

Kolbuszowa, 18.02.2025 r.

RBiPP.6730.5.274.2024.2025

O B W I E S Z C Z E N I E

Działając w oparciu o art. 10, art. 49a oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (*tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572*), w związku z art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*) zawiadamia się, że wpłynęły odwołania w dniu 07.02.2025 r., (data wpływu do tut. Urzędu 11.02.2025 r.) Pana Dariusza Mierzejewskiego, Pana Marcina Kamińskiego oraz Pani Joanny Kreńskiej-Kamińskiej oraz z dnia 10.02.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 12.02.2025 r. Pani Małgorzaty Mierzejewskiej, od decyzji Burmistrza Kolbuszowej o warunkach zabudowy znak: RBiPP.6730.274.2024 z dnia 21.01.2025 r., dla inwestycji pn.: **„Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą”** na terenie inwestycji stanowiącym działki ozn. nr ewid.: 1723/3, 1724/2 położonym w miejscowości Kolbuszowa Dolna, wydanej dla Pani Krystyny Dąbrowieckiej reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Roberta Dąbrowieckiego.

Informuję, że odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy oraz zgromadzona dokumentacja z przeprowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie, zostały przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu w dniu 18.02.2025 r.

Obwieszczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Niniejsze obwieszczenie zamieszcza się na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej www.bip.kolbuszowa.pl na okres: od 19.02.2025 r. do 04.03.2025 r.

Z up. BURMISTRZA

Irena Dąbek
KIEROWNIK REFERATU BUDOWNICTWA
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Rzeszów, dnia 10.02.2025 r.

Znak sprawy: RBiPP.6730.274.2024



RB, cc

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Tarnobrzegu
za pośrednictwem**

**Burmistrza Kolbuszowej
Urząd Miejski w Kolbuszowej
ul. Obrońców Pokoju 21
36 – 100 Kolbuszowa**

Wnioskodawczyni: Krystyna Dąbrowiecka, zowa,
reprezentowana przez Roberta Dąbrowieckiego,
Kolbuszowa

Odwołująca: Małgorzata Mierzejewska, / , 36-100 Kolbuszowa,
reprezentowana przez radcę prawnego Roberta Kamińskiego, adres do doręczeń: Piotr
Kamiński Robert Kamiński Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska,
ul. Krzyżanowskiego 6A/2, 35-328 Rzeszów, adres poczty elektronicznej:
biuro@kancelariakaminski /.

Odwołanie od decyzji Burmistrza Kolbuszowej z dnia 21.01.2025 r.,

znak: RBiPP.6730.274.2024

Niniejszym, działając imieniem Odwołującej Małgorzaty Mierzejewskiej, wnoszę odwołanie od decyzji Burmistrza Kolbuszowej z dnia 21.01.2025 r., znak: RBiPP.6730.274.2024, ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pod nazwą: Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, wraz z niezbędną infrastrukturą, na działkach nr ewid.: 1723/3, 1724/2, położonych w miejscowości Kolbuszowa Dolna, gmina Kolbuszowa.

Wskazaną powyżej decyzję **zaskarżam w całości.**

Zaskarżonej decyzji **zarzucam:**

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to między innymi:

1. art. 61 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako: u.p.z.p.) poprzez błędne przyjęcie przez organ, że planowana inwestycja spełnia wszystkie wymogi określone w treści tego przepisu, w sytuacji, gdy wszystkie przesłanki nie zostały spełnione,
2. art. 61 ust. 5a w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. poprzez nieprawidłowe wyznaczenie obszaru analizowanego,
3. art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 5a u.p.z.p. oraz w związku z § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1, § 8 ust.1 oraz § 9 ust.1 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej jako: „Rozporządzenie”) - poprzez ustalenie parametrów nowej zabudowy określonych w § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1, § 8 ust.1 oraz § 9 ust. 1 Rozporządzenia (tj. wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej), bez prawidłowego określenia średnich wskaźników tych wielkości dla obszaru analizowanego,
4. art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. poprzez dokonanie oceny inwestycji i wydanie decyzji o warunkach zabudowy z naruszeniem zasady dobrego sąsiedztwa – z uwagi na to, że inwestycja objęta decyzją o warunkach zabudowy poprzez swoje przeznaczenie, wielkość i oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie nie jest dostosowana do istniejącej zabudowy na obszarze analizowanym, w tym w szczególności do intensywności zabudowy,
5. art. 61 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. poprzez błędne przyjęcie, że działki objęte decyzją o warunkach zabudowy posiadają dostęp do drogi publicznej,

