

Kołbaskowo, dnia 19.09.2024

GN.6730.99.2024.JN

**Decyzja nr 74/2024
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 2023 r., poz. 1130) zw. 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) zw. dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 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 zespołu 16 budynków jednorodzinnych, w tym 2 budynków dwulokalowych, z wbudowanymi garażami wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i ścianami oporowymi, na terenie inwestycji o powierzchni około 40164 m², składającym się z działek i części działek nr 99/6, 99/14, 99/15, 99/16, 104/1, 104/2, 105/1 i 106/4 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo,**

odmawiam ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego działek i części działek nr 99/6, 99/14, 99/15, 99/16, 104/1, 104/2, 105/1 i 106/4 ob. Siadło Dolne

ze względu na niespełnienie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie decyzji

28 czerwca 2024 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 16 budynków jednorodzinnych, w tym 2 budynków dwulokalowych, z wbudowanymi garażami wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami

budowlanymi i ścianami oporowymi, na terenie inwestycji o powierzchni około 40164 m², składającym się z działek i części działek nr 99/6, 99/14, 99/15, 99/16, 104/1, 104/2, 105/1 i 106/4 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 przylega do drogi publicznej - drogi gminnej nr 195023Z, działki drogowej nr 129/2 oraz połączony jest z drogą publiczną – drogą powiatową nr 3927Z – poprzez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 89/2, stanowiącą własność gminy Kołbaskowo. Właściciel działki drogowej nr 129/2 i działki drogowej nr 89/2, Gmina Kołbaskowo, pismem znak GK.7226.63.2024.EO z dnia 29 lipca 2024 r., zaopiniował negatywnie możliwość dostępu terenu inwestycji do drogi gminnej nr 195023Z oraz możliwość dostępu do drogi powiatowej przez działkę drogową nr 89/2, uzasadniając to w sposób następujący: *„Inwestycja, polegająca na budowie **16-tu** budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym 2 budynków 2-lokalowych) z garażami wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz budową ścian oporowych na terenie inwestycji o powierzchni około 40163,46 m², stanowiącym działki nr 99/6, 99/14, 99/15, 99/16, 104/1, 104/2, 105/2, 106/4 obręb Siadło Dolne, w tym dostęp terenów do dróg publicznych, nie może naruszać uregulowań określanych przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320) oraz zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 r. poz. 1518). W pierwszej kolejności należy wskazać iż wymieniona działka nr ew. 89/2 obr. Siadło Dolne, nie stanowi drogi publicznej w myśl art. 1 oraz art. 7 ust 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z dnia 06.03.2024 r. poz. 320), gdyż nie została ona zaliczona do kategorii dróg gminnych, których zaliczenie następuje w drodze uchwały rady gminy. Działka o nr ew. 89/2 posiada symbol klasy użytku „dr” z przeznaczeniem na drogę. Od strony zachodniej graniczy z działką nr ew. 118 obr. Siadło Dolne, stanowiącą drogę*

