

## PETYCJA

Niniejszym wnosimy o zmianę przepisów w Prawie Budowlanym dotyczącym Dz.U.2022.0.1225 t.j. - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

### **Rozdział 2. Dojścia i dojazdy**

#### *§14. Zapewnienie dojścia i dojazdu do działek budowlanych i budynków*

**W/W PRZEPIS NIE POWINIEN DZIAŁAĆ WSTECZ UNIEMOŻLIWIAJĄC BUDOWĘ NA DZIAŁKACH POSIADAJĄCYCH DROGI DOJAZDOWE USTANOWIONE Z WCZEŚNIEJSZYCH PODZIAŁÓW GRUNTÓW PRZED WEJŚCIEM W ŻYCIE W/W USTAWY, KTÓRA ZMIENIŁA I USTANOWIŁA NOWE SZEROKOŚCI DROGOWE.**

**NOWE SZEROKOŚCI DROGOWE POWINNY BYĆ UWZGLĘDNIONE DOPIERO W NOWYCH PODZIAŁACH GRUNTÓW OD CHWILI WEJŚCIA PRZEDMIOTOWEJ USTAWY W ŻYCIE .**

**NIE JEST SPRAWIEDLIWE BY DOMY / OBIEKTY WYBUDOWANE PRZED WEJŚCIEM W ŻYCIE W/W USTAWY NIE DOTYCZYŁY SZEROKOŚCI DRÓG W NIEJ ZAWARTYCH, A ISTNIEJĄCE DZIAŁKI PRZYLEGAJĄCE DO NICH LUB BĘDĄCE POMIĘDZY TYMI DOMAMI I OBIEKTAMI MUSIAŁY BYĆ OBJĘTE W/W PRZEPISAMI.**

**TAKIE POSTAWIENIE SPRAWY JEST NIESPRAWIEDLIWE ,KRZYWDZĄCE WŁAŚCICIELI TYCH DZIAŁEK KTÓRYM ODMAWIA SIĘ MOŻLIWOŚCI POSTAWIENIA DOMÓW / OBIEKTÓW TYLKO DLATEGO ,ŻE DROGA DOJŚCIA I DOJAZDU PO WPROWADZENIU NOWYCH PRZEPISÓW NIE SPEŁNIA NORM NOWO WPROWADZONYCH . ALE NADAL PEŁNI FUNKCJĘ DOJAZDU DO POWSTAŁYCH JUŻ ZABUDOWAŃ.**

**POWYŻSZE NIE PRZESZKADZA PAŃSTWU UMIESZCZAĆ I OKREŚLAĆ TYCH DZIAŁEK JAKO DZIAŁKI BUDOWLANE I POBIERAĆ OD NICH BARDZO WYSOKI PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI BUDOWLANYCH NA KTÓRYCH NIC NIE MOŻNA POSTAWIĆ POMIMO , ŻE SĄ BUDOWLANE ! MAŁO TEGO , TO NA TE DZIAŁKI, KTÓRE WEDŁUG STARYCH PODZIAŁÓW MAJĄ DROGI O SZEROKOŚCI 3 M. 4 M SA WYDAWANE POZYTYWNE WARUNKI ZABUDOWY I POMIMO TEGO NIE MOŻNA UZYSKAĆ POZWOLENIA NA BUDOWĘ - POLSKIE ABSURDY PRAWNE !**

TO SIĘ NAZYWA SPRAWIEDLIWOŚĆ I RÓWNOŚĆ PRAWA WOBEC WSZYSTKICH STRON ???

Jeżeli tego przepisu nowa koalicja nie zmieni i nie zdejmie jarzma blokady takich działek budowlanych leżących na terenach tylko dlatego ,że szerokość drogi była zgodna ze wcześniejszymi przepisami, a obecnie tych szerokości drogowych nie można poszerzyć , to nie wróżę jej zwycięstwa w przyszłych wyborach, ponieważ takich działek jest mnóstwo w Polsce których właściciele /przeklinają te przepisy/ poprzez wprowadzenie nowej w/w ustawy zostali z bezwartościową działką na której nic nie mogą zrobić ,a walczyć o zmianę ich nie mają siły i wiary.



SCN/934/2024  
ID: 05220300128658

**Na taką działkę mogą się tylko popatrzeć i płacić olbrzymie podatki do Skarbu Państwa - a, Państwu to nie przeszkadza bo bierze i tak „kasę” - czy jest to uczciwe wobec obywateli ?.**

Czy Panowie Ministrowie z Ministerstwa Infrastruktury .którzy tak inteligentnie wyglądacie na zamieszczonych zdjęciach vide-w <https://www.gov.pl/web/infrastrukturL/kierownictwo- ministerstwa> chcielibyście być na miejscu właścicieli tvch działek ???