6. art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5a u.p.z.p. poprzez brak wskazania w wynikach analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - która 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,

7. art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. poprzez błędne przyjęcie przez organ, że inwestycja posiada wystarczające dla zamierzenia budowlanego uzbrojenie terenu, podczas gdy z pisma Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. z dnia 16.09.2024 r., planowana inwestycja nie ma zapewnionej dostawy wody, w ilości 480 m³/m-c, na cele socjalno-bytowe, dla 24 projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to między innymi:

1. art. 7 w zw. z art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. poprzez dokonanie nieprawidłowej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, brak podjęcia wszelkich niezbędnych czynności w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz naruszenie zasady prawdy obiektywnej - polegające na bezzasadnym pominięciu w całości stanowiska znacznej liczby uczestników postępowania, wyrażonego w piśmie: Pana Bogdana Saramy z dnia 30.10.2024 r., Pani Natalii Kawalec z dnia 31.10.2024 r., Pani Gabrieli Skowrońskiej-Wrona z dnia 13.11.2024 r., pełnomocnika Pana Grzegorza Fryca oraz w piśmie odwołującej Pani Małgorzaty Mierzejewskiej, Pana Dariusza Mierzejewskiego, Pana Marcina Kamińskiego, Pani Joanny Kreńskiej-Kamińskiej z dnia 30.10.2024 r., zawierającego zastrzeżenia i uwagi do toczącego się w sprawie postępowania administracyjnego (w tym m.in. do projektu zaskarżonej decyzji oraz materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu), a także na przyjęciu, że „teren objęty wnioskiem spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy, planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację zagospodarowania działek sąsiednich oraz że na etapie warunków zabudowy nie ustala się przebiegu granic działek” - w sytuacji, gdy stanowisko uczestników zawierało istotne dla wydania zaskarżonej decyzji okoliczności faktyczne i twierdzenia, które organ miał obowiązek zbadać na etapie

postępowania administracyjnego i uwzględnić przy wydawaniu decyzji (w tym w szczególności w postaci potencjalnych naruszeń prawa i nieprawidłowości inwestycji objętej wnioskiem o wydanie decyzji), a które zostały przez organ całkowicie pominięte.

2. naruszenie art. 8 i art. 10 k.p.a. poprzez przeprowadzenie postępowania z naruszeniem zasady uwzględnienia interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, a także naruszenie zasady wzbudzania zaufania uczestników postępowania administracyjnego do władzy publicznej w postaci wydania decyzji o warunkach zabudowy z pominięciem stanowiska znacznej liczby uczestników postępowania wyrażonego w piśmie: Pana Bogdana Saramy z dnia 30.10.2024 r., Pani Natalii Kawalec z dnia 31.10.2024 r., Pani Gabrieli Skowrońskiej-Wrona z dnia 13.11.2024 r., pełnomocnika Pana Grzegorza Fryca oraz w piśmie odwołującej Pani Małgorzaty Mierzejewskiej, Pana Dariusza Mierzejewskiego, Pana Marcina Kamińskiego, Pani Joanny Kreńskiej-Kamińskiej z dnia 30.10.2024 r., zawierającego zastrzeżenia i uwagi do postępowania administracyjnego toczące się w przedmiocie wydania zaskarżonej decyzji, jak również wydania decyzji sprzecznej z interesem uczestników postępowania składających ww. pisma i nieuwzględniającej interesu społecznego,

3. art. 7 w związku z art. 75 § 1, 77 § 1 i art. 80 k.p.a. poprzez przeprowadzenie nieprawidłowej oceny dowodu z wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w postaci dokonania dowolnej oceny jego treści przy równoczesnym braku wyciągnięcia logicznych i uzasadnionych wniosków z wyników analizy – m.in. poprzez uznanie za prawidłowe i uzasadnione wnioski przedstawione w dołączonych do decyzji wynikach analizy i oparcie na nich zaskarżonej decyzji, mimo, że nie zostały należycie wyjaśnione ani uzasadnione, w tym w szczególności co do kwestii wskazanych w zarzutach odnoszących się do kwestionowanych przesłanek z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., co w konsekwencji miało istotny wpływ na wydanie zaskarżonej decyzji, ponieważ doprowadziło organ do błędnej oceny przesłanek warunkujących wydanie decyzji o warunkach zabudowy określonych m.in. w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. oraz nieprawidłowym przyjęciu, że planowana inwestycja spełnia przesłanki do wydania warunków zabudowy,

Wskazując na powyższe zarzuty, wnoszę o:

1. uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i wydanie decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pod nazwą: Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz szesnastu budynków mieszkalnych

jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, wraz z niezbędną infrastrukturą, na działkach nr ewid.: 1723/3, 1724/2, położonych w miejscowości Kolbuszowa Dolna, gmina Kolbuszowa na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a.

ewentualnie:

2. uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy Burmistrzowi Kolbuszowej do ponownego rozpatrzenia na podstawie art. 138 § 2 k.p.a.

