

**Wójt Gminy Warlubie**

ul. Dworcowa 15

86-160 Warlubie



[www.warlubie.pl](http://www.warlubie.pl), [www.bip.warlubie.pl](http://www.bip.warlubie.pl)

e-mail: [gmina@warlubie.pl](mailto:gmina@warlubie.pl)

tel. 52 33 26 040, fax. 52 33 26 054

NIP: 559 10 05 054, REGON: 092351080

Warlubie, dn. 6.03.2025r.

RI.I.6730.1.2024

**OBWIESZCZENIE**

Na podstawie art. 49 ust 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572)

**WÓJT GMINY WARLUBIE PODAJE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI**

informację, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy decyzją SKO-4212/39/2025 z dnia 27.02.2025r., utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję Wójta Gminy Warlubie Nr 150/2024 z dnia 31.12.2024r. odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu terenu na działce nr 165, obręb Bzowo, gmina Warlubie.

Niniejsze obwieszczenie zostaje podane do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Warlubie przy ul. Dworcowej 15,
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Warlubie ([www.bip.warlubie.pl](http://www.bip.warlubie.pl)).

Zgodnie z art. 49 k. p. a., zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Z up. Wójta  
  
mgr Artur Śpica  
Zastępca Wójta

Załączniki:

1. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy nr SKO-4212/39/2025 z dnia 27 lutego 2025r.



**SKO-4212/39/2025**

## **DECYZJA**

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy w składzie orzekającym:

*Przewodniczący* - *Anna Folgier (spr.)*  
*Członkowie* - *Celina Siermińska-Warczak*  
- *Arkadiusz Kanigowski*

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 lutego 2025 r. sprawy z odwołania **Pana Mariana Dama** od decyzji Wójta Gminy Warlubie Nr 150/2024 z dnia 31 grudnia 2024 r. odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu terenu na działce nr 165, obręb Bzowo, gmina Warlubie, na podstawie art. 1 ust. 1, art. 2 i art. 17 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz.U. z 2018 r. poz. 570), art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1964 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) w zw. z art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 5, art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

**orzeka**

**- utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję.**

## **UZASADNIENIE**

Decyzją Nr 150/2024 z dnia 31 grudnia 2024 r. Wójt Gminy Warlubie odmówił Panu Marianowi Dama ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu terenu na działce nr 165, obręb Bzowo, gm. Warlubie.

Od powyższej decyzji odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy w ustawowym terminie złożył Pan Marian Dama. Skarżący zarzucił organowi pierwszej instancji sprzeczność projektu decyzji w pkt 4 ppkt 2 przez wskazanie, że planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania z późniejszą decyzją, którą jednak organ zobligował skarżącego do przedłożenia środka dowodowego, że dla planowanej inwestycji nie powinna być przeprowadzana procedura ocenowa, w krótkim terminie do 10 grudnia 2024 r. W ocenie skarżącego już na etapie sporządzania projektu decyzji należało dokonać prawidłowej oceny wymagalności przeprowadzenia procedury oceny. Organ dopiero w oparciu o uzasadnienie postanowienia RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 18 listopada 2024 r. doszedł do przekonania o konieczności wymagalności przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Powyższy błąd organu doprowadził do braku możliwości skorzystania z odstępstwa od zakazu wprowadzonego w § 5 ust. 1 Rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 20/2005 z dnia 08 września 2005 r. W sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego. Wymagany tym przepisem raport o oddziaływaniu mógłby być pominięty, gdyby przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz.

Ponadto skarżący zarzucił organowi dokonanie nieprawidłowej oceny w projekcie decyzji pkt 3 ppkt 1 poprzez dopuszczenie zalesienia gruntów ornych położonych w granicach działki nr 165. RDOŚ w Bydgoszczy ocenił, że pastwiska nie stanowią gruntów ornych i są sklasyfikowane jako użytki rolne inne niż grunty orne.

Dalej skarżący zarzucił organowi, że nie zbadał terenu działki. Ważny jest stan faktyczny, a nie ewidencja gruntów.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy ustaliło i zważyło co następuje.

Materialnoprawną podstawę zaskarżonej decyzji stanowiły przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., dalej: u.p.z.p.). W myśl art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p. każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego interesu publicznego i osób trzecich oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych podmiotów.

