

Wieniawa, dnia 12.11.2024 r.

GN.6730.69.2024

**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

***Pana Franciszka Kapturskiego***  
***ul. Spokojna 5 Jabłonica, 26-432 Wieniawa***

**ODMAWIAM**

ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na ***budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku garażowego na działce nr ewid. 108 (obręb 0003) w miejscowości Jabłonica gmina Wieniawa.***

**UZASADNIENIE**

Na wniosek Pana Franciszka Kapturskiego zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku garażowego na działce nr ewid. 108 (obręb 0003) w miejscowości Jabłonica 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. 120). Obszar objęty wnioskiem posiada klasyfikację gruntu ŁIII (łąki trwałe), W-ŁIII (grunty pod rowami) i 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). 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 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą. Planowana inwestycja stanowić miała kontynuację istniejącej zabudowy na przedmiotowym terenie tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące zagospodarowanie przyległego terenu posłużyło jako podstawa do ustalenia gabarytów architektonicznych i wskaźników urbanistycznych zamierzonej przez wnioskodawcę inwestycji. Wskazane przez Inwestora parametry zabudowy wpisują się w zastany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, co zostało potwierdzone przeprowadzoną analizą terenu, stanowiącą załącznik tekstowy nr 1 do niniejszej decyzji. Dlatego też można stwierdzić, że został spełniony wymóg pkt 1 w zakresie kontynuacji funkcji i cech zabudowy na działkach objętych analizą urbanistyczną.

**Powyższy warunek uznaje się za spełniony.**

**pkt2) teren ma dostęp do drogi publicznej** – teren przeznaczony pod planowaną inwestycję posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr ewid. 120).

**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 lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków.
- 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. – część terenu, na którym będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu ŁIII (łąki trwałe), W-ŁIII (grunty pod rowami). Takie grunty podlegają szczególnej ochronie ze względu na dobrą przydatność do produkcji rolniczej i wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku garażowego, a jej realizacja będzie zmieniała sposób użytkowania gruntu z rolnego na nierolniczy. Według art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024r., poz. 82), zmiany przeznaczenia takiego gruntu można dokonać tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, za zgodą właściwych organów.

Natomiast art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość realizacji inwestycji na gruntach leśnych i rolnych podlegających ochronie w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w omawianym przypadku rolny), jeśli uzyskał stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1, czyli planów miejscowych, które straciły ważność z dniem 31 grudnia 2003r. Nieruchomość Inwestora położona jest na terenie, który zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wieniawa sporządzonym na lata 1980-95 zatwierdzonym Uchwałą Nr XIX/46/81 Gminnej Rady Narodowej w Wieniawie z dnia 13.02.1981r. oraz ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym WRN w Radomiu nr 3 poz. 11 z dnia 10 kwietnia 1981r. teren objęty liniami rozgraniczającymi oznaczony był symbolem 16.0 Jabłonica w którym wskazano: cyt. „Sołectwo posiada najlepsze gleby w gminie i specjalizuje się w uprawie buraków nasiennych”. Planowana inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czyli zagospodarowanie terenu objęte wnioskiem Inwestora nie jest tożsame z funkcją terenu ustalonego w przytoczonym powyżej miejscowym planie ogólnym. **Sytuacja taka oznacza, że teren przeznaczony pod inwestycję nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu, o której mowa w art. 88 ust. 1 tej ustawy i nie można zastosować przytoczonego przepisu.**

**Powyższy warunek nie został spełniony.**

pkt5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie nie naruszy 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.**

*Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.  
Analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu umieszczono w załączniku tekstowym Nr 1.  
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 4 w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ustalenie, że nie został spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 oznacza, że **decyzja o warunkach zabudowy nie może być wydana.**

**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. WOJTA  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Nieruchomościami,  
Rolnictwa i Ochrony Środowiska  
mgr Paweł Koltonowicz

