

UCHWAŁA Nr/ ... / 2025
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia ... sierpnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia stanowiska Komisji Rewizyjnej dotyczącego analizy zasad i sposobu
określenia współczynników urbanistyczno-środowiskowych przy wydawaniu przez
Wójta Gminy Wieliszew decyzji o warunkach zabudowy dla działki
nr ewid. 18/4 we wsi Wieliszew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 18a ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) w związku z § 70 Statutu Gminy Wieliszew (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 325) Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się stanowisko Komisji Rewizyjnej dotyczące analizy zasad i sposobu określania współczynników urbanistyczno-środowiskowych przy wydawaniu przez Wójta Gminy Wieliszew decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr ewid. 18/4 we wsi Wieliszew.

§ 2. Stanowisko Komisji Rewizyjnej stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi z życie z dniem podjęcia.

WA-7023

Agnieszka Kolbińska

RADCA PRAWN

Załącznik do Uchwały Nr/ /2025
Rady Gminy Wieliszew
z dnia

**Stanowisko Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Wieliszew
w sprawie analizy zasad i sposobu określenia współczynników urbanistyczno-środowiskowych
przy wydawaniu przez Wójta Gminy Wieliszew decyzji o warunkach zabudowy dla działki
nr ewid. 18/4 we wsi Wieliszew**

z dnia 20 sierpnia 2025 r.

Na podstawie Uchwały nr XVI/125/2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r., Rada Gminy Wieliszew zleciła Komisji Rewizyjnej pilne pozyskanie i przeprowadzenie analizy informacji w przedmiocie określenia zasad i sposobu wyznaczenia wielkości współczynników urbanistyczno-środowiskowych przyjętych przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr ewid. 18/4 we wsi Wieliszew przez Wójta Gminy Wieliszew.

W celu wykonania powyższej uchwały, członkowie Komisji Rewizyjnej – działając zarówno jako ciało kolegialne, jak indywidualnie na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) – dokonali wnikliwej analizy dokumentów związanych bezpośrednio lub pośrednio z wydaniem Decyzji o warunkach zabudowy nr 81/2021 z dnia 7 lipca 2021 r. (zwanej dalej Decyzją nr 81/2021)

Przeanalizowano następujące dokumenty:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliszew (uchwała nr 239/XVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 7 listopada 2000 r.),
- Opinię Sanitarną z dnia 24 listopada 2017 r.,
- Decyzję nr 18/2007 o warunkach zabudowy z dnia 26 czerwca 2007 r.,
- Decyzję 32/2013 o warunkach zabudowy z dnia 8 kwietnia 2013 r.,
- Decyzję nr 81/2021 o warunkach zabudowy z dnia 7 lipca 2021 r.,
- Wyniki analiz urbanistycznych – część tekstowa z dnia 7 lipca 2021 r.,
- Postanowienie Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2021 r.,
- Postanowienie z dnia 20 kwietnia 2021 r. Zarządu Województwa Mazowieckiego o odmowie uzgodnienia Decyzji WZ w zakresie ruchu drogowego,
- Postanowienie z dnia 11 maja 2021 r. Zarządu Województwa Mazowieckiego o uzgodnieniu Decyzji WZ w zakresie ruchu drogowego,
- Opinię Konserwatorską z dnia 15.03.2021 r.,
- Decyzję nr 1/2018 z dnia 5 stycznia 2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby wykonania operatu oddziaływania w/w inwestycji na środowisko,
- Decyzję nr 2/2018 z 5 lutego 2018 r. Starosty Legionowskiego – zatwierdzająca dokumentację geologiczno – inżynierską dla podłoża pod budowę budynków wielorodzinnych z zabudową usługową na działce 18/4 w Wieliszewie,
- Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia oraz inne dokumenty.

Ponadto dokonano:

- analizy treści i wniosków zawartych w „Opinii prawnej” sporządzonej przez kancelarię prawną INLEGIS w dniu 30 czerwca 2025 r. – dotyczącej prawidłowości wydania Decyzji nr 81/2021 na działce nr ew 18/4 w miejscowości Wieliszew i ewentualnego jej wzruszenia.
- analizy pisemnego stanowiska Wójta Gminy Wieliszew w/s wniosków zawartych w ww. „Opinii prawnej”.
- wysłuchania wyjaśnień Urbanisty – autora analizy urbanistycznej oraz treści Decyzji nr 81/2021,
- analizy stanowiska kancelarii prawnej obsługującej prawnie Urząd Gminy Wieliszew, przekazanego Przewodniczącej Komisji Skarg Wniosków I Petycji przez Sekretarz Urzędu Gminy Wieliszew.

Zapoznano się również ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, wyrażonym w niżej wymienionych pismach:

- znak: WPN-I.6205.175.2025.AZ.SB z dnia 5 czerwca 2025 r.
- znak: WOOŚ-II.070.26.2025.AT z dnia 30 lipca 2025 r.
- znak: WPN-I.6205.267.2025.AZ z dnia 8 sierpnia 2025 r. (ws. wydłużenia ważności decyzji środowiskowej).

I. Realizując przywołaną uchwałę Rady Gminy członkowie Komisji Rewizyjnej skoncentrowali swoją uwagę na:

1) Sprawdzeniu określenia i wyznaczeniu współczynnika zabudowy.

