



PP.0003.1.2024

Siewierz, dnia 7 czerwca 2024 r.

**Pani Radna  
Małgorzata Miłoch –  
Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Siewierzu  
[mmiloch@rada.siewierz.pl](mailto:mmiloch@rada.siewierz.pl)**

Odpowiadając na Pani pismo z dnia 25 maja 2024 r., które wpłynęło do tutejszego urzędu w dniu 27 maja 2024 r. z zapytaniem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchowice oraz przekształcenie działek o nr. ewid. 181/12 i 181/13, położonych w obrębie Gołuchowice, z funkcji rolnej na mieszkaniową, informuję co następuje.

W najbliższym czasie nie jest planowane podjęcie procedury uchwalenia planu miejscowego dla sołectwa Gołuchowice, bowiem w pierwszej kolejności gmina zobowiązana jest przez ustawodawcę do sporządzenia planu ogólnego.

Plan ogólny gminy, zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i będzie aktem prawa miejscowego, a gmina na jego uchwalenie ma czas do dnia 31 grudnia 2025 r. Przy sporządzeniu planu ogólnego ustalane będą uwarunkowania, które będą stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakłada większą partycypację społeczną, co wiąże się z bardziej rozbudowanymi konsultacjami społecznymi z mieszkańcami.

W procesie uchwalania planu ogólnego, mając interes prawny, będzie można składać wnioski o uwzględnienie danego zagospodarowania na swojej działce. Warto jednak zwrócić uwagę, iż nie każde zagospodarowanie będzie możliwe do zrealizowania, bowiem musi opierać się na bilansie terenów sporządzanym na potrzeby realizacji planu ogólnego. Bilans ten uwzględnia zapotrzebowanie i chłonność terenów według ścisłych zasad obliczeń tych wielkości, na podstawie matematycznych wzorów, a miarą zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów nie będzie jak dotychczas powierzchnia użytkowa, tylko liczba mieszkańców.

Odnosząc się do trudności w przekształceniu działek rolnych o nr. ewid. 181/12 i 181/13, obręb Gołuchowice, na cele budowlane, wyjaśniam iż charakter sołectwa Gołuchowice nie pozwala na realizowanie zabudowy na działkach budowlanych usytuowanych inaczej niż przy drodze publicznej.

Właściciele nieruchomości położonych w omawianym obszarze (również właściciel działek o nr. ewid. 181/12 i 181/13), zwracali się do Burmistrza Miasta i Gminy Siewierz o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, jednak w procedurze ustalania warunków po przeprowadzonych analizach, następowały odmowy ustalenia warunków zabudowy ze względu na nie spełnienie warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), który stanowi, iż: *„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 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;(...)”*

Istniejąca zabudowa w tamtym obszarze ma charakter pojedynczych domów jednorodzinnych, zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi w drugiej linii zabudowy. W obszarze analizowanym nie występują skupiska domów mieszkalnych jednorodzinnych tworzące osiedla domów jednorodzinnych, obsługiwanych poprzez drogę wewnętrzną. W obszarze analizy przeprowadzonej na potrzeby wydania decyzji, nie występuje tak skoncentrowana zabudowa tworząca osiedle powtarzalnych budynków mieszkalnych. Wnioskowana przez Inwestorów zabudowa miałaby mieć charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, podczas gdy istniejąca zabudowa w tamtym obszarze ma charakter ekstensywny.

Organ wykonawczy gminy miał na uwadze, iż zasada dobrego sąsiedztwa wprowadzając wymogi w zakresie dostosowania funkcji projektowanej zabudowy do budynków już istniejących, ma na celu m.in. zapewnienie na terenach pozbawionych planów miejscowych zabudowy jednolitej funkcjonalnie i gabarytowo oraz wykluczenie niebezpieczeństwa chaosu i sprzeczności w tych kwestiach.

Nadto należy zwrócić uwagę, iż wydzielenie działek o nr. ewid. 181/12 i 181/13, które jak sama podaje Pani w piśmie, mają powierzchnię powyżej 3 000 m<sup>2</sup>, nastąpiło w procedurze podziału terenów rolnych, gdyż biorąc pod uwagę ich faktyczne przeznaczenie nie dało się przeprowadzić procedury podziału, by powstały działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, o czym właściciel nieruchomości miał wiedzę.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zagospodarowanie mieszkaniowe nieruchomości położonych w sołectwie Gołuchowice, możliwe jest jedynie przy spełnieniu wszystkich warunków wskazanych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Aa.

BURMISTRZ  
mgr Dariusz Waluszzyk