

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.02.2023 r., który złożyła:

Pani Agnieszka Łagida

na inwestycję: budowa budynku gospodarczego,
zlokalizowaną: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 96/6, 96/7 (obręb 0010 Janów), położonych w miejscowości Janów, gm. Wolbórz.

ODMAWIA SIĘ

Pani Agnieszce Łagidzie zamieszkałej
wydania warunków zabudowy terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:
budowie budynku gospodarczego, na terenie działek o numerze ewidencyjnym 96/6, 96/7 (obręb 0010 Janów), położonych w miejscowości Janów, gm. Wolbórz.

UZASADNIENIE

Dla terenu wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego działki o numerze ewidencyjnym 96/6, 96/7 (obręb 0010 Janów), położonych w miejscowości Janów, gm. Wolbórz, nie jest sporządzony plan miejscowy. W przypadku braku planu miejscowego wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia n/w warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu warunków zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia i 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;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
- 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 z późn. zm.), 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.*

Działając zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), organ I instancji przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym wyznaczonym wokół działki objętej wnioskiem

URZĄD MIEJSKI
W WOLBORZU

97-320 Wolbórz; Pl. Jagiello 28

tel./fax: (41) 811 69 41
pow. Piotrkowski; woj. łódzkie

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wyznaczono wokół terenu inwestycji inwestora, której dotyczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o której mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie w skali 1:1000 wyznaczono obszar analizy. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji (główny wjazd na teren inwestycji) ma się odbywać z działki nr ewid. 96/22 (obręb 0010 Janów) połączonej z drogą powiatową Nr 4333E. Za front terenu objętego wnioskiem należy zatem uznać front działki przez który będzie usytuowany wjazd na teren inwestycji – główny wjazd na teren objęty wnioskiem zgodnie z koncepcją załączoną do wniosku przez Inwestora. Ustalony w powyższy sposób front działek ma szerokość 60,0 m. Trzykrotna szerokość frontu tego terenu wynosi 180,0 m, czyli więcej niż 50,0 m. W związku z powyższym, minimalny teren, który może być przyjęty do analizy obejmuje obszar wokół działek objętych wnioskiem, a odległość od granicy do granicy obszaru analizowanego wynosi 180,0 m. Wyznaczony w ten sposób obszar analizy oznaczono w części graficznej niniejszej analizy linią przerywaną koloru czarnego – zgodnie z legendą. Tereny objęte analizą stanowią obszar racjonalnie ustalony, ponieważ działki objęte wnioskiem znajdują się od frontu centrum obszaru o niejednorodnym charakterze – terenie rolnym otwartym i terenie leśnym.

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne nie spełnia wszystkich wymagań art. 61 ust. 4 i art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku wykonanej analizy dla przedmiotowej działki wykazały **niespełnienie** koniecznych warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 4, art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które brzmią:

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

Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 96/7 (obręb 0010 Janów) są następujące grunty: Lzr-RVI – 0,0817 ha, LsVI – 0,1082 ha. **Na wnioskowanej działce zlokalizowane są grunty leśne stanowiące użytki leśne LsV.** Teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż:

- zawiera grunty leśne stanowiące użytki rolne klasy LsV.

Planowana inwestycja realizowana będzie na terenach, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – przeznaczenie: tereny upraw polowych i ogrodniczych - symbol "R".

Teren objęty projektowanym zamierzeniem wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne. Ustalenie warunków zabudowy odnosi się do działki objętej wnioskiem jako całości, nie zaś jedynie tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana (lub w inny niż dotychczas sposób zagospodarowana).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku gospodarczego na działce nr ewid. 96/6 (obręb 0010 Janów), położonej w gminie Wolbórz, nie będzie zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 96/6 (obręb 0010 Janów) są następujące grunty: Lzr-RVI – 0,0817 ha, LsV – 0,1082 ha. **Na wnioskowanej działce zlokalizowane są grunty leśne stanowiące użytki leśne LsV.**

W przedmiotowej sprawie przepisem odrębnym będzie ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa – bez względu na ich obszar – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Rozpatrując wniosek, stwierdzono, że na wnioskowanej działce znajdują się grunty LsV.

