**W zakresie ustalenia zapisów w projekcie decyzji o warunkach zabudowy dla parametru szerokości elewacji frontowej wyjaśniam jak poniżej**.

Analizie projektowanej inwestycji podlegały parametry i wskaźniki zabudowy przy uwzględnieniu jej usytuowania w konkretnym miejscu , na działce mającej powierzchnię ca. 19,4 ha , gdzie jej minimalne wymiary uśrednione wynosiły : ok. 550 mb „szerokość” oraz ok. 330 mb „głębokość” terenu lokalizacji inwestycji . Stosunkowo bardzo rozległa działka miała istotny wpływ na ustalenie parametru „szerokości elewacji frontowej” przy uwzględnieniu zasad ładu przestrzennego .

Pojęcie ładu przestrzennego (jakkolwiek niedookreślone, nieostre, często intuicyjne – ale intuicja ta przychodzi wraz z wiedzą teoretyczną i latami praktyki ), stanowi samoistną podstawę do rekonstrukcji norm wskazywanych w aktach planowania (np. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy) i ma charakter bezpośrednio obowiązujący organy w procesie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Pojęcie ładu przestrzennego, obok pozostałych zasad kształtowania polityki przestrzennej, posiada nie tylko znaczenie prawne, ale dla urbanisty ma również ( a może przede wszystkim) znaczenie faktyczne. Interpretacja pojęcia ładu przestrzennego zostaje dokonana na tle stanu faktycznego (m.in. położenia terenu i jego wielkości, rodzaju i formy przestrzennej planowanej zabudowy) i dokonania własnej oceny.

W art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono m.in. zakres i sposoby postępowania w sprawach ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i miejsce lokalizacji .

Racjonalne wykorzystanie przestrzeni i jej estetyka są przedmiotem nauki, dziedziną wiedzy oraz elementem kształcenia urbanistów i architektów, zaś dorobek w tym zakresie znajduje wyraz w niezliczonych publikacjach lub realizacjach inwestycji. Przykładem publikacji może być m.in. pracowanie Kazimierza Wejcherta „Elementy kompozycji urbanistycznej” (Arkady, reprint W-wa 2010 r.), mające też charakter podręcznika akademickiego. Skalę złożoności materii estetyki w przestrzeni odzwierciedlają przykładowo informacje dotyczące kompozycji w urbanistyce, zawarte w rozdziałach: IV pt. „Linie i płaszczyzny kierujące wzrok: płaszczyzny prowadzące, zatrzymujące, wyprowadzające”, czy V – „Typy wnętrz, zawartość wnętrza, otwarcia, kąt środkowy”. Nie sposób przypisać racjonalnemu prawodawcy, aby treścią ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmierzał do ustanowienia odmiennych zasad gospodarowania przestrzenią, w szczególności, aby chciał określić swoisty nowy, normatywny standard estetyki w tym zakresie poprzez narzucenie jedynie obowiązującej normy , na przykład poprzez wymóg ustalenia szerokości elewacji frontowej jakiegokolwiek budynku jedynie w sposób uwzględniający „średni” wymiar z tolerancją 20 %.

Wyjaśnienie stanowiska w kwestii ustalania wskaźników i parametrów zabudowy poprzedzić należy przywołaniem tezy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 01 sierpnia 2008r. (II SA/Kr 66/08). Zdaniem Sądu, podobnie jak nie sposób interpretować przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bez uwzględnienia norm rangi konstytucyjnej, tak samo niedopuszczalna jest wykładnia rozporządzenia 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) w oderwaniu od brzmienia przepisu ustawy. Przepis rangi podustawowej (rozporządzenia) musi być interpretowany w taki sposób, aby ostateczny wynik jego wykładni mieścił się w ramach wyznaczonych przez ustawę. Natomiast z całą pewnością normy zawarte w rozporządzeniu nie mogą ograniczać praw wynikających z przepisów ustawowych. Wobec tego, jeżeli wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 61 ust. 1 ustawy zostały spełnione, organ ma obowiązek ustalić warunki zabudowy, a przepisy wykonawcze nie mogą tego obowiązku ograniczyć” (LEX nr 488142). Przepisy § 6 ust. 1 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 (obowiązujące w dacie rozstrzygania) ustanawiając zasadę, że szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20 % , zawierały także ustalenia w postaci reguły zapisanej w ust. 2 tegoż paragrafu stanowiące o dopuszczeniu wyznaczenia innej szerokości elewacji frontowej przy uwzględnieniu dokonanej analizy . Sporządzający projekt decyzji jak też organ wydający decyzję przyjęli racjonalna zasadę , że dla ustalenia parametru szerokości elewacji frontowej należy „odejść” od ustalania tegoż na podstawie wskaźnika średniego (ewentualnie z tolerancja 20%) , gdyż w tym przypadku ostateczny wpływ na szerokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych miałyby wpływ budynki o zupełnie innej formie użytkowej i przestrzennej (t.j. budynki gospodarcze, garaże , komórki, budynki jednorodzinne). Zrównanie (porównanie ) formy i wielkości budynków powyżej wskazywanych z budynkiem o innej funkcji t.j. funkcji mieszkalnej wielorodzinnej nawet dla laika stanowi oczywisty dysonans i wcale nie będzie świadczyło o zapewnieniu ładu przestrzennego.

