

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- **art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 oraz art.61 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz.1130);
- w związku z **art.4 ust.2, pkt. 2** tejże ustawy oraz:
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116);
 - rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., *zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399)
- **art. 104** ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r., poz.572);
- **art. 39** ustawy z 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1426),

odmawiam

ustalenia na rzecz Państwa *Łucji i Zygmunta Gmyrek*, zam. ul. 1 Maja 4, 42-700 Rusinowice oraz Pani *Bożeny Majer* zam. ul. Karola Miarki 12, 42-690 Tworóg warunków zabudowy i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu działek nr 103 i 104 *obręb Rusinowice* dla realizacji zamierzenie polegającego na budowie *dwudziestu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych* wraz z wydzieleniem drogi dojazdowej.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do organu pierwszej instancji w dniu 15 października 2024 roku.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 – 6 (u.p.z.p) **wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich warunków wskazanych ww. przepisie.**

W celu spełnienia tych wymagań w procesie decyzyjnym związanym z ustaleniem warunków zabudowy ustawodawca wprowadził obowiązek przeprowadzenia *wstępnej analizy* warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych, (tj. sporządzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy) stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p). Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 poz. 1116);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589).

Wykonując analizę organ *przesądza* o możliwości realizacji danej inwestycji lub też o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zatem, *wniosek inwestora, wszczynający postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy określa, w jakim zakresie będzie prowadzone postępowanie, a więc jakie przepisy prawa umożliwiają, lub też nie, realizację przedmiotowej inwestycji*. Dlatego, Wójt Gminy Koszęcin wyjaśnia uczestnikom postępowania, iż decyzja lokalizacyjna (o warunkach zabudowy) jest decyzją związaną, a zatem rozstrzygnięcie o prawach inwestora nie mieści się w granicach uznania administracyjnego organu ustalającego lokalizację takiej inwestycji. Z uwagi na brak uprawnień kształtujących po stronie organu nie ma on kompetencji do weryfikacji, czy lokalizacja inwestycji w miejscu wskazanym przez inwestora jest właściwa, czy też nie.

Przedmiotowa regulacja stanowi *ochronę praw inwestora* przed rozstrzygnięciem organu niewynikającym z konkretnego przepisu, w szczególności oparciem odmowy wydania decyzji lokalizacyjnej na subiektywnych czy wartościujących podstawach.

Zgodnie z **art. 61 ust.1** wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łącznego** spełnienia następujących warunków:

art. 61 ust. 1 pkt 1: *„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 terenu”*

Warunkiem prawidłowego przeprowadzenia analizy umożliwiającej prawidłowe zastosowanie art. 61 ust. 1 pkt 1 (u.p.z.p) jest *ustalenie zabudowy na działce sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej* oraz przeprowadzenie analizy co do możliwości określenia wymagań przez nową zabudowę w stosunku do występującej już zabudowy. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że wniosek inwestora nie tylko wszczyna postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ale wyznacza też jego przedmiotowe ramy. **Organ jest obowiązany zatem rozpoznać sprawę w granicach wyznaczonych treścią wniosku** i jeśli wnioskowane zamierzenie jest zgodne z przepisami prawa (spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 u.p.z.p) organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (NSA: z dnia 5 grudnia 2019 r. sygn. akt II OSK 195/18, z dnia 10 stycznia 2018 r. sygn. akt II OSK 1137/17, z dnia 19 grudnia 2017 r. sygn. akt II OSK 696/16).

To wnioskodawca określa, dla jakiej inwestycji domaga się ustalenia warunków zabudowy, a organ prowadzący postępowanie ustala, czy wydanie decyzji pozytywnej dla wnioskodawcy jest możliwe w świetle przepisów u.p.z.p. (NSA z dnia 9 maja 2017 r. sygn. akt II OSK 951/16).

