonym zakresie, ale mogą być uznane za polemikę ze stanowiskiem organu w poruszonych tematach.

Podniesione uwagi dotyczące strony formalnej postępowania organu I instancji, nakazujące uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, zwalniają jednocześnie Kolegium z merytorycznej oceny pierwszo instancyjnego orzeczenia.

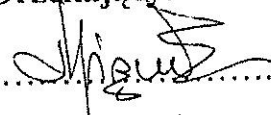
W tym stanie prawnym i faktycznym sprawy należało orzec jak w sentencji.

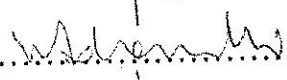
Decyzja niniejsza jest ostateczna.


Na decyzję służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie ul. Skłodowskiej 40, z powodu jej niezgodności z prawem, w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji - za pośrednictwem Kolegium.

Skargę należy składać w 2 egzemplarzach.

Skład Orzekający:

1. 

2. 

3. 

Otrzymują:

1. „Aldik” Sp. z o.o.
ul. Braci Wieniawskich 5
20-844 Lublin
2. Jadwiga Radzikowska, Jerzy Bartoszek
Spółka Jawna
ul. Braci Wieniawskich 5
20-844 Lublin
- 3.