Uzasadnienie

W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, decyzją z dnia 21.01.2025 r., znak: RBiPP.6730.274.2024 Burmistrz Kolbuszowej ustalił dla wnioskodawczyni Krystyny Dąbrowieckiej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pod nazwą: Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, wraz z niezbędną infrastrukturą, na działkach nr ewid.: 1723/3, 1724/2, położonych w miejscowości Kolbuszowa Dolna, gmina Kolbuszowa.

Odwołująca zarzuca, iż zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem zarówno przepisów postępowania, jak i przepisów prawa materialnego, co powinno skutkować jej uchyleniem z przyczyn opisanych szczegółowo poniżej.

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego

Brak spełnienia przesłanek uzasadniających wydanie decyzji o warunkach zabudowy – naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 5

1. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że wbrew ustaleniom organu wydającego zaskarżoną decyzję – inwestycja objęta decyzją nie spełnia przesłanek uzasadniających wydanie decyzji o warunkach zabudowy określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 5 u.p.z.p., co zostanie szczegółowo omówione w odniesieniu do poszczególnych zarzutów objętych niniejszym odwołaniem. Brak spełnienia przesłanek określonych w ww. przepisach oraz ze względu na pozostałe uchybienia objęte odwołaniem, zaskarżona decyzja powinna zostać uchylona.

Nieprawidłowo wyznaczony obszar analizowany – naruszenie art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

2. Odwołująca wskazuje na wadliwość sposobu wyznaczenia obszaru analizowanego przyjętego dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Zgodnie z art. 61 ust. 5a u.p.z.p. w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m.
4. W niniejszej sprawie obszar analizowany został wyznaczony nie w kształcie okręgu, lecz w kształcie zbliżonym do prostokąta ze ściętymi, zaokrąglonymi bokami.
5. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądowno-administracyjnym, zasadą jest, iż obszar analizowany należy wyznaczyć dookoła działki, czyli we wszystkich kierunkach (koncentrycznie) w równej odległości, a zatem granice tego obszaru powinny przyjąć kształt okręgu o promieniu nie mniejszym niż trzykrotna szerokość frontu działki i nie mniejszym niż 50 m. Wszelkie odstępstwa od powyższej zasady wymagają natomiast bardzo starannego i wnikliwego uzasadnienia¹.
6. Dodatkowo, wyznaczenie obszaru analizowanego powinno nastąpić w taki sposób, aby cała działka budowlana, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, znajdowała się w centrum tego obszaru²
7. Nadto, odstępstwo organu od zasady koncentrycznego wyznaczenia obszaru analizowanego nie zostało przez organ w jakikolwiek sposób uzasadnione w treści decyzji bądź analizy urbanistycznej.
8. W zaskarżonej decyzji organ I instancji jedynie wskazał, że front terenu, tj. część granicy działki nr ewid. 1723/3 od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, ma szerokość 320 m. Zatem szerokość obszaru analizowanego powinna wynosić 200 m. Organ administracji nie podał, ile konkretnie wynosi szerokość obszaru analizowanego, lecz wskazał: „szerokość obszaru analizowanego powinna wynosić 200 m”. Takie stwierdzenie budzi poważne wątpliwości, czy ta szerokość faktycznie tyle wynosi. **Brak precyzyjnych danych dotyczących szerokości obszaru analizowanego prowadzi do niejasności oraz nasuwa**

¹ SA/Sz 947/19, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2020 r., sygn. akt II SA/Sz 944/19.

² Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 18 marca 2020 r., sygn. akt II SA/Gd 116/20.

wątpliwość czy obszar analizowany nie został bezzasadnie powiększony. Brak tych informacji uniemożliwia odwołującej dokładne skontrolowanie danych i ocenę zgodności wyznaczenia obszaru analizowanego z obowiązującymi przepisami prawa.