Istotą decyzji o warunkach zabudowy jest zatem ustalenie uwarunkowań urbanistyczno-architektonicznych dla projektowanego przedsięwzięcia ram urbanistycznych, w jakich to przedsięwzięcie może być realizowane (WSA w Krakowie z dnia 5 grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/Kr 1099/17). Narzędziem służącym stwierdzeniu, czy zachodzą przesłanki ustalenia warunków zabudowy opisanych w art. 61 u.p.z.p jest *analiza funkcji* oraz *cech zabudowy i zagospodarowania terenu*, zwana też analizą architektoniczno-urbanistyczną.

Sporządzenie analizy architektoniczno-urbanistycznej ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ treść tej analizy jest jednym z głównych elementów materiału dowodowego, pozwalającym stwierdzić, czy zachodzą przesłanki do ustalenia warunków zabudowy w danej sprawie, a w dalszej perspektywie *dokonać kontroli* prawidłowości działania organów administracji w takim postępowaniu. Analizując funkcje terenu, autor sporządzonej w niniejszej sprawie analizy uznał, że planowana inwestycja nie jest tożsama z istniejącym w pobliżu sąsiedztwem w zakresie funkcji – tj. *terenów rolnych*. gdyż **w obszarze analizy** wyznaczanym wokół terenu inwestycji stanowiącym odległość mierzoną jako trzykrotność frontu terenu wynoszącym w tym przypadku ok. 65m co wskazuję, iż obszar analizy winien obejmować teren sąsiedni **w promieniu do 195m, wokół granic terenu inwestycji** - zgodnie z załącznikiem nr 2 do analizy.

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji (za torami kolejowymi od strony granicy z ulicą Połą) znajduje się działka nr 107/2 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Zabudowa ta jednak nie daje możliwości ustalenia podstawach parametrów zabudowy dla projektowanego zamierzenia gdyż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tworząca zespół sąsiadujących ze sobą budynków tworzących odrębne osiedle posiada odmienną formę zagospodarowania, niż zabudowa w granicach obszaru objętego analizą. Jak wykazano powyżej analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzona w toku postępowania, wykazała, iż planowana inwestycja nie spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowana zabudowa posiada odmienną formę zagospodarowania, niż zabudowa w granicach obszaru objętego analizą. Nie występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane po tej samej stronie drogi publicznej, których zagospodarowanie obejmowałoby obszar w odległości większej niż 70m od granicy pasa drogowego tworzącego odrębne osiedle rozumiane jako zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą.

Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już 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 (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

W sytuacji kiedy działki sąsiednie przylegające do terenu inwestycji dostępne **z tej samej drogi publicznej** nie są zabudowane to ewentualne zwiększenie obszaru analizy poza zakres wskazany w przepisach, winny zostać szczególnie uzasadnione. Kontynuacja funkcji, w świetle w art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 5a u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Zarówno w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejs z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i nie kolidujące z nią, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony. Zatem, kontynuacja funkcji nie oznacza nakazu mechanicznego powielania istniejącej zabudowy, względnie zagospodarowania terenu, a wystarczające jest, gdy nowa zabudowa (bądź zagospodarowanie terenu) nie koliduje z istniejącą w obszarze analizowanym. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze. Ochrona ładu przestrzennego na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, ma bowiem na celu powstrzymanie zabudowy, której nie da się pogodzić z zastanym w analizowanym obszarze sposobem zagospodarowania terenu. *Co do zasady przyjmuje się, że do analizy mogą być uwzględnione wyłącznie obiekty już istniejące w sensie prawnym, a nie obiekty będące w budowie, czy też obiekty, dla których dopiero zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, czy decyzje o pozwoleniu na budowę.* Zatwierdzony decyzją projekt budowlany niewątpliwie określa prawne ramy inwestycji, które jednak na tym etapie nie są ostateczne w tym sensie, że w toku realizacji mogą ulec dopuszczalnym modyfikacjom wpływającym na parametry i cechy charakterystyczne objętego nim budynku (budynków). Z tego powodu, kształt inwestycji wynikający z projektu budowlanego nie może stanowić wzorca dla nowej zabudowy w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy na terenie bezplanowym, a dopuszczalność odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego na gruncie prawa budowlanego tezy tej nie podważa (por. wyrok WSA w Gdańsku z 20.07.2022 r., II SA/Gd 181/22, II SA/Gd 179/22).

