



Dziś gdy dostaliśmy oficjalne pismo z UM w Sosnowcu o przesłaniu akt sprawy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, mogę zdradzić protestującym mieszkańcom Sosnowca, iż kontrofensywa w sprawie lokalizacji CL Panattoni na terenie Katarzyny w Sosnowcu trwa. Pomimo, iż wielu wieszczyło jej szybki koniec. Kilka tygodni temu zostało złożone kilka odwołań w imieniu oburzonych mieszkańców, sąsiadujących bezpośrednio z planowanym CL. Mieszkańcy Staszica po odbytej Komisji Rozwoju w UM w Sosnowcu w styczniu przejrzeni na oczy, co chce im zafundować miasto tuż za płotem - powołując się już na słynną kontynuację zabudowy przemysłowej czyli "był przemysł i będzie przemysł". Z drugiej strony wnikliwa analiza treści obydwóch decyzji o warunkach zabudowy na budowę **Centrum magazynowo-produkcyjnego Panattoni przy ulicy Staszica w Sosnowcu**, potwierdziła tylko moje wcześniejsze przypuszczenia, że coś z tymi decyzjami jest jednak na rzeczy i organ II instancji powinien się im bliżej przyjrzeć, gdyż w mojej skromnej ocenie, zostały one wydane z rażącym naruszeniem prawa. Z treści otrzymanego pisma z UM, dowiedzieliśmy się, iż organ I instancji nie znalazł podstaw do uchylenia przedmiotowej decyzji (byłbym zaskoczony gdyby to zrobił:) i przekazał ją do dalszego rozpatrzenia do wyższej instancji czyli naszego katowickiego SKO.

Poniżej zamieszczam całą treść odwołania, gdyż opinia publiczna (ta nie kibicująca tej inwestycji, która okazała się całkiem pokaźna), powinna zapoznać się w mojej ocenie z ustalonymi faktami, których racjonalność oczywiście zweryfikuje ostatecznie SKO. Podkreślam, iż bardzo trudno jest uchylić decyzję, która posiadała status ostateczności, jednak przemawia za tym kilka ustalonych przeze mnie faktów, które mam nadzieję ostatecznie doprowadzą do sukcesu. Szanse oceniam 50/50 na podstawie innych spraw, w których brałem jako strona udział.

SAMORZĄDOWE KOLEGIUM ODWOŁAWCZE

w Katowicach

H. Dąbrowskiego 23
40-032 Katowice

za pośrednictwem:

**PREZYDENTA MIASTA
SOSNOWIEC**

Aleja Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec

DOTYCZY:

- decyzji nr 127/19/W z dnia 26.06.2019 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: **Budowa Centrum magazynowo-produkcyjnego (2 hale) z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą** na działkach nr ew. 12, 15, 16, 19/1, 19/2,

- 20, 22, 24, 27 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu;
- decyzji nr 125/19/W z dnia 24.06.2019 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: **Budowa Centrum magazynowo-produkcyjnego (1 hala) z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą** na działkach nr ew. 12, 15, 16, 19/1, 19/2, 20, 22, 24, 27, 51 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu wydanej przez Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Sosnowiec.

W związku z naruszeniem przez organ I instancji przepisów prawa materialnego tj. art. 61 ust. 1 pkt.1 **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.) oraz § 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 rozporządzenia wykonawczego 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.1586), zaskarżam powyższe decyzje w całości i wnoszę o ich uchylenie i przekazanie do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Spełnione zostały bowiem przesłanki wskazane w art. 156 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeksu postępowania administracyjnego** (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.2096 z późn. zm.),

Przedmiotowe decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa, bowiem **naruszają zasady dobrego sąsiedztwa i ładu przestrzennego w okolicy** (nie zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt.1 ustawy **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** zwanej dalej „u.p.z.p.”). Organ I instancji nie przeprowadził pełnej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu 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. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), powołując się na zastosowanie art.61 ust.2 u.p.z.p., co zaskutkowało błędnym ustaleniem zasad **dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a tym samym wydaniem decyzji administracyjnych obarczonych wadą** tak istotną, że zachodzi konieczność uznania ich za nieważne.

Przesłanka rażącego naruszenia prawa nie została przez ustawodawcę zdefiniowana. W orzecznictwie i piśmiennictwie kształtuje się jednolite stanowisko, że o rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art.156 § 1 pkt. 2 k.p.a. decydują łącznie 3 przesłanki, a mianowicie: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze, czyli skutki jakie wywołuje decyzja. Oczywistość naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną. W sposób rażący może zostać naruszony wyłącznie przepis, który może być zastosowany w bezpośrednim rozumieniu, to znaczy taki, który nie wymaga stosowania wykładni prawa. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszająca prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności - gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których

wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe do zaakceptowania decyzji jako aktu wydanego przez organy państwa. Na gruncie powyższego, nie budzi zatem wątpliwości, iż przy rażącym naruszeniu prawa nie chodzi o każde wadliwie zastosowanie prawa, ale o jego naruszenie w stopniu najwyższym z możliwych, którego ciężar gatunkowy jest tak szczególnie duży, że wyklucza możliwość dalszego funkcjonowania decyzji w porządku prawnym.