Wskazanie przez organ jedynie ogólnej szerokości obszaru analizowanego bez podania konkretnych danych budzić uzasadnione wątpliwości co do rzetelności przeprowadzonej analizy.

Nieprawidłowo określone parametry zabudowy nowej inwestycji – naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 5a u.p.z.p. oraz w związku z § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7 ust.1, § 8 ust.1 oraz § 9 ust.1 Rozporządzenia

9. Organ I instancji w skarżonej decyzji określił wskaźniki nowej zabudowy bez wskazania konkretnych wskaźników dla poszczególnych działek w obszarze analizowanym. Tymczasem takie parametry powinny być ustalone na podstawie danych wszystkich nieruchomości położonych na analizowanym obszarze, w szczególności z uwzględnieniem nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji.

Wskaźniki te powinny obejmować m.in. wysokość budynków, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

10. Organ w zaskarżonej decyzji ustalił:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,18 do 0,33 dla zabudowy wolnostojącej i od 0,30 do 0,40 dla zabudowy bliźniaczej,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy każdej wydzielonej działki maksymalnie 20%; powierzchnia zabudowy planowanych budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej do 135 m² każdy, w zabudowie bliźniaczej do 90 m² każdy,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % terenu wydzielonej działki,
- d) szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej (od strony wjazdu na działkę) 12,0 m do 18,0 m,
- e) dachy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z główną kalenicą na wysokości 7,0 m do 10,5m; z dopuszczeniem dachu płaskiego,
- f) szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej (od strony wjazdu na działkę) 14,0 m do 18,0 m,

g) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z główną kalenicą na wysokości 9,0 m do 10,5 m; z dopuszczeniem dachu płaskiego.

11. **Organ I instancji zaniechał wskazania konkretnych wskaźników zabudowy dla poszczególnych działek w analizowanym obszarze. Brak tych informacji uniemożliwia odwołującej dokładne skontrolowanie danych i ocenę zgodności planowanej zabudowy z obowiązującymi przepisami.**

12. Uwzględniając powyższe – wartości określone w zaskarżonej decyzji w postaci wskaźnika powierzchni nowej zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, parametry dotyczące geometrii dachu oraz udział powierzchni biologicznie czynnej – nie zostały obliczone w sposób prawidłowy, a organ bezzasadnie przyjął ww. wartości parametrów na podstawie wadliwie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Brak wskazania działki sąsiedniej pozwalającej na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – naruszenie art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

13. W zaskarżonej decyzji, w tym m.in. w stanowiących podstawę wydania decyzji wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – przede wszystkim nie określono, która 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.

Naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa – naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

14. Wskazana przez organ w zaskarżonej decyzji intensywność zabudowy jest rażąco nadmierna, co naruszy zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Intensywność zabudowy przewidziana w decyzji jest zbyt wysoka, co będzie prowadzić do zaburzenia harmonii przestrzennej oraz naruszenia zasad zrównoważonego rozwoju. Nadmierna gęstość zabudowy będzie skutkować przeludnieniem, brakiem odpowiednich terenów zielonych oraz problemami z infrastrukturą techniczną i społeczną.

15. Ponadto, intensywna zabudowa w tym miejscu jest sprzeczna z zasadami dobrego sąsiedztwa, które zakładają, że nowe inwestycje nie powinny negatywnie wpływać na istniejące warunki życia mieszkańców.

W tym przypadku, zwiększony ruch i brak odpowiedniej infrastruktury drogowej będzie prowadzić do radykalnego pogorszenia jakości życia mieszkańców okolicznych nieruchomości. Intensywna zabudowa naruszy zasady dobrego sąsiedztwa, które wymagają, aby nowe inwestycje nie pogarszały warunków życia obecnych mieszkańców. Zwiększony ruch drogowy oraz niewystarczająca infrastruktura będzie prowadzić do znacznego hałasu, zanieczyszczeń oraz trudności w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców.

16. Odwołująca wskazuje również, że oprócz niniejszego postępowania o warunki zabudowy planowana jest dalsza zabudowa szeregową w postępowaniu toczącym się przed tut. Urzędem, znak: RBiPP.6730.77.2024. Planowana dalsza zabudowa szeregową w ramach tych dwóch postępowań nie będzie możliwa do skomunikowania z istniejącą drogą o szerokości 4 metrów.

17. Biorąc pod uwagę toczące się postępowania oraz istniejące już domy jednorodzinne, z jednej drogi byłoby obsługiwanych aż 53 lokale mieszkalne. Oznacza to, że z jednej drogi będzie korzystać ponad 100 samochodów.