Zatem, analiza w.w obszarze (tj., dostępnego z tej samej drogi tj., ulicy Polnej) wykazała, że **nie wstępuje** na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tj., **osiedle domów jednorodzinnych** pozwalająca na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu w zakresie: *kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu* - co oznacza, że **wnioskowany teren nie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).

art. 61 ust. 1 pkt 2: „*teren ma dostęp do drogi publicznej*”.

Jak już wyżej wskazano - decyzja ustalająca warunki zabudowy jest wydawana przez organ administracji na zasadzie związania administracyjnego. Wniosek inwestora wyznacza ramy postępowania, a organ jest obowiązany rozpoznać sprawę w granicach wyznaczonych treścią wniosku.

Mając powyższe na uwadze należy, uznać iż przedmiotowy *teren inwestycji* ma zapewniony dostęp do drogi tj., ulicy Polnej - **warunek uznano za spełniony.**

art. 61 ust. 1 pkt 3: „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*”.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.: wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wskazanych w tym przepisie, w *szczególności istniejące lub projektowane* uzbrojenie terenu, winno być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. *Jeśli uzbrojenie terenu jeszcze nie powstało*, to umieszczenie na obszarze inwestycji właściwych urządzeń **musi zostać zagwarantowane w drodze umowy pomiędzy inwestorem**, a właściwą jednostką organizacyjną czyli przedsiębiorstwem zajmującym się dostarczaniem odpowiednich usług.

W tym miejscu, należy wyjaśnić, iż powyższy warunek wynika wprost z przepisu tj., **art. 61 ust. 5 u.p.z.p.**, cyt. "Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem."

Organ prowadzący postępowanie ze względu na charakter zamierzenia polegającego na budowie **dwudziestu dwóch budynków** mieszkalnych jednorodzinnych, zwraca uwagę, iż dla w/w zamierzenia gestor sieci wodociągowej odmówił zapewnienia dostaw wody dla dwudziestu budynków - pismo z dnia 2.10.2024r., nr L.Dz.KW/4702/2024r., W związku z powyższym Wnioskodawcy przedłożyli opracowanie pod nazwą cyt. "Opinia hydrologiczna w sprawie możliwości wykonania ujęć wód podziemnych na terenie przewidzianym po budowę domów na działkach nr ewid. 103 i 104 obręb 004 Rusinowice przy ul. Polnej w Rusinowicach". Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż złożona do akt sprawy informacja stanowi *opinię* sporządzoną na zlecenie Pani Bożeny Majer oraz Zygmunta i Łucji Gmyrek. Należy wyjaśnić, iż o **dokumentacji** hydrogeologicznej stanowi ustawa z 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r., poz. 1064). Zgodnie z art. 90 ust. 1 pr. geol. *dokumentację* hydrogeologiczną sporządza się w celu między innymi : 1) ustalenia zasobów oraz właściwości wód podziemnych (...). Z kolei sporządzanie *dokumentacji* hydrogeologicznych wymaga posiadania stwierdzonych kwalifikacji w zawodzie geologa, co wynika z przepisów art. 50 prawo geologiczne. Autorem sporządzonej opinii jest osoba posiadająca stosowne uprawnienia geologiczne w kategoriach VII. Z uwagi na charakter załączonego opracowania, które stanowi jak sama nazwa wskazuje "opinię", organ prowadzący postępowanie wyjaśnia, iż w odróżnieniu od opinii, *dokumentacja hydrogeologiczna* sporządzana jest w celu określenia warunków hydrogeologicznych związanych z zamierzonym wykonywaniem przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na wody podziemne, w tym powodować ich zanieczyszczenie. Ponieważ *dokumentacja* hydrogeologiczna określa m.in. budowę geologiczną i warunki hydrogeologiczne badanego obszaru, warunki występowania wód podziemnych, w tym charakterystykę warstw wodonośnych określonego poziomu, a także przedsięwzięcia niezbędne do ochrony środowiska, w tym dotyczące nieruchomości gruntowych, związane z działalnością, na potrzeby której jest sporządzana *dokumentacja*, to w ocenie organu przedłożona opinia osoby uprawnionej nie jest równoznaczna z tzw. *dokumentacją hydrologiczną* z tych względów oczywiście może zostać przyjęta jako dowód w sprawie, lecz o jej przydatności decyduje samodzielnie organ rozpatrując sprawę.