publiczną, powiatową nr 3927Z. Działka nr ew. 89/2 obr. Siadło Dolne jest niezabudowana, nieurządzona i nie utwardzona. Zgodnie z poz. 19 załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27.07.2021 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2024r poz. 219) do użytku gruntowego o nazwie "drogi" zalicza się grunty, które są pasami drogowymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Pas drogowy to wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym jest lub będzie usytuowana droga. Należy wskazać również, że o drodze można mówić jedynie w przypadku wybudowania budowli. Pasem drogowym jest wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Drogę zaś stanowi budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Z uwagi na fakt, że ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne nie zawiera definicji budowli należy odnieść się w tym zakresie do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w której zawarto definicję budowli. W myśl art. 3 tejże ustawy przez budowlę należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe. Natomiast obiekt liniowy, to stosownie do art. 3a ustawy obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami. Z analizy przytoczonych powyżej przepisów prawa wynika jednoznacznie, że do użytku drogowego o nazwie "drogi" zalicza się drogi urządzone czyli budowle. Obecnie przedmiotowa działka – jak wskazano wyżej - jest niezabudowana, o powierzchni nieutwardzonej, nie została urządzona, zatem nie stanowi drogi wewnętrznej ani tym bardziej publicznej. Podkreślenia wymaga również fakt, iż szerokość działki drogowej w najwęższym punkcie wynosi 3,68 m. Wymagania dotyczące dojazdów i dojeść do działek budowlanych zawarte zostały w §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Ust.1: Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Ust. 2: Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów”. Wskazać również należy, iż dojazd do budynków powinien zapewniać bezpieczeństwo i sprawność ruchu. W art. 4 ustawy z dnia 8 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320) zawarte są definicje drogi i jezdni: „pkt 2: droga – budowla składająca się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych, lub drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, stanowiącą całość techniczno-użytkową, usytuowaną w pasie drogowym i przeznaczoną do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt; pkt 5: jezdnia – część drogi przeznaczoną do ruchu pojazdów, składającą się z pasa albo pasów ruchu, z wyjątkiem torowiska wydzielonego z jezdni”. Przy rozwiązaniach technicznych i doborze parametrów drogi powinno uwzględnić się m. in.: natężenie ruchu generowane przez mieszkańców oraz pojazdy takie jak: samochód do odbioru nieczystości, wóz asenizacyjny, pojazdy ratunkowe (karetka pogotowia, straż pożarna) oraz pojazdy utrzymaniowe. Droga powinna być zaprojektowana i wybudowana w sposób umożliwiający przejazd pojazdu miarodajnego bez utrudnień dla innych pojazdów oraz powinna umożliwiać sprawny spływ wód powierzchniowych. Ponadto droga powinna być wyposażona w urządzenia do oświetlenia, oraz powinna posiadać elementy przeznaczone do ruchu pieszych lub osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch. W chwili obecnej nie ma również technicznych możliwości zrzutu wód deszczowych z działki drogowej nr 89/2 z obrębu Siadło Dolne. W oparciu o treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12

września 2018 r. (sygn. akt I ACa396/18) „drogę” tą należy traktować jako prowizoryczny ciąg komunikacyjny, powstały w warunkach wiejskich służący zasadniczo do zapewnienia dostępu sprzętu rolniczego do upraw polowych. Działka ta nie jest przystosowana do obsługi inwestycji związanej z budownictwem mieszkalnym, ze względu na brak możliwości zapewnienia odpowiedniego utrzymania obecnej nawierzchni (nawierzchnią jest grunt rodzimy). Jak zaznaczono w przywołanym powyżej wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 września 2018 r. „samo udostępnienie drogi do korzystania publicznego w warunkach określonych w art. 8 powoduje więc powstanie publicznoprawnych obowiązków zarządcy w zakresie utrzymania drogi w stanie pozwalającym na bezpieczne korzystanie z niej (...). Ustawa o drogach publicznych będąca aktem prawa publicznego generuje więc obowiązki zarządcy (właściciela) drogi wewnętrznej wynikające już z faktu gospodarczego przeznaczenia nieruchomości (...). Innymi słowy rację ma Sąd Okręgowy wywodząc, że prawo nie przewiduje obowiązku wybudowania na nieruchomości przeznaczonej na drogę wewnętrzną, drogi rozumianej jako budowla”. Art. 2 pkt 2a) Ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym uwzględnia pojęcie drogi o nawierzchni gruntowej, opisując jako „drogę z jednią o nawierzchni z gruntu rodzimego lub nasypowego, ulepszonych mechanicznie lub chemicznie, w której wierzchnia warstwa może być wykonana z kruszywa naturalnego, sztucznego lub pochodzącego z recyklingu”. Powierzchnia przedmiotowej działki jest z gruntu rodzimego, lecz nie można mówić o jakimkolwiek ulepszeniu mechanicznym czy też chemicznym. Prawie w całości porośnięta jest trawami oprócz ścieżek w śladzie kół (Stan nawierzchni jest niewystarczający do korzystania z niej w charakterze drogi wewnętrznej dojazdowej do posesji mieszkalnej. W ramach skomunikowania części działek, wskazanych odpowiednio zgodnie z załącznikiem nr 1 do wniosku, na których ma być usytuowanych **pięć budynków mieszkalnych wraz z opisaną infrastrukturą**, z drogą publiczną, umożliwienie wykorzystania przedmiotowej działki o użytku dr w charakterze drogi wewnętrznej dojazdowej do posesji, na których umiejscowione miałyby być budynki mieszkalne wiązało by się z koniecznością odpowiedniego jej urządzenia. Albowiem korzystanie z niej byłoby