Fakt ten ma istotne znaczenie, gdyż taka liczba mieszkańców wpłynie na infrastrukturę drogową, bezpieczeństwo oraz komfort życia w okolicy. Dodatkowo, zwiększona liczba pojazdów prowadzić będzie do większego natężenia ruchu, co z kolei będzie wymagać dodatkowych inwestycji w rozbudowę dróg i poprawę ich jakości.

Brak dostępu do drogi publicznej - naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 2 pkt 14 u.p.z.p.

18. W ocenie odwołującej, nie został spełniony warunek wydania decyzji o warunkach zabudowy o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., ponieważ teren inwestycji objętej decyzją wbrew treści decyzji oraz wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nie posiada dostępu do drogi publicznej.

19. Należy zaznaczyć, iż organ prowadzący postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy powinien dokonać oceny istnienia „dostępu do drogi publicznej” pod kątem zapewnienia zarówno prawnej, jak i faktycznej możliwości zapewnienia dojazdu do działki objętej wnioskiem i należy to uczynić już na etapie wydawania warunków zabudowy, a nie dopiero na etapie pozwolenia na budowę.

20. Takie stanowisko jednoznacznie wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, z którego wynika między innymi, że:

*„Dostęp do drogi publicznej, o jakim mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza **prawnie i faktycznie zagwarantowaną możliwość komunikacji pomiędzy terenem inwestycji a drogą publiczną**. Wynika z tego, że nie jest wystarczający faktyczny dostęp do drogi publicznej.”³*

*„Błędny jest pogląd, że na etapie ubiegania się o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wnioskodawca nie jest obowiązany do legitymowania się prawem do korzystania z działek przeznaczonych na cele realizacji drogi dojazdowej, zapewniającej planowanej inwestycji dostęp do drogi publicznej. **Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej musi istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy. Uregulowanie prawnego dostępu do drogi publicznej powinno nastąpić już na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Dostęp ten nie może być hipotetyczny. (...) Przyjęcie, iż potrzeba legitymowania się aktem ustanawiającym służebność gruntową w zakresie przejścia i przejazdu zaistnieje dopiero na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę, jest stanowiskiem pozostającym w rażącej sprzeczności z zapisem art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej musi zatem istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy.**”⁴*

*„W rozumieniu ustawy „dostęp do drogi publicznej” oznacza **prawnie i faktycznie zagwarantowaną możliwość komunikacji pomiędzy terenem inwestycji a drogą publiczną**.”⁵*

„Pojęcie dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny. Dostęp prawny oznacza, że musi on wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego. Dostęp faktyczny zaś, że musi rzeczywiście zapewniać możliwość komunikacji z drogą publiczną.”⁶

³ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 12.02.2014 r., II SA/Kr 24/14, LEX nr 1502376

⁴ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 11.02.2014 r., II SA/Kr 988/1, LEX nr 1502396

⁵ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 26.06.2013 r., II SA/Kr 198/13, LEX nr 1435241

⁶ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 16.05.2013 r., II SA/Kr 221/13, LEX nr 1429596

„Normatywne pojęcie „dostępu do drogi publicznej” w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Nie może być on dostępem wyłącznie hipotetycznym. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.”⁷

„Pojęcie dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny, zapewniający kumulatywne spełnienie obu tych przesłanek. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej, musi być to dostęp realny.”⁸

*„Dostęp do drogi publicznej, który jest konieczną przesłanką ustalenia warunków zabudowy, oznacza nie tylko dostęp faktyczny, ale i prawny. Sama (...) możliwość wjazdu na działkę z drogi publicznej jest niewystarczająca dla uznania, że ma ona dostęp do drogi publicznej. Dostęp ten musi mieć charakter legalny, to jest prawo do korzystania z niego musi wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia sądowego czy też administracyjnego. Odnosząc się zaś do argumentacji podnoszonej przez skarżącego, z której wynika, że w jego ocenie dostęp do drogi publicznej z przedmiotowej nieruchomości zapewniony jest przez projektowaną drogę gminną (...), wskazać trzeba, że niedopuszczalne jest ustalenie warunków zabudowy dla działki, której obsługa komunikacyjna odbywać się ma docelowo z projektowanej drogi publicznej. **Dostęp do drogi publicznej musi istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy, a nie być dopiero planowany na przyszłość.**”⁹*

21. Z powyższego orzecznictwa jednoznacznie wynika, że dostęp do drogi publicznej musi istnieć już w dacie orzekania o warunkach zabudowy.