Przy czym, zgodnie z brzmieniem art. 2 ust. 2 pkt 1 gruntami leśnymi, w rozumieniu tej ustawy, są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach.

Stosownie natomiast do definicji lasu, zawartej w treści art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.) lasem jest grunt:

1. o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków;
2. związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Na wnioskowanej działce nr ewid. 96/6 (obręb 0010 Janów) występują grunty: LsV- 0,1082 ha.

Zgodnie z wyrokiem wydanym przez Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 16 lutego 2016 r. sygn. Akt II OSK 1489/14, uzgodnieniu podlegają zarówno decyzje o warunkach zabudowy jak i decyzje odmawiające wydania warunków zabudowy.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Zarządcą drogi powiatowej w zakresie obsługi komunikacyjnej - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w zakresie ochrony gruntów leśnych – postanowienie znak: ZS.224.3.178.2023 z dnia 30.03.2023 r.

należało orzec jak w sentencji.

Wobec niespełnienia koniecznych warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 4, art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, stwierdza się brak łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 16 za pośrednictwem Burmistrza Wolborza w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Wolborza decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu, nie wlicza się 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 wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Wolborza.

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

- Nr 1 – część graficzna decyzji o warunkach zabudowy.
- Nr 2 – wyniki analizy architektoniczno – urbanistycznej.
- Nr 3 – część graficzna analizy architektoniczno – urbanistycznej.

Zup. BURMISTRZA
Piotr Gurdzalek
KIEROWNIK
REFERATU NI ZOWNICWA

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Agnieszka Łagida

Strony postępowania:

2. Liliana Goworek
3. Maria Szurmańska
4. Gabriela Szymańska
5. Karol Szymański
6. Maria i Andrzej Przysuszyńscy
7. Artur Bobrowiecki
8. Tatiana Davidoff
9. Mateusz Młynarczyk
10. Małgorzata Momotko
11. Wanda Adaszek
12. Jarosław Adaszek
13. Klaudia Goździk
14. Paweł Goździk
15. Katarzyna Liberska-Kinderman
16. Konrad Kinderman
17. Joanna i Arkadiusz Kosińscy
18. Patrycja Kowalska
19. Konrad Kowalski
20. Mirosława i Mirosław Mieszczankowscy

21. Kamila Rogowska
22. Piotr Rogowski
23. Wiesława i Jerzy Smolarz
24. A/a.

Projekt decyzji przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 sfera 7
Geodezyjny układ odniesienia Kronsztadt 60