**Przy okazji nadmieniam , że z żoną jesteśmy właścicielami działki-----  
-----na którą otrzymaliśmy warunki zabudowy dla  
czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lokalowych i ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej .do której prowadzi istniejąca droga dojazdowa działki -----  
o szerokości 4 metrów na długości ok. 100 m łącząca nasza działkę z drogą powiatowa.  
Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki urbanistyczne co stwierdzono i zapisano w W.Z . Więc  
dlaczego M.I. i Starostwo Pow. (vide-Postanowienie ----- -w załączeniu )  
odmówiło jej odstępstwa, pomimo pozytywnych W.Z i istniejącej infrastruktury drogowej w okolicznej  
zabudowie - (mapa i warunki zabudowy w załączeniu)**

Po wieloletnich zmaganiach z Wydz. Architektury w ----- uzyskaliśmy w/w warunki zabudowy. Początkowo Wydz. Architektury z naruszeniem prawa art.7,77 i 80 Kpa odmówił nam wydania tych warunków co stwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w ----- decyzją z dnia -----,znak :-----, kierując się art.138 & 2 Kpa . Po licznych odwołaniach w/w Decyzję S.K.O utrzymał w mocy Wojewódzki Sąd Administracyjny w ----- ,w którym U.M przegrał ostatecznie sprawę i musiał wydać przedmiotowe warunki zabudowy które załączamy.

W wielu miejscach w Polsce funkcjonuje ruch pieszo jezdny o szerokości 3 m ze starych podziałów i jest ok!  
Na przykład podobna jest ulica o szer.3 m (i to tvlko służebność) przy której stoja domy chodzą ludzie i  
ieżdża samochody - vide ulica wcześniej, wjazd przy posesji ----- (też prywatna droga jak w w/w  
przypadku drogi ----- )- Vide zał. Wydruk mapy.

**Nadmieniam , że z obydwu tych dróg korzystają (na w/w długości) właściciele domów po obu stronach,  
które powstały wcześniej przed wejściem w/w Ustawy i oni korzystają z tych samych dróg o szerokości  
3 m i 4 m - czemu im nie zabroniono korzystać z tych dróg przecież mają tylko szer. 3 m i 4 m , a nie 5  
m ?.**

Nasza działka powstała z tego samego podziału geodezyjnego co działki zabudowane.

Tak się złożyło , że nasza działka nie została zabudowana w tym samym czasie co działki sąsiednie.

**Obecnie mając wydane warunki zabudowy nie możemy uzyskać pozwolenia na budowę, pomimo iż  
przedmiotowe warunki zabudowy zostały wydane w obecnym stanie prawnym uwzględniającym nowe  
szerokości drogi wymienione w 5 14. Rozporządzenie Ministra\_ Infrastruktury w sprawie warunków  
technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

**Widać z powyższego , że nowe przepisy działają wstecz. tylko w sprawie wydawania pozwoleń na budowę . Tu również jest sprzeczność i to ma być logiczne i sprawiedliwe !!!**

**Te przepisy w/w ustawy powinny działać dopiero od chwili ich wejścia dla wszystkich nowych podziałów gruntów, a nie do starych sprzed wejścia w/w ustawy, tak jak nie działają dla sąsiadujących działek zabudowanych leżących przy tej samej drodze.**

Jednocześnie informujemy . że wystąpiliśmy do Ministra Infrastruktury o odstępowo od szerokości drogi z 5/4,5 m do 4 m , niestety spotkaliśmy się z odmową, bez jakiegokolwiek uzasadnienia i sprawdzenia w terenie - po prostu - ktoś zza biurka napisał nie bo nie ! - w załączeniu Postanowienie -----  
-----

W Postanowieniu tym vide na jego zakończeniu widnieją dwa zdania cytuję;- „ Na postanowienie nie służy zażalenie .

Strona może zaskarżyć niniejsze postanowienie tylko w odwołaniu od decyzji, która zostanie wydana w sprawie. „

**Jak Panowie ministrowie bv to zrozumieli? - Mv zrozumieliśmy , że mamy czekać na decyzje.**

Czekamy i czekamy już ponad rok .wreszcie idę do urzędu i pytam kiedy dostanę tą decyzję bym mógł się odwołać . I tu dowiaduję się ,że żeby otrzymać taką decyzję to muszę najpierw wystąpić o pozwolenie na budowę .