22. Natomiast w niniejszej sprawie organ I instancji błędnie uznał, że teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej przez istniejący zjazd i drogę wewnętrzną wspólną. Organ w wynikach analizy wskazał, że w ramach inwestycji planowane jest poszerzenie drogi wewnętrznej do minimum 5,0 m.

⁷ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5.03.2013 r., II OSK 2078/11, LEX nr 1340179

⁸ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 7.11.2012 r., II SA/Gd 418/12, LEX nr 1248782

⁹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9.03.2012 r., IV SA/Wa 1834/11, LEX nr 1139650

23. **Odwołująca wskazuje, że dojazd do przedmiotowej inwestycji nie spełnia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a poszerzenie drogi do 5 metrów nie jest możliwe ze względu na istniejące ogrodzenia.**

24. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, każda zmiana szerokości drogi musi uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu oraz spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa użytkowania.

W przypadku, gdy ogrodzenia znajdują się w pasie drogowym, ich przesunięcie lub usunięcie wymaga uzyskania odpowiednich pozwoleń oraz zgody właścicieli nieruchomości. **Mając na uwadze powyższe, należy podkreślić, że nie ma możliwości poszerzenia drogi, a obecna szerokość drogi nie zapewnia wystarczającej przestrzeni dla mijania się samochodów, co będzie prowadzić do bardzo dużych problemów z bezpieczeństwem ruchu drogowego.**

25. Wąska droga będzie powodować trudności w manewrowaniu, zwłaszcza dla większych pojazdów. Ograniczona szerokość drogi będzie utrudniać dostęp służbom ratunkowym w sytuacjach awaryjnych, co stanowi rażące zagrożenie dla bezpieczeństwa, zdrowi i życia mieszkańców.

26. **Kluczowe jest również to, że z uwagi na brak możliwości poszerzenia drogi ze względu na istniejące ogrodzenia, przejazd samochodów będzie stanowił poważne zagrożenie dla pieszych. Ze względu na istniejące ogrodzenia oraz brak możliwości poszerzenia drogi, nie będzie również możliwe wybudowanie chodników. Brak odpowiednich chodników zmusi pieszych do poruszania się po jezdni, co w połączeniu z dużym natężeniem ruchu stworzy ogromne niebezpieczeństwo dla pieszych.**

27. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą o drogach publicznych oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, każda droga powinna zapewniać bezpieczne warunki ruchu dla wszystkich użytkowników, w tym pieszych.

Brak możliwości poszerzenia drogi oraz budowy chodnika oznacza, że nie można spełnić tych wymagań, co może skutkować odpowiedzialnością administracyjną i cywilną za ewentualne wypadki.

28. Należy również uwzględnić, że poszerzenie drogi wewnętrznej do minimum 5,0 metrów od drogi wojewódzkiej do punktu A jest niemożliwe, ponieważ na tym odcinku droga ma tylko 4 metry szerokości. Oznacza to, że droga nie spełnia wymogów technicznych wymaganych przepisami prawa i nie może być bezpiecznie użytkowana przez większą liczbę pojazdów.

29. Uchybienie powyższe nakazuje uchylenie zaskarżonej decyzji i odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak spełnienia warunku dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 2 pkt 14 u.p.z.p.

Brak wystarczającego dla zamierzenia budowlanego uzbrojenia terenu - naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.

30. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku, gdy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

31. Odwołująca wskazuje, że zgodnie z pismem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. z dnia 16.09.2024 r. przedłożonym przez Wnioskodawcę do akt niniejszej sprawy, planowana inwestycja nie ma zapewnionej dostawy wody, w ilości 480 m³/m-c, na cele socjalno-bytowe, dla 24 projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach o nr ewid. 1723/2, 1724/3.

Istniejąca sieć zapewnia dostawę wody na cele p.poż, w maksymalnej ilości nie większej niż 10 dm³/s przy ciśnieniu hydrodynamicznym 0,2 MPa.

W celu dostawy wody do budynku konieczna byłaby rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej, która i tak nie gwarantuje zapewnienia wymaganej ilości wody.

32. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w swoim piśmie wskazał, że nie może zapewnić dostaw wody, nie wspominając już o jej zapewnieniu na cele przeciwpożarowe.