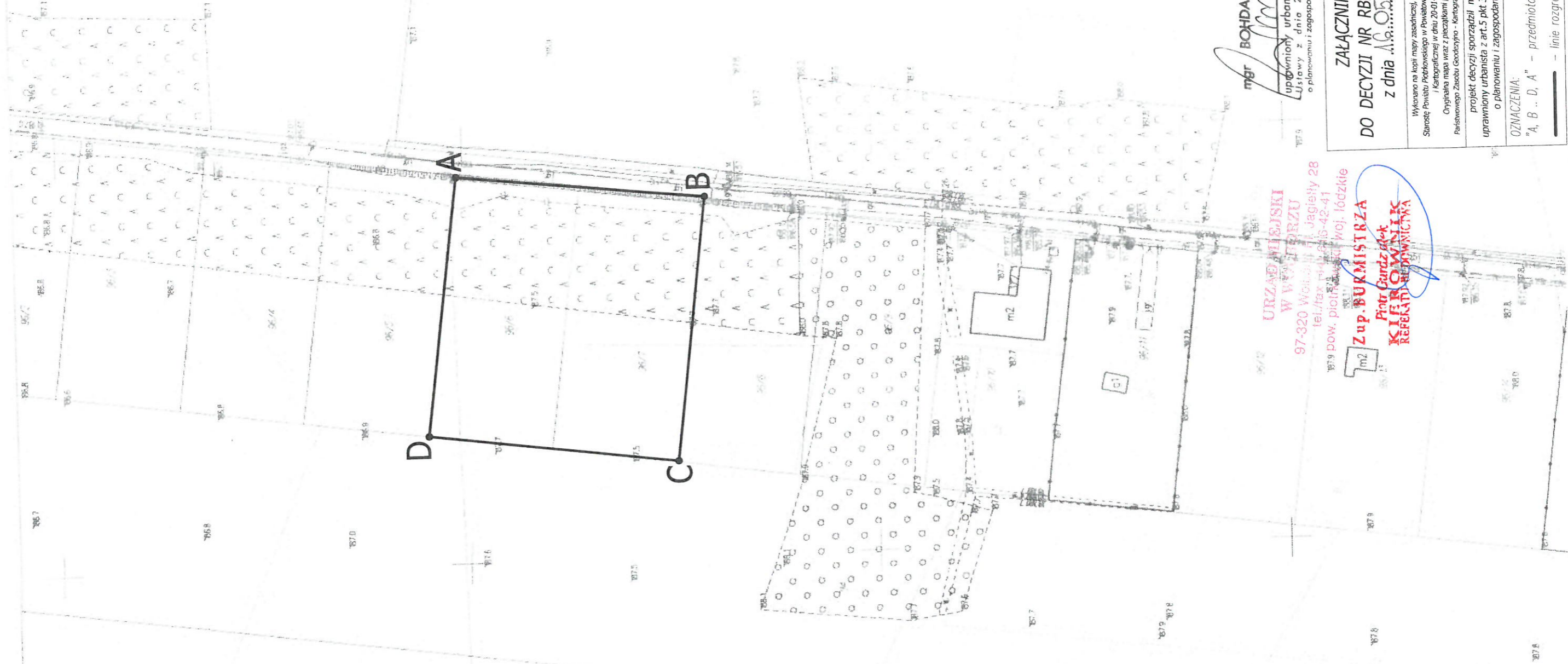
woj. łódzkie
pow. piotrkowski
gm. WOLBORZ
obr. JANÓW
Sporządził(a): Anna Mironiuk
5705710.59

7424590.18

*Kopia mapy zasadniczej
P. 100.2010.639*

POS

2023-01-27



mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR RB.6730.15.2023.MS
z dnia 16.05.2023 r.

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał wydany jest przez
Starostę Powiatu Piotrkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w dniu 20-01-2023 roku w skali 1:1000
Oryginalna mapa wraz z pieczęciami potwierdzającymi przepięcie jej do
Państwowego Zespołu Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.
projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:
"A, B ... D, A" - przedmiotowe działki
— — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji

**URZĄD MIĘDZYSKI
W WOLBORZU**
97-320 Wol. 3011 51, Jagiello 28
tel./fax 201 61 86-42-41
18-111
18-111
Zup. BURMISTRZA
Piotr Gurdzicki
REFERENT BIUROWICZKA

Wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

Rodzaj inwestycji: budowa budynku gospodarczego.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 96/6, 96/7 (obręb 0010 Janów), położonych w miejscowości Janów, gm. Wolbórz.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), wokół terenu o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1a, którego dotyczy wniosek wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

I. Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1 – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – warunek spełniony.

Wyniki z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linia zabudowy – nie wyznacza się,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się,

- szerokość elewacji frontowej – nie wyznacza się,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie wyznacza się,

- geometria dachów zabudowy – nie wyznacza się.

II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2 – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi powiatowej Nr 4333E poprzez przejazd przez działkę nr ewid. 96/22 (obręb 0010 Janów), która w fragmencie jest użytkiem gruntowym oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem „Ls” - las. Warunek spełniony.

III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa. Warunek spełniony.

IV. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4 – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). **Warunek nie spełniony.**

Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 96/7 (obręb 0010 Janów) są następujące grunty: Lzr-RVI – 0,0817 ha, LsVI – 0,1082 ha. **Na wnioskowanej działce zlokalizowane są grunty leśne stanowiące użytki leśne LsV.** Teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż:

- zawiera grunty leśne stanowiące użytki rolne klasy LsV.