Ludzie udzie mv żyjemy? Co za przejrzystość myśli.

**Wyobraźcie sobie Panowie Ministrowie** , że abym mógł otrzymać taką decyzję i się od niej odwołać to muszę najpierw wystąpić o pozwolenie na budowę załączając projekty budowlane za około powiedzmy 100.000 złotych , które będę musiał wyrzucić do śmietnika jak nie otrzymam pozwolenia na budowę co jest bardzo prawdopodobne -wdaliśmy już parę tys.zł na projekt zagospodarowania - złożony w M.I -i też trzeba wyrzucić bo nie ma zgody na odstępowo !

**Czy to jest normalne Panowie Ministrowie ??? - To jest chory kraj.**

Jesteśmy z żoną emerytami i chcieliśmy otrzymać pozwolenie na budowę nie dlatego. bv tam budować ,tylko bv tą działkę sprzedać i móc uzupełnić nasze skromne emerytury bv mieć z czego żyć na stare lata ,a tu niestety musimy jeszcze z tych skromnych emerytur zjedzonych dodatkowo przez inflację płacić około 2000 zł rocznie podatku od nieruchomości za działkę pseudo-budowlana , na której nie można nic budować pomimo \vvdanvch warunków zabudowy.

**Nie możemy sprzedać tej działki bez odpowiedniej drogi dojazdowej gdyż nic na niej nie można pobudować i dlatego, też nikt nie chce kupić w takim stanie prawnym.**

**Z poważaniem**

Załączniki;

1. Postanowienie -----
  2. Mapa działki ----- z projektem zagospodarowania.
  3. Warunki Zabudowy Decyzja -----
  4. Wydruk z mapy ukazujący przykładowe obszary zabudowane z drogą o szerokości 3 m i 4 m.
-

-----

## **P o s t a n o w i e n i e**

**Na podstawie art 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz na podstawie art. 9 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.). po rozpatrzeniu wniosku z dnia -----**

### **odmawiam udzielenia zgody**

**na odstępstwo od przepisów § 14.1** rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, polegające na zastosowaniu dojazdu do działki budowlanej nr ew. -----, w postaci ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości 4,0m na działce nr ew. -----, do projektowanej budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych i ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Inwestorzy: -----

### **U z a s a d n i e n i e**

W piśmie z dnia -----, znak: ----- Minister Rozwoju i Technologii odmówił udzielenia upoważnienia Staroście Grodzkiemu do wyrażenia zgody na przedmiotowe odstępstwo. Zgodnie z art. 9 ust.2 ustawy Prawo budowlane „*Organ administracji architektoniczno-budowlanej, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.*” Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

**Na postanowienie nie służy zażalenie.**

**Strona może zaskarżyć niniejsze postanowienie tylko w odwołaniu od decyzji, która zostanie wydana w sprawie.**

Otrzymują:

h ) Pani -----  
-----

-----  
-----  
-----

**DECYZJA NR ----- o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 i art. 60 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1257.) zwanej dalej k.p.a. po rozpatrzeniu **wniosku z dnia -----** który złożyli -----, w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego (decyzja -----) oraz zmianą wniosku z dnia -----

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na **budowie czterech budynków jednorodzinnych dwulokalowych oraz ośmiu budynków w zabudowie bliźniaczej** przewidzianej do realizacji na terenie działki ----- oznaczonej literami ABCDA na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

**1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):**

- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 6m od działki nr ew. ----- i nie mniejszej niż 10 m od osi rowu melioracyjnego; zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem - ustalono na max. 20%;
- c) wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej ustalono na max. 30%;
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustalono na min. 70% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- e) szerokość elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego i każdego segmentu - 10,6 m z tolerancją do 20%, za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- f) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych każdego budynku i segmentu ustala się na 2; dopuszcza się realizację poddasza użytkowego w bryle dachu;