33. Organ I instancji, wydając zaskarżoną decyzję, całkowicie pominął fakt, że brak dostępu do odpowiedniej ilości wody będzie miał poważne konsekwencje dla mieszkańców oraz dla bezpieczeństwa przeciwpożarowego. W sytuacji kryzysowej, takiej jak pożar, brak odpowiednich zasobów wodnych będzie prowadził do katastrofalnych skutków.

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy

Pominięcie zastrzeżeń uczestników postępowania administracyjnego – naruszenie art. 7 w zw. z art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. oraz art. 8 i 10 k.p.a.

34. Organ administracji wydając zaskarżoną decyzję, naruszył również - w sposób rażący - kluczowe dla przeprowadzania postępowania dowodowego przepisy k.p.a. w postaci art. 7 w zw. z art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a., w tym zasadę prawdy obiektywnej. Należy podkreślić, że na mocy tych przepisów: „Organ administracji, działając w ramach uznania administracyjnego, powinien wszechstronnie i dokładnie zbadać wszystkie okoliczności faktyczne, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy” (wyrok NSA z 21.7.1998 r., II SA 506/98, Lex Nr 41383), jak również: "Podmioty ogólnego postępowania administracyjnego powinny w toku postępowania wszechstronnie zbadać wszystkie faktyczne i prawne okoliczności sprawy i dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania obiektywnych ustaleń faktycznych sprawy, na których następnie oparte będzie rozstrzygnięcie" (A. Wiktorowska, Zasady ogólne Kodeksu, s. 32; komentarz do art. 7 k.p.a. pod red. R. Hauser, wyd. 2023, źródło: Legalis).

35. Organ administracji nie podjął wszelkich niezbędnych działań w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy. Pisma uczestników postępowania zawierały istotne dla wydania decyzji okoliczności faktyczne i twierdzenia, które organ administracji miał obowiązek zbadać i uwzględnić przed wydaniem decyzji. Zaniechanie tych działań w niniejszym postępowaniu skutkowało brakiem pełnego obrazu sytuacji, co mogło wpłynąć na ostateczną decyzję administracyjną.

36. Organ administracji bezzasadnie pominął wniosek Pana Bogdana Saramy z dnia 30.10.2024 r. o wstrzymanie i zawieszenie postępowania administracyjnego do czasu prawomocnego zakończenia sprawy sądowej o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę nr ewid. 1723/3 do działki nr ewid. 1725, której jest współwłaścicielem. Brak uwzględnienia tego wniosku negatywnie wpłynęło na przebieg postępowania administracyjnego oraz na prawa i obowiązki stron postępowania. Zgodnie z art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., organ administracji publicznej zawiesza postępowanie, jeżeli rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. **W tym przypadku, toczące się postępowanie sądowe o ustanowienie**

służebności drogi koniecznej miało bezpośredni wpływ na sprawę administracyjną, co uzasadniało konieczność zawieszenia postępowania.

37. Organ błędnie uznał, że do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostały dołączone wszystkie wymagane dokumenty, zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ nie wziął w ogóle pod uwagę, że toczy się obecnie sprawa sądowa o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę nr ewid. 1723/3 do działki nr ewid. 1725. Brak uwzględnienia tej okoliczności negatywnie wpłynęło na ocenę kompletności dokumentacji oraz na decyzję o warunkach zabudowy. W tym przypadku, brak uwzględnienia przez organ toczącego się postępowania sądowego doprowadziło do wydania przedwczesnej decyzji o warunkach zabudowy na podstawie niepełnego materiału dowodowego.

38. Z całą pewnością w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę nr ewid. 1723/3 do działki nr ewid. 1725 dojdzie do rozstrzygnięcia, które będzie miało istotny wpływ na przedmiotową inwestycję i przebieg granic. W wyniku tego postępowania dojdzie do zmiany granic działek, co dodatkowo uniemożliwi poszerzenia drogi wewnętrznej.

39. Biorąc pod uwagę analizę przebiegu granic działek, istniejących budynków i budowli oraz innych czynników, w szczególności istniejących ogrodzeń i nasadzeń, nie jest możliwe przeprowadzenie dojazdu do drogi publicznej w sposób wskazany we wniosku przez drogę wewnętrzną. Istniejące ogrodzenia i nasadzenia stanowią fizyczne bariery, które uniemożliwiają poszerzenie drogi wewnętrznej do wymaganych 5 metrów.

40. W związku z tym, ustalenia te jednoznacznie wskazują, że nie będzie możliwe poszerzenie drogi wewnętrznej do 5 metrów, co jest wymagane do uzyskania dostępu do drogi publicznej. Powyższe powoduje, że inwestycja, w oparciu o dane podane przez wnioskodawcę, nie ma i nie będzie miała dostępu do drogi publicznej.