Planowana inwestycja realizowana będzie na terenach, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – przeznaczenie: tereny upraw polowych i ogrodniczych - symbol "R".

Teren objęty projektowanym zamierzeniem wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne. Ustalenie warunków zabudowy odnosi się do działki objętej wnioskiem jako całości, nie zaś jedynie tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana (lub w inny niż dotychczas sposób zagospodarowana).

Ponadto zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2008 roku (II OSK 1826/06, internet): „Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...) w projekcie planu wyznacza się obszar planowany do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, który jest wytyczony liniami rozgraniczającymi go od terenów o innym przeznaczeniu. Odnosząc się do podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów wyjaśnić należy, iż ustalenia obszaru projektowanego do zmiany przeznaczenia dokonuje się właśnie w projekcie planu, ponieważ (...) uzyskanie zgody na zmianę tego przeznaczenia powinno nastąpić w toku procedury planistycznej, przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, a zatem przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (...) Ustalenie warunków zabudowy odnosi się do działki objętej wnioskiem jako całości, nie zaś jedynie tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana (lub w inny niż dotychczas sposób zagospodarowana). Zważyć należy, że decyzja taka przesądza jedynie – co do zasady – że na konkretnej działce wskazanej we wniosku jest możliwość realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia (z określonymi jego parametrami) nie określa natomiast dokładnego położenia inwestycji na działce. W konsekwencji zatem na tym etapie nie rozstrzyga się, która część działki przeznaczona będzie na cele nierolnicze (nieleśne). Art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wskazuje natomiast na „zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia”, a zatem obszar określony granicami. Obszarem takim – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest działka objęta wnioskiem inwestora”.

Ponadto zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 16 grudnia 2011 roku (II SA/Łd 1012/11, internet): „Mając bowiem na uwadze przytoczoną powyżej linię orzecznictwa sądów administracyjnych terenem inwestycji jest teren całej działki, a nie tylko jej część. Organ nie ma zatem możliwości wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeśli chociażby część działki, na której planowana jest inwestycja wymagała zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja o warunkach zabudowy nie określa jednak dokładnego usytuowania obiektu na działce, co ma miejsce dopiero na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę. Stanowi jednak promesę do wydania takiego pozwolenia w odniesieniu do całej działki, zaś organ administracji architektoniczno – budowlanej związany warunkami decyzji o warunkach zabudowy nie jest uprawniony do rozważania kwestii możliwości zabudowy z uwagi na charakter gruntów stanowiących teren inwestycji”.

V. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5 – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek nie spełniony.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku gospodarczego na działce nr ewid. 96/6 (obręb 0010 Janów), położonej w gminie Wolbórz, nie będzie zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 96/6 (obręb 0010 Janów) są następujące grunty: Lzr-RVI – 0,0817 ha, LsV – 0,1082 ha. **Na wnioskowanej działce zlokalizowane są grunty leśne stanowiące użytki leśne LsV.**

W przedmiotowej sprawie przepisem odrębnym będzie ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa – bez względu na ich obszar – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Rozpatrując wniosek, stwierdzono, że na wnioskowanej działce znajdują się grunty LsV.

Przy czym, zgodnie z brzmieniem art. 2 ust. 2 pkt 1 gruntami leśnymi, w rozumieniu tej ustawy, są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach.

Stosownie natomiast do definicji lasu, zawartej w treści art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.) lasem jest grunt:

1. o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków;
2. związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Na wnioskowanej działce nr ewid. 96/6 (obręb 0010 Janów) występują grunty:
LsV- 0,1082 ha.

- VI. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 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 z późn. zm.), 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.
- Warunek spełniony.
- VII. W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- IX. W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- X. W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Projektowana inwestycja nie spełnia łącznie warunków umożliwiających wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określonych w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie spełniony jest warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt. 4 i 5. Pozostałe warunki inwestycja spełnia.)

Przeprowadzona analiza i przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają na określenie warunków do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Wynik przygotował :

mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zup. BURMISTRZA
Piotr Gurdzałek
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARSTWA

