

Wieniawa, dnia 14.04.2026

GN.6730.356.2025

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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), 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 (Dz. U. z 2024r. poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku

Pani [REDACTED]

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na *budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 496 (obręb 0003) w miejscowości Jabłonica gmina Wieniawa.*

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

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- funkcja zabudowy: mieszkalna.

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

- 1) linia zabudowy: min. 14,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 501);
- 2) intensywność zabudowy dla planowanej inwestycji:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - nadziemna intensywność zabudowy: od 0,07 do 0,3;
- 3) udział powierzchni zabudowy: do 15,0%;
- 4) szerokość elewacji frontowej poszczególnego budynku: od 10,0m do 15,0m;
- 5) wysokość zabudowy poszczególnego budynku: od 6,0m do 9,0m;
- 6) geometria dachu poszczególnego budynku:
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub czterospadowy;
 - kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45°;
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do frontu nieruchomości;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie objętym decyzją.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającej przekształceniu do 9600,0m².

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 ona 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:

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (nr ewid. dz. 501). Obsługę komunikacyjną należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi na etapie projektowania inwestycji, z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów prawa.

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.
- 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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1290 ze zm.).

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.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek Pani [redacted] zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 496 (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 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (nr ewid. dz. 501). 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 mieszkalna jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze analizowanym i nie zakłóci ładu przestrzennego. 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, stanowiącą załącznik tekstowy Nr 1 do niniejszej decyzji.

pkt2) teren ma dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (nr ewid. dz. 501).

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. – nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu Lzr-RIVa, Lzr-RV (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych), RIVa, RV (grunty orne). 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.

Przeprowadzona analiza powyższych punktów pozwala stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

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 po przeprowadzeniu analizy przedmiotowego przepisu stwierdzono, że projekt decyzji podlega uzgodnieniu w następującym zakresie:

- **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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24); „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572, z 2025 r. poz. 1691) 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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24); „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572, z 2025 r. poz. 1691) 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, R, 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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24): „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572, z 2025 r. poz. 1691) 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24): „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572, z 2025 r. poz. 1691) 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.”

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 2025r., poz. 418 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. (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 960) 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.

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



Z up. WOJTA
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

mgr Paweł Kofonowicz

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki objętej wnioskiem Inwestora nr ewid. 496 (obręb 0003) w miejscowości Jabłonica gmina Wieniawa dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w art. 61 ust.5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem Inwestora obszar analizowany.

Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Dlatego na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z mapy pozyskanej do wyznaczenia terenu analizowanego w niniejszej sprawie wyznaczono obszar analizowany. Szerokość terenu inwestycji Inwestora od strony drogi publicznej, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna wynosi ok. 60,0m. Analizę przeprowadzono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi w odległości minimum 180,0m. Granica terenu analizowanego przecina niektóre działki ewidencyjne, jednak przy wyliczaniu parametrów brano pod uwagę cechy dla każdej całej działki wyodrębnionej geodezyjnie, która jest zabudowana. Działki niezabudowane, które zostały przecięte granicą obszaru analizowanego nie stanowiłyby podstaw do wyliczenia parametrów i wskaźników zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Określony w ten sposób teren analizowany jest wystarczający do ustalenia parametrów dla przedmiotowej inwestycji, tworząc przy tym jedną całość urbanistyczną. Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono 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.

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą. Taka struktura przestrzenna nadaje terenowi jednolity i spójny charakter, sprzyjając zachowaniu ładu przestrzennego oraz harmonii funkcjonalno-przestrzennej. Planowana inwestycja stanowi naturalną kontynuację istniejącej funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wpisując się w zastany układ przestrzenny. Nie powoduje ona zakłóceń w strukturze terenu, lecz harmonijnie współgra z jego charakterem oraz dotychczasowym sposobem zagospodarowania. Parametry i wskaźniki zabudowy dla planowanej inwestycji powinny zostać określone na podstawie istniejącej zabudowy, co pozwoli na zachowanie spójności architektonicznej oraz zapewni ład przestrzenny w analizowanym obszarze. Istniejąca zabudowa stanowi podstawę do wyliczenia parametrów i wskaźników zabudowy dla planowanej inwestycji.

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. Zgodnie z § 1 tego rozporządzenia określony został sposób

ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) wysokości zabudowy;
- 6) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych);
- 7) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Zgodnie z § 2 ust. 2 do ustaleń, o których mowa w § 1 w/w rozporządzenia wzięto pod uwagę jedynie budynki tożsame z określoną przez Inwestora we wniosku funkcją tj. mieszkalną.

Stosownie do § 3 rozporządzenia wyznacza się linię zabudowy. Linia zabudowy w terenie analizowanym jest rozproszona w przedziale od 5,0m do 23,0m. Dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy 14,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 501) wyznaczoną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na działce sąsiedniej. Tak wyznaczona linia zabudowy nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i spełnia wymogi przepisów ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że odległość zabudowy powinna być usytuowana w odległości co najmniej 6,0m zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

Stosownie do § 4 rozporządzenia określa się maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. Na podstawie obliczonego średniego udziału powierzchni zabudowy w analizowanym terenie, który uwzględnia stosunek powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu objętego wnioskiem, a także biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji w planowanej zabudowie, dokonano precyzyjnego wyznaczenia maksymalnej intensywności zabudowy. W tym kontekście, maksymalna intensywność zabudowy została ustalona na poziomie 0,3 oraz nadziemna intensywność zabudowy na poziomie od 0,07 do 0,3 w celu zapewnieniu odpowiedniego wykorzystania przestrzeni w sposób zrównoważony i zgodny z charakterem otoczenia.