Jak przywołano w uzasadnieniu decyzji, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami) miała zasadniczy wpływ na ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycja jako:

- budynki o funkcji użytkowej odpowiadającej funkcji użytkowej budynków projektowanych, budynki z racji funkcji użytkowej posiadające parametry zewnętrzne (szerokość i wysokość elewacji frontowej, liczba kondygnacji nadziemnych, geometria dachu, wskaźniki zabudowy działki) dające możliwość porównania i odniesienia się w przypadku zabudowy (rodzaju, funkcji) wskazanej rozpatrywanym wnioskiem.

W tym miejscu należy także zauważyć , że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew w dacie rozstrzygania sprawy, nie mogły stanowić podstawy do uwzględniania jego treści przy wydawaniu decyzji administracyjnych (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 marca 2015 r., sygn. akt: II OSK 2084/13, LEX nr 1794243 i przywołane tam orzecznictwo).

Z powyżej przywołanych przepisów wynika (w szczególności z już nieaktualnego 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), że w przypadku wydawania decyzji o charakterze planistycznym (jaką jest niewątpliwie decyzja o ustaleniu warunków zabudowy) właściwy organ gminy dysponuje znaczną swobodą w zakresie konkretyzacji norm ustawowych i podustawowych wyznaczających ogólne i minimalne ramy pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie warunków zabudowy. Powyższa swoboda dotyczy nie tylko ustalania i konkretyzacji wymagań w zakresie możliwej kontynuacji funkcji zagospodarowania terenu i jego zabudowy (np. funkcji usługowej, mieszkaniowej, handlowej), lecz także w zakresie ustalania, konkretyzacji i kształtowania warunków urbanistycznych (parametrów, cech i wskaźników zagospodarowania terenu) oraz warunków architektonicznych (parametrów, cech i wskaźników zabudowy) planowanej inwestycji.

Przy ostatecznym ustalaniu parametru szerokości elewacji frontowej uwzględniano zasady proporcji zabudowy (istniejącej oraz projektowanej) w stosunku do szerokości terenu na którym posadawiane są lub mają być budynki mieszkalne wielorodzinne.

Przywołuje się działki z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i istniejące tam proporcje:

- dz. nr 46/121 : szerokość budynku ok. 67,5 m co stanowi ok. 90 % szerokość działki ;

- dz. nr 46/140 : szerokość budynku ok. 47,5 m co stanowi ok. 85 % szerokość działki ;

- dz. nr 46/141 : szerokość budynku ok. 47,5 m co stanowi ok. 82 % szerokość działki .

Wobec powyżej przywołanej zabudowy uznano za nienaruszające ładu przestrzennego przyjmowanie maksymalne szerokości elewacji (ale tylko w strefie przyziemia, o czym na końcu niniejszego wyjaśnienia) na poziomie 135 mb, co stanowi maksymalnie 41 % „głębokości” działki objętej lokalizacja oraz maksymalnie 25% „szerokości” działki objętej projektowana inwestycją.

Na koniec należy wskazać, co jest najistotniejsze przy wyjaśnieniu wskazanego parametry szerokości elewacji frontowej w decyzji o warunkach zabudowy.

Zapis w przedmiotowym zakresie brzmi , cytuję:

*„Szerokość elewacji od strony frontu działki dla projektowanej inwestycji, zależnie od typu zabudowy może wynosić maksymalnie :*

*• dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i handlem w parterze tych budynków – 135 m, przy czym maksymalna szerokość elewacji frontowej (ściany traktowanej jako jedna ciągła płaszczyzna pionowa) nie może przekraczać wymiaru 70 m.*

*• dla zabudowy usługowej lub usługowo-handlowej – 60 m,*

*• dla budynków ochrony oraz innych obiektów stanowiących wolnostojące obiekty kubaturowe typu budynek – 8 m”.*

Powyższe oznacza, że szerokość maksymalna 135 m ma dotyczyć szerokości zabudowy w strefie przyziemia (parteru) , natomiast powyżej tej strefy czyli w strefie kondygnacji pięter (kondygnacje mieszkalne) szerokość elewacji frontowej (ściany traktowanej jako ciągła płaszczyzna pionowa) nie może przekraczać wymiaru 70 m.

Jako przykład dający wyobrażenie w praktyce powyżej przyjętego rozwiązania przestrzennego można wskazać garaż stanowiący kondygnację przyziemia (lub kondygnację podziemną) , na której to bryle garażu „wyrastają” budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Zgrupowanie takich budynków jest w przestrzeni wydzielone , „rozbite” na bryły o mniejszej skali lecz powiązane tylko w części przyziemnej wspólną , niską bryłą garażu, pomieszczeń usługowych, tarasów, podcieni, schodów zewnętrznych, pochylni , itp. . Wymiar maksymalny 70 m będzie wymiarem podstawowym dla zabudowy kilkukondygnacyjnej , postrzeganym i mającym zasadniczy wpływ na przestrzeń w której zlokalizowana została zabudowa.

Przyjęte rozwiązanie w zakresie szerokości elewacji frontowej ma swoje odzwierciedlenie (analogię) do ustalonych wskaźników powierzchni zabudowy , gdzie dopuszczono wskaźnik całkowity powierzchni zabudowy wynoszący 0,38 , ale dodano ograniczenie polegające na tym ,że powierzchnia zabudowy w poziomie powyżej kondygnacji parteru (na dachu której to kondygnacji parterowej mają być zlokalizowane powierzchnie zapewniające naturalną wegetację roślin w zakresie 100% tej powierzchni) nie większa jak 23 % - wskaźnik 0,23.

Z poważaniem

Andrzej Kalinowski