

Wieniawa, dnia 07.11.2024r.

GN.6730.67.2024

**DECYZJA**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 września 2023r. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku

***Pani Wioletty Błachnio***  
***ul. Wojska Polskiego 85A/19, 41-208 Sosnowiec***

**USTALAM**

**I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr ewid. 453 (obręb 0014) w miejscowości Ryków gmina Wieniawa.***

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) linia zabudowy: min. 8,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 134/2);

2) intensywność zabudowy dla planowanej inwestycji:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,1;

- nadziemna intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,1;

3) udział powierzchni zabudowy: do 8,0%;

4) szerokość elewacji frontowej budynku: 10,0m z tolerancją do 20,0%;

5) wysokość zabudowy: od 5,5m do 12,0m;

6) geometria dachu:

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub czterospadowy;

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°;

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu nieruchomości;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe na terenie objętym decyzją.

**3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.**

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającej przekształceniu do 300,0m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r, poz. 1839 ze zm.). W związku z powyższym niniejsze przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

**4. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1292). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są zobowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot

i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Dostęp z terenu inwestycji do drogi publicznej za pomocą projektowanego zjazdu z przyległej drogi powiatowej Nr 3338W Jabłonica – Smagów – Pawłów, oraz

- wykonać projekt budowlany zjazdu z drogi powiatowej do posesji i uzgodnić go z zarządcą drogi.

#### 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci.

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci.

- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków.

- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

#### 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

a) ochronę przed:

– uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

– zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### 8. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1290).

#### 9. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024r., poz. 82).

#### 10. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec”.

Teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na udokumentowanych złóżach kopalin oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### 11. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.

#### 12. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono przerywaną linią koloru czarnego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Na wniosek Pani Wioletty Błachnio zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr ewid. 453 (obręb 0014) w miejscowości Ryków gmina Wieniawa

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji. W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu ustalono, że nieruchomość na której wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 3338W (nr ewid. dz. 134/2). Obszar objęty wnioskiem jest niezabudowany.

Wniosek Inwestora spełnia niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przygotowawczym projektu decyzji w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono stosowną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu został określony w wydanym z upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024r. (Dz. U. 2024r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1) tj.

*pkt1) 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* – Z przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy sąsiedztwa wynika, że omawiana nieruchomość Inwestora położona jest na terenie, na którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące zagospodarowanie przyległego terenu może służyć jako podstawa do ustalenia gabarytów architektonicznych i wskaźników urbanistycznych zamierzonej przez wnioskodawcę inwestycji. Możliwe jest ustalenie gabarytów dla planowanej inwestycji. Wskazane przez Inwestora parametry zabudowy wpisują się w zastany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, co zostało potwierdzone przeprowadzoną analizą terenu.

*pkt2) teren ma dostęp do drogi publicznej* – bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 3338W (nr ewid. dz. 134/2).

*pkt3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego* – istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji.

*pkt4) 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. – nieruchomość, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu Lzr-RV, Lzr-RVI (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych). Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**pkt5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

**pkt6) 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Teren objęty w liniach rozgraniczających nie na znajduje się na w/w terenach.

*Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji. Analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu umieszczono w załączniku tekstowym Nr1. Teren analizy oznaczono na załączniku graficznym Nr 2. Załącznik tekstowy i załączniki graficzne stanowią integralne części decyzji.*

**Zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:**

- **pkt 2a** – właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

*Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130):*

*„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”*

- **pkt 5 ppkt b** – marszałkiem województwa – w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych;

Nieruchomość wskazana pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 413. W związku z tym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w Warszawie.

*Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130):*

*„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”*

- **pkt 6** – organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz

*melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.*

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako Lzr, dlatego projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130):

*„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”*

oraz Starostą Przysuskim:

-Postanowienie Starosty Przysuskiego znak: WN.6123.226.2024.MW z dnia 04.10.2024 r.

- **pkt 9** - właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego:

Teren pod realizację projektowanej inwestycji w liniach rozgraniczających przylega do drogi powiatowej Nr 3338W (nr ewid. dz. 134/2). W związku z powyższym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Powiatowym Zarządem Dróg Publicznych w Przysusze:

-Postanowienie znak: PZDP-II.424.84.2024 z dnia 07.10.2024 r.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4 przytoczonej ustawy.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Planowaną inwestycję oraz jej usytuowanie na działkach, w stosunku do zabudowy sąsiedniej należy zaprojektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

**Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.**

### POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.).
6. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
7. W przypadku wystąpienia kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji należy:
  - a) ustalić lokalizację rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
  - b) wykonać przebudowę urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.) odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego.
  - c) przekazać dokumentacji powykonawczej przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Wieniawa w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Wójta Gminy Wieniawa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Inwestorowi służy prawo wniesienia do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Wójta Gminy Wieniawa żądania wymierzenia kary w przypadku nie wydania przez Wójta Gminy Wieniawa przedmiotowej decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

**Załączniki:**

- załącznik tekstowy Nr 1
- załącznik graficzny Nr 1
- załącznik graficzny Nr 2

**Otrzymują:**

- 1/Inwestor
- 2/ Strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
- 3/ a/a

**Projekt decyzji przygotował:**

Sebastian Nega  
upr. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym



Z up. WÓJTA  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Nieruchomościami,  
Rolnictwa i Ochrony Środowiska  
mgr Paweł Koltonowicz