Na podstawie § 5 rozporządzenia wyznaczono udział powierzchni nowej zabudowy. Średni wskaźnik zabudowy nieruchomości objętych analizą wynosi ok. 15% i mieści się w przedziale od 6% do 26%. Mając na uwadze wielkość nieruchomości, rodzaj zabudowy i wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie objętym analizą wyznaczono wskaźnik powierzchni zabudowy do 15%, zgodnie ze średnią. Wyznaczenie takiego wskaźnika umożliwia realizację budynków o gabarytach zbliżonych do istniejących budynków objętych analizą. Dzięki temu nowo powstała konstrukcja będzie harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, zachowując spójność architektoniczną i estetyczną z otoczeniem.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia wyznaczono szerokość elewacji frontowej. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 13,0m. Przeprowadzona analiza istniejącej zabudowy na terenie objętym inwestycją wykazała, że szerokości elewacji frontowych budynków są zróżnicowane, a ich wartości mieszczą się w przedziale od 6,0m do 19,0m. W związku z tym można stwierdzić, że wyznaczenie szerokości elewacji frontowej dla poszczególnego budynku na poziomie zaproponowanym przez Inwestora tj. od 10,0m do 15,0m, wpisuje się w zastaną strukturę urbanistyczną i nie zaburza ład przestrzenny. Szerokość ta jest zgodna z charakterem otaczającej zabudowy i nie wprowadza dysproporcji w krajobrazie architektonicznym terenu.

Stosownie do § 7 rozporządzenia należy wyznaczyć wysokość zabudowy. W terenie analizowanym wysokość zabudowy przebiega tworząc uskok i zawiera się w przedziale od 6,0m do 10,0m. Taki układ jest wynikiem zróżnicowania wysokości istniejących budynków, które

kształtują charakter i estetykę przestrzeni. Dlatego też, planowana wysokość zabudowy poszczególnego budynku powinna nawiązywać do tego poziomu, ustalając się w przedziale od 6,0m do 9,0m. Takie rozwiązanie pozwala na harmonijne wkomponowanie nowych budynków w istniejący kontekst urbanistyczny, co jest kluczowe dla zachowania spójności przestrzennej. Zróżnicowanie wysokości budynków w tym przedziale umożliwia zachowanie ciągłości wizualnej oraz uniknięcie efektu dominacji nowej zabudowy nad starszą.

Na podstawie § 8 rozporządzenia ustalono geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu). Budynki objęte analizą posiadają dachy dwuspadowe, czterospadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połączeń dachowych w zakresie od 20° do 45°. Kalenice tych budynków w zależności od specyfiki działek oraz ich relacji z otaczającymi terenami, są prostopadłe lub równoległe do frontu lub granic bocznych działek. Na podstawie analizy architektonicznej oraz w celu dostosowania nowej zabudowy do otaczającego kontekstu urbanistycznego, dla poszczególnego budynku przyjęto dach dwuspadowy, lub czterospadowy, o kącie nachylenia od 20° do 45° oraz kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu nieruchomości. Taka forma dachu nie tylko odpowiada istniejącym budynkom w analizowanym terenie, ale również sprzyja zachowaniu spójności estetycznej nowej zabudowy z już istniejącymi obiektami.

Na podstawie § 9 rozporządzenia ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Biorąc pod uwagę średni udział powierzchni zabudowy w terenie analizowanym oraz pozostałą powierzchnię utwardzoną określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%, co pozwoli zachować odpowiedni balans pomiędzy powierzchniami zabudowanymi a tymi, które mogą pełnić funkcje ekologiczne i przyrodnicze. Wprowadzenie tego wymogu stanowi również zabezpieczenie przed nadmierną intensyfikacją zabudowy i utwardzania terenu, co mogłoby prowadzić do problemów związanych z gospodarką wodną, takich jak zwiększone ryzyko powodzi czy problemy z odprowadzaniem wód opadowych.

Na podstawie § 10 rozporządzenia ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania. Biorąc pod uwagę rodzaj zamierzenia inwestycyjnego należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie objętym decyzją. Ustalanie minimalnej liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do rodzaju inwestycji jest zgodne z najlepszymi praktykami planowania urbanistycznego i przepisami prawa. Taki wymóg jest niezbędny dla zachowania porządku przestrzennego oraz komfortu mieszkańców. Zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych jest kluczowe dla uniknięcia problemów związanych z parkowaniem, które mogą prowadzić do zatorów komunikacyjnych i utrudniać codzienne funkcjonowanie mieszkańców.

Stwierdza się, że planowana inwestycja wpisuje się do sposobu i cech zagospodarowania nieruchomości w obszarze analizowanym, co oznacza że została zachowana tzw. zasada dobrego sąsiedztwa.

Z up. WOJTA
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska
mgr Paweł Koltenski

