

Kołbaskowo, dnia 19.09.2024 r.

GN.6730.65.2024.UK

**Decyzja nr 76/2024  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) zwanej dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 kwietnia 2024 r., uzupełnionego ostatecznie 26 czerwca 2024 r., złożonego przez Alsecco Mieszkania i Domy Grzegorz Kecman Sp. k., ul. Kwiatkowskiego 1/12 71-004 Szczecin, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie wolno stojącego budynku jednorodzinnego z wbudowanym garażem wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i ścianami oporowymi, na terenie inwestycji o powierzchni około 2632 m<sup>2</sup>, stanowiącym część działki nr 99/16 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo,**

**odmawiam ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego części działki nr 99/16**

ze względu na niespełnienie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 i 4 u.p.z.p.

**Uzasadnienie decyzji**

29 kwietnia 2024 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolno stojącego budynku jednorodzinnego z wbudowanym garażem wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i ścianami oporowymi, na terenie inwestycji o powierzchni około 2632 m<sup>2</sup>, stanowiącym część działki nr 99/16 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo. Na terenie



inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; w związku z tym wszczęto postępowanie administracyjne.

W toku postępowania administracyjnego i po przeprowadzonej analizie organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr 195023Z, działki drogowej nr 129/2 – przez działki nr 99/16, 99/15, 104/2, 104/1 i 106/4, z istniejącym zjazdem z drogi gminnej na działkę nr 106/4. Właściciel działki drogowej nr 129/2, Gmina Kołbaskowo, pismem znak GK.7226.57.2024.EO z dnia 22 lipca 2024 r., zaopiniował negatywnie możliwość dostępu terenu inwestycji do drogi gminnej nr 195023Z przez istniejący zjazd, uzasadniając to w sposób następujący: *„Wskazać należy, iż Wójt Gminy Kołbaskowo dnia 25 października 2022 r. wydał decyzję na lokalizację zjazdu indywidualnego z drogi gminnej nr 195023Z (dz. nr ew. 129/2 obr. Siadło Dolne) na działkę rolną niezabudowaną nr ew. 106/4 obr. Siadło Dolne, GK.7226.41.2022). Inwestycja, polegająca na budowie wolno stojącego budynku jednorodzinnego z wbudowanym garażem wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi oraz budową ścian oporowych, na terenie inwestycji o powierzchni około 2632 m<sup>2</sup>, stanowiącym część działki nr 99/16 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, w tym dostęp terenu do drogi publicznej gminnej nr 195023Z (działki drogowej nr 129/2 obr. Siadło Dolne), nie może naruszać uregulowań określonych przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2024 poz. 320) oraz zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U.2022 poz. 1518). Zgodnie z art. 4 ust. 8 w/w ustawy o drogach publicznych oraz z § 54 w/w rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych, połączenie jezdni z nieruchomością gruntową usytuowaną poza pasem drogowym projektuje się jako jedno lub dwukierunkowy zjazd. Parametry geometryczne zjazdu, wyjazdu lub wjazdu, zgodnie z § 56 ust. 2, powinny umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego oraz uwzględniać uwarunkowania wynikające z ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych lub urządzeń transportu*



osobistego. Parametry dwukierunkowego zjazdu powinny dodatkowo umożliwić przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami. Ponadto zgodnie z § 55 ust. 2 zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w miejscu, które zagraża bezpieczeństwu ruchu. Zgodnie z art. 19 ust. 1 w/w ustawy o drogach publicznych do właściwości zarządcy drogi należą sprawy m. in. z zakresu utrzymania i ochrony dróg, natomiast w myśl art. 4 ust. 21 tej ustawy ochrona drogi to działania mające na celu niedopuszczenie do przedwczesnego zniszczenia drogi, obniżenia klasy drogi, ograniczenia jej funkcji, niewłaściwego jej użytkowania oraz pogorszenia warunków bezpieczeństwa ruchu. Natomiast dostępność drogi w myśl w/w ustawy to cecha charakteryzująca gęstość połączeń określająca m. in. zakres dostępu do drogi poprzez zjazdy. Wskazać należy, iż działka nr ew, 106/4 z obrębu Siadło Dolne (wskazana jako mająca stanowić część drogi wewnętrznej) stanowi obecnie grunty rolne, pastwiska i sady i dla takiego przeznaczenia została wydana decyzja na lokalizację zjazdu. Należy zaznaczyć, iż przy wydawaniu zezwolenia na połączenie komunikacyjne nieruchomości z drogą gminną zarządca drogi ocenia wpływ zjazdu na bezpieczeństwo w ruchu drogowym. Bardzo ważną kwestią jest również analiza terenu przylegającego do takiej nieruchomości. Na omawianym terenie, po przeciwnej stronie drogi znajdują się: marina, miejsca przeznaczone na grilla, ławki, stojaki na rowery, miejsce odpoczynku dla rowerzystów, wypożyczalnia sprzętu wodnego. Droga gminna na tym fragmencie stanowi również ważny szlak komunikacji rowerowej połączony ze Szlakiem Orła Bielika. Fragment tej drogi został oznakowany znakami D-40 „strefa zamieszkania”, w której obowiązują szczególne zasady ruchu drogowego, w szczególności pierwszeństwo pieszych przed pojazdami, ograniczenie prędkości do 20 km/h, parkowanie tylko w miejscach wyznaczonych. Należy podkreślić, iż zarządca dróg gminnych odpowiada za bezpieczeństwo dróg publicznych a także niechronionych uczestników ruchu drogowego, a zatem posiada z urzędu informacje pozwalające na podejmowanie decyzji związanych z bezpieczeństwem na drogach. Zarządca zobowiązany jest zadziałać prewencyjnie w celu eliminacji potencjalnych skutków zwiększenia



*natężenia ruchu*". **W konkluzji organ uznał, że teren inwestycji nie ma wymaganego dostępu do drogi publicznej.**

- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.
- Na terenie inwestycji, o powierzchni 0,2632 ha, występują grunty rolne klasy VI i użytki leśny (Ls) – w związku z tym **planowana inwestycja, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82), wymaga zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, co jest sprzeczne z art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.**
- Teren inwestycji objęty jest formami ochrony przyrody: położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, kod PLB 320003 oraz na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” kod PLH320037. Analizowany wniosek jest jednym z wniosków złożonych przez tego samego inwestora na terenie sąsiadujących działek, co zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 powoduje przekroczenie progów określonych w § 3 ust. 1 pkt 55a rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wnioskodawca wystąpił i uzyskał decyzję z dnia 8 stycznia 2024 r., znak GK.6220.4.2023.GG, wydaną przez Wójta Gminy Kołbaskowo, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą „budowa zespołu budynków mieszkalnych z garażami wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz budową ścian oporowych w Siadle Dolnym, na działkach nr 99/6, 99/14, 99/15, 99/16, 104/1, 104/2, 105/1, 106/4”.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,



- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- Dla planowanej inwestycji możliwe jest ustalenie funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej jako kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym.
- Teren inwestycji nie posiada dostępu do drogi publicznej; dla planowanej inwestycji wymagana jest zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 sierpnia 2019 r. (sygn. II OSK 1946/18, CBOSA), organy administracji uprawnione są do odstąpienia od dalszego badania przewidzianych w ustawie przesłanek, w przypadku gdy niespełniona jest choćby jedna z nich. NSA stwierdził że: *„Decyzja wydawana w sprawie warunków zabudowy ma charakter związany, co oznacza, że aby ustalić warunki zabudowy w danej sprawie, przesłanki określone w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p., muszą być spełnione łącznie. Zatem niespełnienie choćby jednej z wymienionych w tym przepisie przesłanek determinuje wydanie przez właściwy organ decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy”*. W związku z tym odstąpiono od analizy parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu w wyznaczonym obszarze analizowanym.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się przy łącznym spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., to jest:

*„1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,*

**2) teren ma dostęp do drogi publicznej,**

*3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*



**4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,**

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

Po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, zgodnie z art. 59 ust. 1 oraz na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2 i 4 u.p.z.p stwierdzam, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie odpowiada łącznie wymaganiom, które muszą być spełnione aby można było ustalić warunki zabudowy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny, stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 10 ustawy k.p.a. strony zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi. W dniu 22.08.2024 r. pełnomocnik inwestora zapoznał się z aktami sprawy i w piśmie z dnia 05.09.2024 r. wniósł uwagi do projektu niniejszej decyzji. Po przeanalizowaniu złożonych uwag organ nie uwzględnił ich zasadności i stwierdził, że nie mają wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej decyzji.

Wójt gminy w Kołbaskowie, odstępuje od uzgadniania decyzji w myśl art. 53 ust. 4 u.p.z.p. Zgodnie z wyrokiem z 23.03.2012 r., II OSK 33/11, LEX nr 1420328. Naczelny Sąd Administracyjny wyjaśnił, jaki jest cel przeprowadzania procedury uzgodnień oraz właściwy sposób zachowania organu administracji w przypadku zamiaru wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy: „Z celu uzgadniania, wprowadzonego do postępowania w sprawach dotyczących ustalenia



warunków zabudowy wynika, iż kończące proces uzgadniania postanowienie w kwestii uzgodnienia, stanowi formę zajęcia stanowiska przez inny organ w postępowaniu dotyczącym wydania decyzji administracyjnej. Uzgodnienie, poprzedzające wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, zawiera ocenę prawną planowanego do realizacji przedsięwzięcia dokonaną przez organ administracji, który wypowiada się w ramach właściwych mu kompetencji. Poprzez uzgodnienie organ administracji wypowiada się o tym, czy realizacja planowanego przedsięwzięcia stosownie do proponowanych warunkach zabudowy nie pociągnie za sobą naruszenia przepisów, których stosowanie leży we właściwości rzeczowej organu uzgadniającego, a wykracza poza właściwość rzeczową organu administracji właściwego do ustalenia warunków zabudowy. Uzgodnienie stanowi zatem ocenę, czy zmiany będące następstwem realizacji proponowanych warunków zabudowy nie doprowadzą do naruszenia przepisów prawa. Uzgadnianie ma zatem sens jedynie wówczas, gdy istnieją przesłanki do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy. Jedynie bowiem taka decyzja ingerując w istniejącą rzeczywistość pociąga za sobą zmiany. Skutków takich nie pociąga zaś za sobą decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy. Dlatego uzgadnianiu podlegać powinien jedynie projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy a nie decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy.” Z przytoczonych wyżej powodów Organ stwierdził, iż może wydać decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy bez uprzedniego skierowania jej projektu do uzgodnienia a skierowanie projektu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy do uzgodnienia, jeszcze bardziej formalizuje całe postępowanie, co sprzeciwia się zasadom ekonomii postępowania administracyjnego.

### **Pouczenie**

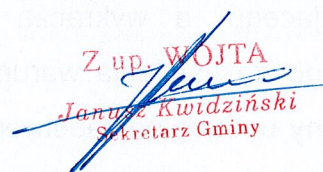
Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się



prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e u.p.z.p., to jest „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”.

Z up. WOJTA  
  
Janusz Kwidziński  
Sekretarz Gminy