

Wieniawa, dnia 28.11.2024 r.

GN.6730.66.2024

**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 Zofii Sieradz***  
***ul. Przytycka 1, 26-432 Wieniawa***

**ODMAWIAM**

ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na ***budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części na działce nr ewid. 481/1 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa.***

**UZASADNIENIE**

Na wniosek Pani Zofii Sieradz zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części na działce nr ewid. 481/1 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa 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 przylega bezpośrednio do drogi gminnej (dz. nr ewid. 453). Obszar objęty wnioskiem jest niezabudowany. 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). 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) oraz 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). Teren wskazany pod planowaną znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec”. Ponadto omawiana nieruchomość nie znajduje się na udokumentowanych złożach kopalin oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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, czy planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i czy spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1 pkt 1-6) 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 analizy urbanistycznej wynika, że omawiana nieruchomość Inwestora położona jest na terenie, na którym nie znajduje się żadna zabudowa. Brak zabudowy przyległego terenu powoduje, że nie ma podstaw do ustalenia gabarytów architektonicznych i wskaźników urbanistycznych oraz funkcji zabudowy zamierzonej przez wnioskodawcę inwestycji, co zostało potwierdzone opracowaną analizą cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącą załącznik tekstowy nr 1 do niniejszej decyzji.

**Powyższy warunek nie został spełniony.**

**pkt2) teren ma dostęp do drogi publicznej** – teren przeznaczony pod planowaną inwestycję posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr ewid. 453).

**Powyższy warunek uznaje się za spełniony.**

**pkt3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci.
- zaopatrzenie w wodę – istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci.
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji.

**Powyższy warunek uznaje się za spełniony.**

**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.** – działka, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu PsIV (pastwiska trwałe). Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**Powyższy warunek uznaje się za spełniony.**

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

Wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie nie narusza przepisów odrębnych (z zakresu ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i innych).

**Powyższy warunek uznaje się za spełniony.**

**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 znajduje się na w/w terenach.

**Powyższy warunek uznaje się za spełniony.**

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków ujętych w punktach od 1 do 6. Po przeprowadzeniu analizy urbanistyczno-architektonicznej dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, należy stwierdzić, że brak jest możliwości spełnienia łącznie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest niezbędnym warunkiem wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowana inwestycja nie przedstawia kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z terenem bezpośrednio do niego przyległym. W przedmiotowej sprawie nie został spełniony wymóg punktu 1. Celem tego przepisu jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zachowanie ładu przestrzennego, który stoi u podstaw powyższej argumentacji, ma swój walor normatywny ujęty właśnie w art. 1 ust. 1 oraz art. 1 ust. 2 pkt 1 jako podstawa gospodarowania przestrzenią i jest zasadą, którą powinny się kierować organy w swoich rozstrzygnięciach (por. Z. Niewiadomski: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz, art. 61, Nb 2, Warszawa 2004, s. 496).

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 stycznia 2016 r., sygn. akt II OSK 3043/14, (cyt.) celem normy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, a zatem zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa należy badać wpływ inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do funkcji wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (uksztaltowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące na konkretnym obszarze. Powstająca w bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowanych działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (kontynuacja gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie spełnia tego warunku. Brak jest zatem powiązań funkcjonalnych i przestrzennych planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Przedsięwzięcie niezgodne jest z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w planowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne, krajobrazowej potrzeby interesu publicznego.

W wyroku z 14 grudnia 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 1525/09 Wojewódzki Sąd Administracji w Krakowie wskazał, że cyt.: „Przewidziane rozporządzeniem 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) wyjątki od reguł określania warunków dla nowej zabudowy muszą być w sposób szczególny uzasadnione. To, że przepisy nie określają przesłanek dopuszczenia wyjątków, a jedynie wymagają, aby "wynikało to z analizy", nie oznacza dowolności. Nie do przyjęcia jest bowiem sytuacja, w której wydanie pozytywnej decyzji polegałoby w istocie nie na ustaleniu warunków, a na ich dostosowaniu do zamiaru Inwestora. Dlatego też dopuszczenie wyjątku musi stanowić wynik szczegółowej analizy, uwzględniającej ocenę skutków wprowadzenia wyjątku dla istniejącego porządku w całym obszarze analizowanym, a nie tylko uwzględniającej interes inwestora."

*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.*

W myśl wyroków prezentowanych w wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 810/07 (Lex nr 339805) i z dnia 7 sierpnia 2007 r., sygn.akt IV SA/Wa, 538/07 (Lex nr 364785), **organ odstąpił od obowiązku uzgadniania projektu niniejszej decyzji w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Obowiązek uzgodnienia dotyczy wyłącznie projektów decyzji pozytywnych, tylko wówczas bowiem organ uzgadniający może dokonać oceny czy rodzaj planowanej inwestycji nie godzi w interesy, które organ uzgadniający w ramach przyznanych mu uprawnień ma chronić. Tylko decyzja pozytywna ingeruje w zastany stan rzeczy. Jeśli właściwy organ odmawia ustalenia warunków zabudowy, to organ uzgadniający nie ma czego oceniać. Z natury rzeczy bowiem decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy nie ingeruje w istniejącą sytuację. Z powyższego wynika zatem jasno, iż projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy nie podlega uzgodnieniu z żadnym z organów wymienionych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków ujętych w punktach od 1 do 6. W przedmiotowej sprawie nie został spełniony wymóg punktu 1 w zakresie kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Biorąc powyższe pod uwagę, na dzień rozstrzygania omawianej sprawy, **nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji**.

**Biorąc powyższe pod uwagę, na dzień rozstrzygania omawianej sprawy, nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.**

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.

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