W tym miejscu na uwagę zasługuje fakt, że do załączonej opinii nie załączono profili glebowych potwierdzających wykonanie faktycznie odwiertów kontrolnych, oraz wyników badań pobranych próbek wody - nie określono tym samym przydatności wody do spożycia przez ludzi. Przedłożone opracowanie opiera się na analizie "map" oraz danych o najbliższych otworach studziennych, który lokalizacji nie wskazano jednak w załączonej opinii.

Podsumowując, skoro załączona opinia nie potwierdza możliwości zaopatrzenia dwudziestu z dwudziestu dwóch planowanych budynków mieszkalnych, jednocześnie Wnioskodawcy nie przewidują rozbudowy sieci wodociągowej gdyż nie zawarli stosownej umowy dotyczącej rozbudowy sieci wodociągowej to w ocenie organu oznacza to, że wnioskowany teren **nie spełnia warunku wystarczającego uzbrojenia o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.z.p.**

art. 61 ust. 1 pkt 4: „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”.

- Wniosek dotyczy terenu inwestycji, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. co oznacza, że ostatecznie - **warunek uznaje się za spełniony.**

art. 61 ust. 1 pkt 5: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż generalną zasadą którą muszą się kierować organy orzekające w przedmiocie warunków zabudowy, jest konieczność uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walorów architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przy czym uzgadnianie projektu decyzji o warunkach zabudowy jest jedynym etapem, w którym uczestniczy wyspecjalizowany organ ochrony, którego zadaniem jest dokonanie weryfikacji zgodności tego projektu (decyzji) z przepisami z zakresu sprawowanej ochrony, a w szczególności celami ustawowymi tej ochrony (wyrok NSA z dnia 6 grudnia 2017 r., sygn. akt II OSK 502/17). Ten wyspecjalizowany charakter organu współdziałającego ma znaczenie nie tylko dla kompetencji tego organu do oceny okoliczności materialnoprawnych oraz wydania orzeczenia w przedmiocie uzgodnienia, ale ma także wpływ na czynności podejmowane w postępowaniu wyjaśniającym (dowodowym). Należy wskazać, iż celowość wprowadzenia konkretnego zakazu w określonym zakresie ocenia organ właściwy do jego ustanowienia i daje temu wyraz poprzez określoną treść aktu normatywnego.

Jednocześnie należy zauważyć, iż Wójtowi Gminy Koszęcin znane jest orzeczenie WSA w Warszawie z 7 sierpnia 2007 r., sygn. IV SA/Wa538/07 w wyroku tym Sąd wskazał, że **obowiązek uzgodnienia decyzji dotyczy wyłącznie projektów decyzji pozytywnych**, to jest

ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania. 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.

b) Teren inwestycji *może* znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

art. 61 ust. 1 pkt 6: Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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 ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu co oznacza, że ostatecznie warunek uznaje się za spełniony.

Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130) w art. 60 i następnych, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

W świetle powyższego z uwagi na **brak łącznego spełnienia warunków** określonych w art. 61 ust. 1 w szczególności: pkt 1 i 3 u.p.z.p, należało orzec jak w osnowie.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Jeżeli decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. 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).
4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. 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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 kpa, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to

do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję. Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 poz. 1986) wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 mkw, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
90 dni- dla pozostałych inwestycji.
10. Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości **500 zł za każdy dzień zwłoki** zasila budżet Państwa.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, za pośrednictwem tut. Urzędu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Załączniki do decyzji:

- Załącznik nr 1 - oznaczono na kopii mapy w odpowiedniej skali, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pomniejszonej do wydruku, w czytelnej technice umożliwiającej kopiowanie.
- Załącznik nr 2 - analiza część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawcy.
2. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy.
3. Aa

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2023 poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych *

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy

* *Niepotrzebne skreślić.

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130).