Bezspornym jest też, że prowadząc postępowanie w trybie określonym w art. 156 § 1 k.p.a., organ ogranicza się jedynie do poszukiwania uchybień i wadliwości, tak proceduralnych, jak i dotyczących prawa materialnego, opierając się na dowodach zgromadzonych w poprzedzającym tę decyzję postępowaniu administracyjnym, a przy orzekaniu uwzględnia stan faktyczny i prawny obowiązujący w dacie wydania kontrolowanej decyzji. O tym, czy miało miejsce rażące naruszenie prawa, decyduje zatem przede wszystkim oczywistość tego naruszenia i jego wpływ na sposób załatwienia sprawy.

W wyroku z dnia 24 lipca 2007 r., sygn. akt II OSK 1092/06, NSA wyraził pogląd, iż: "(...) do rażącego naruszenia dochodzi, gdy w stanie prawnym nie budzącym wątpliwości co do jego rozumienia wydaje się decyzję, która treścią rozstrzygnięcia stanowi negację całości lub części obowiązujących przepisów. Zauważono również, iż o rażącym naruszeniu prawa nie można mówić, gdy na gruncie określonej regulacji prawnej możliwe są odmienne wykładnie". Ponadto przyjmuje się, że postawienie zarzutu rażącego naruszenia prawa musi być związane z konkretnym przepisem, którego treść nie budzi wątpliwości, a interpretacja w zasadzie nie wymaga sięgnięcia po inne metody wykładni poza językową (wyrok NSA z dnia 19 września 2006 r., sygn. akt II FSK 1204/05).

Należy wskazać, że zgodnie z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. u.p.z.p., w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania terenu następuje **w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W przedmiotowej sprawie - wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji mógł być ustalony w drodze decyzji o warunkach zabudowy stosownie do powołanego przepisu art. 4 ust. 2 pkt. 1 u.p.z.p. Zgodnie zatem z art. 59 ust. 1 u.p.z.p., 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.

Z kolei art. 61 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;

- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Natomiast sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku planu miejscowego, zgodnie z art. 61 ust. 6 u.p.z.p., powierzył ustawodawca ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, nakazując, aby organ ten wydał w tym zakresie stosowne rozporządzenie. Wykonując powyższą delegację Minister Infrastruktury wydał rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu treści obydwóch decyzji stwierdzam jednoznacznie, iż wydanie kwestionowanych decyzji o warunkach zabudowy nie zostało poprzedzone **analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów w/w rozporządzenia**, gdyż organ I instancji w uzasadnieniu do decyzji nr 127/19/W z dnia 26.06.2019 r. powołał się na art.61 ust.2 stwierdzając, iż teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na terenie nieobowiązującego miejscowego planu, który utracił swoją moc na podstawie art.67 ust.1 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1 u.p.z.p. i zakwalifikował przedmiotową **inwestycję do inwestycji produkcyjnych nie przeprowadzając przy tym żadnych ustaleń dotyczących rodzaju zabudowy** do czego zobowiązuje organ §2 rozporządzenia **w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (o czym świadczy treść przedmiotowej decyzji - brak w treści decyzji ustaleń dotyczących ustalenia rodzaju i funkcji zabudowy przez organ I instancji)**, wyznaczając tym samym parametry tej inwestycji na podstawie **tylko i wyłącznie wniosku Inwestora czyniąc mu tym samym „zadośćuczynienie”**.

Zasadniczo z punktu widzenia podstawy nieważnościowej wymienionej w art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. okoliczności powyższe jednoznacznie przesądzają o konieczności przeprowadzenia postępowania w trybie nadzwyczajnym.

W ślad za orzecnictwem sądowym - wydanym w sprawach z zakresu postępowania nieważnościowego (IV SA/Po 592/13, II SA/Łd 261/14, II OSK 1638/10, II SA/01 916/11, II SA/Łd 159/14 lub 11 SA/Po 43/13 oraz powołane w nich orzecznictwo sądowe) - w niniejszej sprawie można stwierdzić jednoznacznie, że całkowite zaniechanie przeprowadzenia analizy

urbanistycznej i nieusprawiedliwione odstąpienie od określenia koniecznych parametrów nowej zabudowy należy uznać za rażące naruszenie art. 61 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p.

Ze stanu faktycznego sprawy i treści ww. decyzji nie wynika, czy planowana zabudowa będzie stanowić kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich i jest możliwość pogodzenia jej z zabudową sąsiednią, gdyż organ I instancji stwierdził jednoznacznie, iż budowa „**Centrum magazynowo-produkcyjnego z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą**” jest inwestycją produkcyjną, co jest **sprzeczne ze stanem faktycznym**.