- g) maksymalną wysokość każdego budynku i segmentu ustala się na nie więcej niż 9,0 m mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii kalenicy lub najwyższego punktu pokrycia dachowego;
- h) maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku i segmentu liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu do górnej krawędzi gzymsu lub dolnej krawędzi połaci dachowej ustala się na nie więcej niż 6,0 m, w wysokość elewacji nie wlicza się zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn i facjatek;
- i) geometrię dachu każdego budynku i segmentu należy ustalić jako zastosowanie odpowiadających sobie połaci dachowych, bez przesunięcia w pionie lub w poziomie, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych:
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
  - układ połaci dachowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - kierunek głównej kalenicy dachu - równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki;
- j) zastosowanie zadaszeń na terenie działki wymaga dostosowania ich materiału i formy do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym; k) nakazuje się stosować kolorystykę dachów w odcieniach grafitu, brązu lub czerwieni; l) należy zapewnić maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu; m) ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m, zakazuje się stosowania wypełnień pól ogrodzeniowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- n) projektowane budynki i ich usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym szczególnie przepisy §12, §13 i §271 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz.690 z późn. zm.); o) należy zapewnić min. jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;

## **2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn zm.);
  - inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
  - ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody - nie dotyczy;
  - ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - nie dotyczy;
  - zachowanie wartościowego drzewostanu;
  - w sprawie ewentualnej wycinki drzew należy postępować zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4. Ustawy o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.);
- przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r., (tekst jedn. Dz. U. z 2017 poz. 1121);

- inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.

### 3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) zaopatrzenie w gaz - projektowanym przyłączem na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci;
- c) ogrzewanie należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko takich jak: opalanych gazem, lekkimi olejami lub zasilanych energią elektryczną oraz w oparciu o inne ekologiczne czynniki grzewcze typu pellet;
- d) zaopatrzenie w wodę - z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- e) odprowadzanie ścieków - projektowanym przyłączem do zbiornika szczelnego na nieczystości płynne - szamba szczelnego;
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą Prawo wodne - „art. 29.1. właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

1) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł — ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie, stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.”;

g) odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 zpóźn. zm.) w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie naprowadzenie tych usług;

h) obsługa komunikacyjna - do drogi powiatowej ----- poprzez działkę nr ----- na podstawie prawa przejazdu i przechodu.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej wykonać poprzez włączenie do przykanalika sanitarnego zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej nr -----

Inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzje na lokalizacje urządzeń obcych w pasie drogowym od zarządcy drogi tj. -----

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem do działki nr -----  
----

Miejsca parkingowe należy zapewnić wyłącznie na terenie działki nr -----  
-----

Zarządca drogi nie ponosi odpowiedzialności za skutki oddziaływania drogi powiatowej w zakresie hałasu oraz drgań na obszary przyległe do pasa drogowego.

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:**

- 4.1 Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 4.2 Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 4.3 Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione,
- 4.4. Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami.
- 4.5. W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.
- 4.6. Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **5. Inne warunki:**

- 5.1. Rysunek projektu zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej (lub mapy jednostkowej) w skali 1:1000 lub 1:500;
- 5.2. Należy prowadzić działania inwestycyjne w taki sposób, aby warunki naturalnego środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu.
- 5.3. Projekt budowlany powinien spełniać warunki wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych mających zastosowanie.

#### **6. Uzgodnienia:**

zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), decyzja o warunkach zabudowy została uzgodniona z następującymi organami:

a) **Zarządem Dróg Powiatowych** - postanowienie nr DT.467.38.2017 z dnia 31.07.2017r.

**7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCDA i linię zabudowy oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

#### **8. Okres ważności decyzji.**

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
2. z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.



Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

#### u z a s a d n i e n i e :

Na wniosek z dnia -----, który złożył -----, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz ośmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przewidzianej do realizacji na terenie działki nr -----

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawców zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomieniem z ----- powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W dniu ----- strony postępowania: ----- złożyli pisma, w których nie wyrazili zgody na przekształcenie pasa służebności w drogę dojazdową do osiedla mieszkaniowego na terenie działki stanowiącej ich własność.

W dniu ----- Państwo -----, będącej działką sąsiednią do działki objętej wnioskiem) złożyli oświadczenie, w którym wyrażają sprzeciw wobec w/w inwestycji, argumentując, iż zaplanowana inwestycja spowoduje naruszenie wymagań zdefiniowanych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także dodają, że obszar oddziaływania inwestycja wykracza poza granice działki, w posiadaniu której jest inwestor.