41. Organ administracji błędnie pominął argumentację uczestników postępowania, wyrażonych w pismach m.in. Pani Natalii Kawalec z dnia 31.10.2024 r., Pani Gabrieli Skowrońskiej-Wrona z dnia 13.11.2024 r., pełnomocnika Pana Grzegorza Fryca oraz w piśmie odwołującej Pani Małgorzaty Mierzejewskiej, Pana Dariusza Mierzejewskiego, Pana Marcina

Kamińskiego i Pani Joanny Kreńskiej-Kamińskiej z dnia 30.10.2024 r., zawierających zastrzeżenia i uwagi do postępowania administracyjnego toczącego się w przedmiocie wydania zaskarżonej decyzji. Z pism uczestników postępowania wynikało w szczególności, że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki do wydania decyzji o warunkach zabudowy, wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., w tym również, że inwestycja narusza prawa osób trzecich oraz że teren inwestycji nie posiada dostępu do drogi publicznej, ponieważ droga wewnętrzna wspólna nie spełnia warunków technicznych i nie ma możliwości poszerzenia tej drogi wewnętrznej do 5 metrów z uwagi na istniejące ogrodzenia. Wskazano również na potencjalne zagrożenia, które negatywnie wpłyną na mieszkańców okolicznych terenów.

42. Organ administracji nie tylko nie uwzględnił powyższych okoliczności przy wydaniu zaskarżonej decyzji, ale również nie podjął żadnych czynności w celu ich zbadania i ustalenia, czy mają one wpływ na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględniając wskazywane przez tak znaczną liczbę uczestników postępowania okoliczności faktyczne, w tym m.in. wskazywane przez uczestników negatywne oddziaływanie inwestycji na nieruchomości sąsiednie, organ administracji powinien w takiej sytuacji zlecić przeprowadzenie dodatkowych dowodów, w tym m.in. w postaci ekspertyz i specjalistycznych opinii lub dokonać dodatkowych uzgodnień z właściwymi dla danego obszaru organami administracji, jednakże żadne czynności w celu wyjaśnienia takich okoliczności faktycznych nie zostały podjęte.

43. Brak uwzględnienia pism uczestników postępowania oraz brak podjęcia przez organ administracji działań w celu zbadania okoliczności i twierdzeń w nim zawartych w niniejszym postępowaniu stanowią równocześnie naruszenie zasady uwzględnienia interesu społecznego i słusznego interesu obywateli. Wydając zaskarżoną decyzję, organ administracji bezzasadnie przedkłada bowiem interes inwestora nad interesem społecznym i interesami właścicieli nieruchomości sąsiednich, w sytuacji, gdy inwestycja w sposób rażący będzie negatywnie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie.

Nieprawidłowa ocena dowodu z wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – naruszenie art. 7 w związku z art. 75 § 1, 77 § 1 i art. 80 k.p.a.

44. Nieprawidłowości i uchybienia zawarte w treści wyników analizy, które zostały szeroko omówione w ramach zarzutów dotyczących w szczególności nieprawidłowo określonych

wartości parametrów zabudowy, wyznaczeniu obszaru analizowanego oraz pozostałych przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. stanowią równocześnie zarzut rażącego naruszenia przez organ powyższych przepisów postępowania.

45. Organ, dokonując oceny dowodu w postaci wyników analizy, przede wszystkim nie przeprowadził ich prawidłowej oceny i nie wyciągnął z ich treści zasadnych, logicznych i zgodnych z zasadami prawdy obiektywnej wniosków, co było jego obowiązkiem w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Uwzględniając powyższe istotne naruszenia i uchybienia wyników analizy opisane dotychczas w odwołaniu, pomimo istnienia tych rażących naruszeń i nieprawidłowości – organ wydając zaskarżoną decyzję uznał treść wyników w całości za prawidłową i na podstawie wyników analizy uznał w zaskarżonej decyzji, że zostały spełnione wszystkie przesłanki pozwalające na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej inwestycji.

Wykazuje to w sposób niebudzący wątpliwości, że ocena tego dowodu miała istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia i doprowadziła do wydania zaskarżonej decyzji, która jest z tego powodu wadliwa.

Mając na uwadze wszelkie okoliczności sprawy, niniejsze odwołanie jest w pełni uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie w całości.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned above a horizontal line.