Zgodnie z literaturą - centrum logistyczne (bo z takim centrum mamy tutaj do czynienia), to obiekt przestrzennie funkcjonalny wraz z infrastrukturą i organizacją, w którym realizowane są usługi logistyczne związane z przyjmowaniem, magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów oraz usługi towarzyszące, świadczone przez niezależne w stosunku do nadawcy lub odbiorcy podmioty gospodarcze.

Zgodnie z charakterystyką inwestycji opisaną w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Sosnowca nr 12/2018 z 24.09.2018 r., projektowane hale przeznaczone będą pod magazyny wysokiego składowania. Zakłada się najem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej z magazynowaniem artykułów przemysłowych przeznaczonych do hurtowej sprzedaży (np. odzieży, sprzętu elektrycznego, artykułów papierniczych, itp.), artykułów chemicznych (np. środki czystości, kosmetyki, itp.), artykułów spożywczych (m.in. wymagających przechowywania w warunkach chłodniczych), artykułów farmaceutycznych, na potrzeby usług logistycznych oraz transportowych. W przypadku wynajęcia części hal podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków bądź artykułów spożywczych, w danej przestrzeni obiektów mogą pojawić się wydzielone obszary przeznaczone pod chłodnie i mroźnie. Ponadto przewiduje się kompletację, przeładunek, obsługę logistyczną, cross - doking, usługi dodatkowe (VAS — np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie). Praca w halach polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów. W halach przewiduje się również budowę zespołów socjalno - biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano także pomieszczenia porządkowe oraz zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących zakład. W obrębie projektowanych hal na terenie planowanej inwestycji dopuszcza się prowadzenie procesów produkcyjnych (w tym przetwarzania, pakowania lub puszkowania) jednak nie będą to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Zakłada się również, że w poszczególnych częściach hal odbywać się będzie praca polegająca na montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itd. — tzw. „produkcja lekka”. Działalność taka wg ww. decyzji środowiskowej, nie będzie miała znamion **zakładu produkcyjnego**, tylko



centrum logistycznego, które przewiduje ewentualność podnajmowania części hal na taką ewentualność. Zgodnie z **Polską Klasyfikacją Działalności** centrum logistyczne zalicza się do działu 52 - MAGAZYNOWANIE I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT (52.10.B) oraz działu nr 68 - DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI (68.20.Z).

Reasumując centrum logistyczne nie jest zabudową produkcyjną, tylko zabudową usługową, co wiązało organ do obowiązku delegacji przeprowadzenia pełnej **analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**, która badając znamiona kontynuacji funkcji oraz jej sprzeczność lub nie z istniejącą zabudową sąsiednią mogła doprowadzić do wniosku, iż przedmiotowa lokalizacja centrum **jest złą lokalizacją pozostającą w sprzeczności z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną od południa działki**. Istnieje duże prawdopodobieństwo, iż przedmiotowa lokalizacja w kontekście obszaru analizowanego czyli tzw. dobrego sąsiedztwa może powodować **zatory komunikacyjne, generować przewozy towarowe przez centrum miasta, niszczyć drogi miejskie nie przystosowane do ciężkiego transportu towarowego**, ale przede wszystkim **zdeprawować obecny krajobraz** poprzez lokalizację obiektu kompletnie niewpasowanego pod względem gabarytów i wskaźników do obecnego sąsiedztwa czyli historycznej dzielnicy Katarzyny.

W dodatku ustalenia przedmiotowych decyzji naruszają **ład przestrzenny terenu i nie uwzględniają zobiektywizowanych potrzeb lokalnej społeczności związanych z zagospodarowaniem przestrzennym**, czego dowodem jest grupa protestujących od 2 miesięcy mieszkańców Sosnowca.

Pragnę również zauważyć, że do żadnej z ww. decyzji wz nie dołączono wyników analizy, jako wymagany prawem integralny załącznik decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzja nr 125/19/W z dnia 24.06.2019 r. nie zawiera **podstawy prawnej** pominięcia wykonania **analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**. W uzasadnieniu obydwóch decyzji brakuje również danych dotyczących starego planu (numeru uchwały i oznaczenia terenu), na podstawie którego organ I instancji pominął przeprowadzenie przedmiotowej analizy.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie o uchylenie przedmiotowych decyzji w całości oraz zastosowanie przez Prezydenta Miasta Sosnowca art.97 § 1 k.p.a. w związku ewentualnym postępowaniem dotyczącym udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowego centrum logistycznego, do czasu rozpatrzenia sprawy przez organ II instancji.

Za kilka tygodni okaże się czy udało się coś wskurąć.

wyświetleń: 882

Share this:

WhatsApp

Print