Pan -----, będący stroną postępowania, w dniu ----- r. złożył w tut. Urzędzie pismo, w którym zwrócił uwagę, iż w jego ocenie wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej sprawy naruszy art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pani ----- w dniu ----- r. złożyła do urzędu pismo, w którym podnosi, że planowana inwestycja nie posiada zapewnionej obsługi komunikacyjnej o właściwych parametrach, a istniejący dojazd jest zbyt wąski dla zasilania komunikacyjnego projektowanego zespołu budynków. Pani ----- wskazała również, że realizacja projektowanej zabudowy będzie naruszała interes osób trzecich, a planowany dojazd nie zapewni odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej dla przyszłych użytkowników planowanej zabudowy, a także zapewniła, że opisane uwagi będą podstawą dla złożenia odwołania od decyzji i jej ewentualnego późniejszego zaskarżenia w sądzie.

Burmistrz ----- decyzją nr ----- z dnia ----- odmówił ustalenia warunków zabudowy. Powodem odmowy wydania warunków zabudowy było niespełnienie łącznych wymagań zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niespełnione zostały pkt 1 i 2 - „*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" i „teren ma dostęp do drogi publicznej". Od powyższej decyzji odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosła -----, zarzucając zaskarżonej decyzji, że uzasadnienie nie jest zgodne z pkt I analizy urbanistyczno-architektonicznej, i że droga ma dostęp do drogi publicznej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w ----- decyzją z dnia ----- r., znak: -----, orzekło uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W decyzji SKO zwróciło uwagę, że nie jest wymagane istnienie w obszarze analizowanym zabudowy tożsamej wszystkimi parametrami z planowaną, lecz jedynie poprzez poszczególne parametry planowanego obiektu występujące na terenie analizowanym.

W związku z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego tut. Organ ponownie rozpatrzył przedmiotową sprawę wraz z uwzględnieniem uwag zawartych w ww. decyzji SKO.

Zawiadomieniem z dnia ----- r. powiadomiono strony o wznowieniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w związku z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego,

Wnioskodawcy załączyli wyciąg z Księgi Wieczystej -----, gdzie w dziale I-Sp jest wpisana „*szluz służebny przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki ----- drogą o szerokości 3 metrów od strony południowej na działce ewidencyjnej nr ----- (część dawnej działki ewidencyjnej -----)*

Wraz z wydaniem zawiadomienia o ponownym rozpatrzeniu sprawy przez organ I instancji do tegoż Urzędu wpłynęły sprzeciwy: ----- Sprzeciwy dotyczą wykorzystania szluzu przejazdu i przechodu przez Inwestora przez działkę nr ew. -----, którą są właścicielami. Państwo ----- złożyli oświadczenie, w którym wyrażają sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Wskazują, że zaplanowana inwestycja powoduje naruszenie wymagań zdefiniowanych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także, że obszar projektowanej inwestycji wykracza poza granice działki w posiadaniu której jest inwestor.

Po wykonaniu ponownie analizy urbanistyczno-architektonicznej została ona przesłana do wglądu wnioskodawcom. Wyniki analizy nie były zgodne z zamierzeniem inwestycyjnym opisanym we wniosku. Pismem z dnia ----- (data wpływu do tut. Urzędu: ----- Inwestorzy - ----- wnieśli o zmianę zamierzenia inwestycyjnego z „budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz ośmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej" na „budowę czterech budynków jednorodzinnych dwulokalowych oraz ośmiu budynków w zabudowie bliźniaczej". Planowana inwestycja, po zmianie wniosku spełnia wyniki sporządzonej analizy urbanistycznej.

W dniu ----- zawiadomiono strony o zebranych materiałach w sprawie. Strony nie wniosły uwag.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ponadto należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art.61 ust. 1 pkt 1 - 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 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 co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 4) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2004 nr 121 poz. 1266 z późn, zm.), w liniach rozgraniczających teren inwestycji znajdują się tereny oznaczone literą Bp.
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej.

Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, została przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania na terenie działki objętej wnioskiem doprowadziła do wniosków zawartych w pkt. 1 niniejszej decyzji (wymagania urbanistyczne wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu).

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez -----  
-----

Oryginał projektu znajduje się w aktach postępowania administracyjnego.

Projekt decyzji podlega uzgodnieniu przez uprawnione organy zgodnie z pkt. 6 niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich /art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/. Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania składając stosowane oświadczenie wobec tutejszego organu. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, i strona nie będzie mogła zaskarżyć decyzji do organu wyższego stopnia ani do sądu administracyjnego

z up. **BURMISTRZA**, Zastępcą Burmistrza

Załączniki;

- część graficzna decyzji o warunkach zabudowy,
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna.

**Otrzymują:**

1. -----
2. -----
3. -----

Sprawę prowadzi: -----