Z kolei z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. wynika, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji warunków zabudowy. Decyzję taką wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po dokonaniu wymaganych przepisami art. 53 ust. 4 u.p.z.p. uzgodnień i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, na podstawie projektu opracowanego przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

Jak wynika z ustaleń organu pierwszej instancji, na terenie planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd też realizacja omawianego przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 u.p.z.p. Wniosek inwestora z dnia 03 października 2024 r. dotyczy zalesienia gruntu na działce nr 165, obręb Bzowo, gm. Warlubie.

Na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r. zastosowanie w niniejszej sprawie znajdzie przepis art. 61 ust. 1 u.p.z.p. w następującym brzmieniu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) 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 (Dz.U.

z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Podkreślić wyraźnie trzeba, że decyzja w sprawie warunków zabudowy nie ma charakteru uznaniowego. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 u.p.z.p., decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. W myśl art. 53 ust. 4 pkt 8 u.p.z.p., który na podstawie art. 64 ust. 1 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. Regionalny dyrektor ochrony środowiska odmawia uzgodnienia decyzji, o których mowa w art. 51 ust. 1, w przypadku niedołączenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile jest wymagana, do projektów tych decyzji (art. 53 ust. 5ba).

Poprzez uzgodnienie współdziałający organ administracji wypowiada się o tym, czy realizacja planowanego przedsięwzięcia stosownie do proponowanych warunków 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. Celem uzgodnień jest zapewnienie zgodności zamierzenia inwestycyjnego z państwowym porządkiem prawnym. Uzgodnienie stanowi zatem ocenę, czy zmiany będące następstwem realizacji proponowanych warunków zabudowy nie doprowadzą do naruszenia przepisów prawa (zob. wyrok NSA z dnia 27 kwietnia 2021 r., II OSK 2138/18, LEX nr 3332266).

W realiach sprawy, organ pierwszej instancji wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Postanowieniem z dnia 18 listopada 2024 r. RDOŚ w Bydgoszczy odmówił uzgodnienia przedłożonego mu projektu decyzji z uwagi na niezgodność inwestycji z § 5 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 20/2005 z dnia 08 września 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, tj. jej realizacja doprowadziłaby do naruszenia obowiązującego na tym obszarze chronionym zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto w ocenie RDOŚ w Bydgoszczy inwestycja narusza art. 53 ust. 5ba u.p.z.p., który obliguje regionalnego dyrektora ochrony środowiska do odmowy uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w przypadku niedołączenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile jest wymagana, do projektów tych decyzji. Organ stwierdził, że z przedłożonego projektu decyzji (pkt 4 ppkt 2) wynika, że dla planowanej inwestycji nie przeprowadzono procedury oddziaływania na środowisko, a zatem do wniosku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla tej inwestycji nie dołączono decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Z akt sprawy wynika, że ww. postanowienie RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 18 listopada 2024 r. nie zostało zaskarżone i jest ostateczne.

Biorąc pod uwagę wiążący dla organu orzekającego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy charakter uzgodnienia, odmowa jego dokonania uznana być musi za władcze przesądzenie o niezgodności projektowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi pozostającymi w zakresie właściwości rzeczowej organu współdziałającego. Stanowi ona

zatem dla organu wydającego decyzję lokalizacyjną przesłankę dla odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 56 u.p.z.p. *a contrario*), względnie odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 60 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.).

Jak wynika z powyższego, zarówno organ pierwszej instancji, jak i organ odwoławczy związani są postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 18 listopada 2024 r. odmawiającym uzgodnienia projektu decyzji Wójta Gminy Warlubie, dopóki postanowienie to nie zostanie uchylone lub zmienione w przewidzianym przepisami prawa trybie. Co za tym idzie organ pierwszej instancji zobowiązany był odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji z uwagi na jej niezgodność z przepisami odrębnymi.

Mając to na uwadze Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy orzekło jak w sentencji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Na decyzję przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, za pośrednictwem tut. Kolegium, w terminie 30. dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 535), od skargi należy uiścić wpis stały w wysokości 500 zł, gotówką do kasy sądu lub na rachunek bankowy sądu.

Jednocześnie tut. Kolegium poucza, iż strona może ubiegać się o przyznanie prawa pomocy. Prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten jest wolny od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

**Otrzymują:**

1. Pan Marian Dama
2. Pani Małgorzata Radke
3. Pan Marcin Kosikowski
4. Pani Agnieszka Kosikowska
5. Pozostałe strony w trybie art. 49 K.p.a.
6. Gmina Warlubie  
ul. Dworcowa 15, 86-160 Warlubie
7. Wójt Gminy Warlubie
8. SKO w Bydgoszczy a/a



**Skład orzekający:**

Przewodniczący .....

Członek .....

Członek .....