



BURMISTRZ KARCZEWA

ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew
tel. (22) 780 61 66 e-mail: um@karczew.pl, www.karczew.pl

Karczew, 21 września 2026 r.

SEK.152.2.2026

Mieszkańcy Miasta Karczew i Otwocka Małego

Dotyczy: odpowiedzi na petycję z dnia 31.08.2026 r. w sprawie kategoriernego sprzeciwu wobec planowanej inwestycji komercyjnej na działkach ew. 86, 87, 88, 89 obręb 34 w Karczewie i żądania wydania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy w sprawie PNT.6730.488.2025.SK

Na wstępie wyjaśniam, że postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji na działkach nr ew. 86, 87, 88 i 89, obr. 34 w Karczewie (sygn. PNT.6730.488.2025.SK) toczy się obecnie ponownie przed tutejszym organem, w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 31 lipca 2026 roku (sygn. KOA/3478/Ar/26), którą uchylono decyzję Burmistrza Karczewa Nr 254/2026 z dnia 10 czerwca 2026 roku i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Z uwagi na powyższe podkreślić należy, że sprawa ma charakter indywidualnej sprawy administracyjnej rozstrzyganej w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej: k.p.a.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, dalej: u.p.z.p.). Zgodnie z zasadami praworządności (art. 6 k.p.a.), prawdy obiektywnej (art. 7 k.p.a.) oraz bezstronności i pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej (art. 8 § 1 k.p.a.), organ administracji nie może – ani w odpowiedzi na petycję, ani na żadnym innym etapie poprzedzającym zakończenie postępowania dowodowego – z góry przesądzać treści przyszłego rozstrzygnięcia, w tym zobowiązywać się do wydania decyzji o określonej z góry treści, czy to odmownej, czy pozytywnej. Rozstrzygnięcie sprawy będzie wynikać wyłącznie z rzetelnie i wszechstronnie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, przeprowadzonego zgodnie z wytycznymi zawartymi w uzasadnieniu decyzji kasatoryjnej SKO (art. 138 § 2 zdanie drugie k.p.a.), a nie z żądań zgłoszonych przez którąkolwiek ze stron postępowania czy podmiotów trzecich. Wskazać przy tym trzeba, że część osób wymienionych w załączniku do petycji posiada status strony postępowania administracyjnego i przysługują im wszystkie uprawnienia procesowe z tego wynikające (w tym prawo czynnego udziału na podstawie art. 10 § 1 k.p.a.), niezależnie od złożonej petycji.

Ad. I. Zasada dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.)

Przesłanka ta rzeczywiście ma charakter kumulatywny, a jej niespełnienie – zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych, powołanym również w dotychczasowej decyzji – samoistnie przesądza o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Organ w ponownym postępowaniu dokona pełnej, zaktualizowanej analizy urbanistycznej

1 u.p.z.p., zgodnie z wytycznymi Samorządowego Kolegium Odwoławczego przywołanymi w petycji. Jednocześnie wyjaśniam, że ochrona przed immisjami, o której mowa w art. 144 Kodeksu cywilnego, jest instytucją prawa cywilnego, dochodzoną na drodze powództwa przed sądem powszechnym, niezależnie od toczącego się postępowania administracyjnego. Postępowanie o ustalenie warunków zabudowy nie jest właściwym trybem do rozstrzygania sporów sąsiedzkich o charakterze cywilnoprawnym, a treść decyzji o warunkach zabudowy – pozytywnej lub odmownej – nie przesądza o zasadności ewentualnych roszczeń cywilnoprawnych z tego tytułu.

Ad. VI. Naruszenie interesu prawnego i spadek wartości nieruchomości sąsiednich

Wskazuję, że ustawodawca przewidział kompletny mechanizm ochrony interesu majątkowego właścicieli nieruchomości, na które oddziałuje decyzja o warunkach zabudowy – jest nim, opisane powyżej w Ad. III, odpowiednie stosowanie art. 36 i art. 37 u.p.z.p. na podstawie art. 63 ust. 3 u.p.z.p., umożliwiające żądanie odszkodowania lub wykupienia nieruchomości, przy czym ostateczny ciężar tych roszczeń ponosi inwestor, a nie Gmina. Niezależnie od tego wyjaśniam, że sama okoliczność sąsiedztwa z terenem objętym wnioskiem o warunki zabudowy nie tworzy automatycznie interesu prawnego w rozumieniu art. 28 k.p.a. – kwestia kręgu stron postępowania była już przedmiotem odrębnych rozstrzygnięć organu I instancji, utrzymanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Interes majątkowy związany z wartością rynkową nieruchomości jest chroniony w postępowaniu o warunki zabudowy w takim zakresie, w jakim mieści się w przesłankach art. 61 u.p.z.p., a w pozostałym zakresie pozostaje dochodzony na drodze cywilnoprawnej, w tym w trybie opisanym powyżej.

Ad. VII. Interes społeczny

Organ potwierdza, że postępowanie będzie prowadzone z poszanowaniem zasady uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli (art. 7 k.p.a.) oraz nakazu wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, wynikającego z art. 1 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p. Stanowisko mieszkańców wyrażone w niniejszej petycji, jak również uwagi zgłaszane przez strony w toku postępowania, zostaną włączone do materiału dowodowego i rozważone przy wydawaniu rozstrzygnięcia.

Ad. VIII. Żądanie wydania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy

Z przyczyn wskazanych na wstępie organ nie może zobowiązać się do wydania decyzji o z góry określonej treści. Zarówno stronom jak i inwestorowi przysługuje – na zasadzie równości wobec prawa – gwarancja rzetelnego, bezstronnego i zgodnego z prawem rozpoznania sprawy. Treść przyszłej decyzji będzie wyłącznie wynikiem ustaleń faktycznych i prawnych dokonanych w toku ponownie przeprowadzonego postępowania.

Sposób załatwienia petycji

Mając na uwadze powyższe, petycję uznaje się za częściowo uwzględnioną – w zakresie zobowiązania organu do przeprowadzenia ponownego postępowania w sposób rzetelny, wolny od uchybień proceduralnych wskazanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz z uwzględnieniem interesu społecznego (pkt II i VII petycji) – oraz za nieuwzględnioną w zakresie żądania wydania z góry określonego rozstrzygnięcia o odmowie ustalenia warunków zabudowy (pkt I i VIII petycji), z przyczyn wynikających z zasad praworządności i bezstronności postępowania administracyjnego. W pozostałym zakresie (pkt III–VI petycji) udzielono wyjaśnień co do obowiązujących przepisów prawa oraz właściwego trybu dochodzenia zgłoszonych zastrzeżeń i roszczeń.

Burmistrz Karczewa

Michał Rudzki