

**Wójt Gminy Dąbrowka**

05-252 Dąbrowka,
ul. T. Kościuszki 14,
NIP 125-133-47-85

Tel.: 29-757-80-02

e-mail: urząd@dabrowka.net.pl

WWW.: www.dabrowka.net.pl

Dąbrowka, dnia 09 maja 2025 r.

ZPN.152.1.2025.PP

Pani Małgorzata Kiedrzyńska
Radna Gminy Dąbrowka

W odpowiedzi na petycję datowaną na dzień 19.02.2025 r. (złożoną do tutejszego Urzędu w dniu 28.04.2025 r.) w sprawie zachowania dotychczasowego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie Sołectwa Ostrówek w związku z prowadzonym postępowaniem dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu części działki ewid. nr 64/9 w obrębie 0019, Ostrówek, informuję co następuje.

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy do kompetencji Rady Gminy, nie zaś Wójta Gminy.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu, Wójt Gminy wydaje decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Aktualnie nie jest prowadzone żadne postępowanie w miejscowości Ostrówek odnośnie ustalenia warunków zabudowy dla budynku magazynowo- przemysłowego, jak zostało wskazane w złożonej petycji.

Organ wydaje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy prawa, w szczególności ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami). W toku postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy organ wydający decyzje jest zobowiązany dokonać analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, którego dotyczy wnioszek. Organ wydając decyzję o warunkach zabudowy bierze pod uwagę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę kształtowania polityki przestrzennej w gminie. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W myśl ugruntowanego orzecznictwa należy podkreślić, iż celem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno- gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Należy opowiedzieć się za nadaniem pojęciu sąsiedztwa znaczenia szerokiego, przy czym takie rozumienie sąsiedztwa wymaga doprecyzowania tego pojęcia na potrzeby każdego przypadku. Działka sąsiednia to nieruchomości lub jej część położona w okolicy tworzącej pewną całość urbanistyczną. Za takim rozumieniem sąsiedztwa przemawia wykładnia celowościowa i systemowa ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymóg zasady "dobrego sąsiedztwa" winien być zatem realizowany przy zachowaniu podstawowej zasady planowania przestrzennego. To zaś oznacza, że nie może być interpretowany z naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zasad w nich ustanowionych. A zatem, wyznaczanie obszaru analizowanego celem przeprowadzenia analizy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy winno uwzględniać zasadę "dobrego sąsiedztwa" w aspekcie naczelnej zasady zachowania "ładu przestrzennego". Ochrona ładu przestrzennego - na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego - ma na celu powstrzymanie zabudowy, której nie da się pogodzić z zastanym w analizowanym obszarze sposobem zagospodarowania terenu. Nie powinno to jednak doprowadzić do nadmiernego ograniczenia prawa zabudowy i nadmiernego ograniczenia prawa własności, gdyż to godziłoby w chronione konstytucyjnie wartości (art. 64 ust 3 Konstytucji RP) i zasadę wolności zagospodarowania terenu - art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jako Wójt Gminy Dąbrówka znam i szanuję obawy mieszkańców Sołectwa Ostrówek związane z potencjalnym wpływem tej i innych inwestycji na terenie sołectwa. Wydając decyzję w sprawie dotyczącej obszaru objętego petycją, jak również każdego innego obszaru oraz decyzje w innych sprawach należących do kompetencji Wójta obowiązany jestem przestrzegać obowiązujących

przepisów prawa. Powyższy obowiązek wynika m. in. z najwyższego aktu prawnego jakim jest Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., która w art. 7 jednoznacznie wskazuje, iż „*Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa*”.

Wobec powyższego informuję, że wszelkie wnioski o wydanie warunków zabudowy muszą być i będą rozpatrywane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa z zachowaniem ładu przestrzennego i mając na względzie zrównoważony rozwój Gminy Dąbrówka, a nie składane petycje.

Z poważaniem

WÓJT

Zenon Zadróżny