niezbędne dla dostępu do nieruchomości zamieszkałych przez mieszkańców Gminy. Części działek, wskazanych odpowiednio zgodnie z załącznikiem nr 1 do wniosku, na których ma być usytuowanych **pięć budynków mieszkalnych wraz z opisaną infrastrukturą**, nie posiadałyby innego dostępu do drogi publicznej, zatem z nieurządzonej nieruchomości należącej do Gminy - działki nr ew. 89/2 obręb Siadło Dolne musiałyby korzystać nie tylko mieszkańcy lecz także podmioty świadczące usługi (w tym usługi publiczne - straż pożarna, karetka pogotowia, odbiór odpadów komunalnych, poczta). Brak urzędzonej drogi uniemożliwia dostęp do usług publicznych. Działka drogowa nr 89/2 nie zapewnia w stanie istniejącym stałego, niezależnego od warunków atmosferycznych, dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej: dla samochodów osobowych, samochodów asenizacyjnych, samochodów do wywozu nieczystości niezbędnych do obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej. Zarządca (właściciel) dz. nr ew. 89/2 obręb Siadło Dolne – Gmina Kołbaskowo, mając na uwadze dalszą treść i retorykę uzasadnienia w/w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie: „(...) Zatem świadomość zarządcy co do braku ułożenia na drodze stabilnej (odpornej na warunki pogodowe) nawierzchni (i połączonego z tym odpowiedniego odwodnienia nawierzchni) powinna skutkować podejmowaniem dodatkowych (periodycznych) czynności zapobiegających niszczeniu powierzchni działki przez warunki atmosferyczne w połączeniu z ruchem pojazdów po rozmokniętym gruncie. W świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki zarządca drogi zatem powinien z odpowiednim wyprzedzeniem podejmować działania zaradcze a zarazem odpowiednio monitorować stan drogi i dokonywać doraźnych interwencji w przypadku dostrzegania sytuacji zagrażających bezpieczeństwu użytkowników” mając wiedzę na temat obecnego stanu nawierzchni rzeczonoj nieruchomości w ujęciu bezpieczeństwa przyszłych użytkowników drogi oraz braku zamiarów inwestycyjnych Gminy Kołbaskowo w zakresie „drogi” ujętych w planach finansowych opiniuje negatywnie skomunikowanie działek, na których ma być usytuowanych pięć budynków wraz z opisaną infrastrukturą, wskazanych odpowiednio zgodnie z załącznikiem nr 1 do wniosku, z drogą publiczną poprzez przedmiotową nieruchomość. W dalszej kolejności, w odniesieniu do skomunikowania części działek, na których ma być

usytuowanych **dziewięć budynków wraz z opisaną infrastrukturą**, wskazanych odpowiednio zgodnie z załącznikiem nr 1 do wniosku, poprzez zjazd z drogi gminnej nr 195023Z, wskazać należy, iż wójt Gminy Kołbaskowo, dnia 25.10.2022 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. 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, wjazdu lub wyjazdu, 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 umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami. Ponadto zgodnie z §55 ust. 2, zjazdu, wjazdu lub wyjazdu 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 niedopuszczanie do przedwczesnego niszczenia 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 orne, pastwiska i sady i dla takiego przeznaczenia została wydana decyzja na lokalizację zjazdu. Należy zaznaczyć, iż przy wydawaniu zezwolenia na połączenia 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. Rzeczona droga gminna jest ściśle związana z obszarem, który służy mieszkańcom gminy do celów rekreacyjnych. Obsługa komunikacyjna związana z rzeczoną inwestycją, wpłynęła by na znaczny wzrost natężenia ruchu na drodze gminnej a to przyczyniło by się do pogorszenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. 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 związku z powyższym Wójt Gminy Kołbaskowo opiniuje negatywnie skomunikowanie części działek, na których ma być usytuowanych **dziewięć budynków wraz z opisaną infrastrukturą**, wskazanych odpowiednio zgodnie z załącznikiem nr 1 do wniosku, poprzez przedmiotowy zjazd z drogi gminnej nr 195023Z. Obecnie z drogi gminnej nr 195023Z (dz. nr ew. 129/2 obręb Siadło Dolne) istniejący zjazd na działkę nr ew. 104/2 obręb Siadło Dolne pełni funkcję obsługi komunikacyjnej, zgodnie z klasą użytku danej działki, gruntów rolnych zabudowanych (budynek mieszkalny jednorodzinny) oraz pastwisk. Zaś istniejący zjazd z rzeczonyj drogi gminnej na niezabudowaną działkę nr ew. 105/1 obręb Siadło Dolne, służy zgodnie z klasą użytku danej działki do obsługi komunikacyjnej gruntów ornych. Art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych wskazuje, iż „zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości

- włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą”. Zmiana zagospodarowania terenu działek nr ew. 104/2 oraz 105/1 polegająca na budowie na każdej z działek, po jednym budynku 2-lokalowym wolno stojącym z garażami wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, spowoduje zwiększenie natężenia ruchu na rzeczonyj drodze gminnej, w związku z obsługą komunikacyjną owych lokali. Również i w przypadku rozpatrywania połączenia komunikacyjnego dla w/w planowanej inwestycji na terenie działek nr ew. 104/2 i 105/1, należy wskazać, iż zgodnie z art. 19 ust. 1 oraz art. 4 ust. 21 ustawy o drogach publicznych do zarządcy drogi należą działania mające na celu m. in. na niedopuszczeniu do pogorszenia warunków bezpieczeństwa ruchu. Wzajemna bliskość zjazdów z rzeczonyj drogi gminnej na działki nr ew. 106/4, 104/2 i 105/1, których założenie inwestycyjne obejmuje obsługę komunikacyjną łącznie 13-tu lokali mieszkalnych wraz z opisaną infrastrukturą, spowodowałoby skumulowanie ruchu na obszarze, w którym w bliskim sąsiedztwie, po przeciwnej stronie drogi znajduje się, wcześniej szerzej opisane miejsce służące mieszkańcom gminy do celów rekreacyjnych. Obsługa komunikacyjna związana z rzeczoną inwestycją, wpłynęłaby niewątpliwie na znaczny wzrost natężenia ruchu na wskazanym odcinku drogi gminnej a to przyczyniło by się do pogorszenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Należy podkreślić, że obsługa komunikacyjna dotyczy również prac związanych z realizacją inwestycji, co wiąże się wówczas ze wzmożonym ruchem pojazdów ciężarowych, bardziej uciążliwych dla mieszkańców i negatywnie wpływających na ruch drogowy. Mając na uwadze całość wyżej przytoczonych argumentów, Wójt Gminy Kołbaskowo opiniuje negatywnie skomunikowanie działek ew. nr 104/2 i 105/1, **gdzie na każdej z nich ma być usytuowany budynek mieszkalny dwulokalowy wraz z opisaną infrastrukturą,** wskazanych odpowiednio zgodnie z załącznikiem nr 1 do wniosku, poprzez dwa zjazdy z drogi gminnej nr 195023Z.” **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 występują grunty rolne klasy niższej niż III oraz użytki leśne (w obrębie działek nr 99/15 i 99/16) – 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**
- 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. Planowana inwestycja 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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

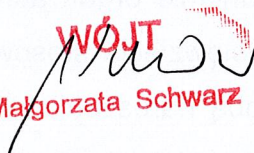
w kwestii uzgodnienia, stanowi formę zajęcia stanowiska przez inny organ w postępowaniu dotyczącym wydania decyzji administracyjnej. Uzgodnienie, poprzedzające wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, zawiera ocenę prawną planowanego do realizacji przedsięwzięcia dokonaną przez organ administracji, 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.”

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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”.

WÓJT

Małgorzata Schwarz

Otrzymują:

1. Wnioskodawca na ręce pełnomocnika:

Marta Miller

ul. Królowej Korony Polskiej 24/204

70-486 Szczecin

2. Bogusław i Teresa Woźniak

Siadło Dolne 64 A

72-001 Kołbaskowo

3. Krzysztof Woźniak

ul. Izerska 3

71-497 Szczecin

4. Państwowe Gospodarstwo Leśne

Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Gryfino

ul. 1 Maja 4

74-100 Gryfino

5. Katarzyna Kecman

Siadło Dolne 15a

72-001 Kołbaskowo

6. Sylwester Wrzeszcz

Siadło Dolne 64

72-001 Kołbaskowo

7. Ryszard Brodawka

Siadło Dolne 12

72-001 Kołbaskowo

8.Krystyna, Henryk Werbińscy

72-005 Warzymice 3

9.Wiesław Pomietlarz

Siadło Dolne 15

72-001 Kołbaskowo

10.aa (2 egz.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy

Nr 2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca, dostępna w godz. pracy Urzędu)
- część graficzna (w posiadaniu Urzędu, dostępna w godz. pracy Urzędu).