Dla przedmiotowej inwestycji współczynnik ten ustalono na poziomie 0,38. Pomimo określenia przez Urbanistę średniego współczynnika na poziomie 0,25, to na podstawie § 5 ust 2 **Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (według stanu prawnego na dzień opracowywania analizy)** możliwym było określenie tego współczynnika na poziomie 0,38. Współczynnik ten nie jest określany przez Urbanistę jako średnia arytmetyczna współczynników w analizowanym obszarze „dobrego sąsiedztwa”, a jest ustalany przez Urbanistę w kontekście konieczności zachowania harmonijnego rozwoju urbanistycznego z zachowaniem konstytucyjnych zasad poszanowania własności i traktowania wszystkich obywateli Rzeczypospolitej Polskiej wobec prawa na równi. Konkludując, jeśli w analizowanym obszarze „dobrego sąsiedztwa” współczynnik zabudowy równy 0,38 istniał w rzeczywistości np. na Osiedlu Royal II tzn. że i przedmiotowy inwestor taki współczynnik zabudowy mógł uzyskać. Co więcej w analizie obszaru „dobrego sąsiedztwa” działki nr ewid. 18/4 opisany i wskazany jest również maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,5. Tak więc, zgodnie z ww. przepisem Urbanista miał prawo do ustalenia tego współczynnika w każdej wielkości do 0,5. Jedynym ograniczeniem była tu konieczność zachowania ładu urbanistycznego tworzącego architektoniczną harmonię obszaru inwestycyjnego z obszarem analizowanego „dobrego sąsiedztwa”. W tej sytuacji Urbanista ustalił ten współczynnik na poziomie pomiędzy średnim a maksymalnym współczynnikiem powierzchni zabudowy tj. na poziomie 0,38 uznając, że zapewni on wspomniany ład przestrzenny na tym terenie, bez szkody w ograniczeniu do decydowania i władania prawem własności przez Wnioskodawcę.

Analizując ustalenie tego współczynnika, warto jednak zwrócić uwagę na bardzo istotny zapis punktu 3.2.a. Decyzji nr 81/2021 (strona 3). Otóż powierzchnia zabudowy, tj. pierwsza kondygnacja w której głównie znajdować się będą parkingi, sklepy i inne usługi – rzeczywiście stanowić będzie wspomniany współczynnik 0,38, jednak już druga kondygnacja, a więc ta która de facto generuje ilość lokali mieszkalnych, a co za tym idzie liczbę mieszkańców, nie może być większa jak 0,23 powierzchni działki. Tak więc, realny współczynnik zabudowy mieszkalnej generujący ilość zamieszkujących mieszkańców na terenie działki nr ew. 18/4 będzie niższy od średniego współczynnika zabudowy. **To bardzo istotny zapis i jego fizycznej realizacji projektowej należy bezwzględnie dopilnować i sprawdzić jego realizację na etapie pozwolenia na budowę.**

2) Sprawdzeniu współczynnika szerokości elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki.

W tym przypadku Urbanista zobligowany „żądaniem” Inwestora zawartym w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia, a także zapisami §6 ust 2 **Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r.**, mógł ustalić w sposób nie naruszający harmonii architektonicznej terenu wziętego do analizy urbanistycznej. Jednakże ani z Decyzji nr 81/2021 ani z analizy obszaru „dobrego sąsiedztwa” dla przedmiotowej inwestycji nie sposób wyjaśnić ustalenie wielkość szerokości elewacji (od strony frontu działki) na 135 m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i handlem w parterze budynku. Co prawda brak jasnych norm prawnych oraz istniejące interpretacje istniejącego prawa a także wyroki sądów administracyjnych, pozwalają Organowi na uznaniowość w ustaleniu szerokości elewacji frontowej budynków, **ale musi ona wynikać z analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm).** Z wyjaśnień Urbanisty wynika, iż ustalona w Decyzji nr 81/2021 szerokość elewacji została ustalona w oparciu o zależność wyrażającą się proporcją pomiędzy długością frontu działki inwestycyjnej a szerokością (długością) elewacji frontowej budynków.

3) Sprawdzeniu ustalenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków 5-cio kondygnacyjnych nadziemnych na 18 m.

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż na obszarze poddanym analizie nie występują budynki 5-cio kondygnacyjne., dlatego ich istnienie a tym samym ich wysokości 18 m zostały już wykluczone przez Inwestora.

II. W zaistniałej sytuacji należało zdaniem członków Komisji Rewizyjnej odnieść się do sprawy braku konieczności sporządzenia „Raportu Oddziaływania Inwestycji na Środowisko”

W dniu 27 października 2017 r. Wójt Gminy Wieliszew przesłał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dokumenty dotyczące (skorygowanych planów) inwestycji na działce 18/4 w Wieliszewie z prośbą o wydania opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. PPIS w Legionowie pismem PPIS.ZNS.712.4694.39.2017 z dnia 24 listopada 2017 r. **stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.** Z kolei Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem WOOŚ-I.4240.674.2017.JCH.6 z dnia 29 listopada 2017 r. **nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** jednak stwierdził aby w Decyzji WZ określić warunki i wymagania o których mowa w art. 82 ust. 1 lit. „b” lub „c” ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

W dniu 5 stycznia 2018 roku wydał Decyzję nr 1/2018 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w których umieścił stosowne zapisy i stwierdził brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zabudową usługową, obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych związanych z projektowaną inwestycją na Terenia działki o nr ew. 18/4 w miejscowości Wieliszew, gmina Wieliszew”.

Tak więc, decyzja Wójta Gminy Wieliszew była jedynie akceptacją stanowisk oraz decyzji instytucji zewnętrznych powołanych przez państwo polskie do oceny prawidłowości działań formalno-prawnych w kwestiach środowiskowych. Oczywiście zgodnie z prawem Wójt mógł zażądać od inwestora wykonania raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. Jednak mając na uwadze jednoznaczne

stanowiska Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS), wskazujące na brak konieczności jego sporządzania, nie był zobowiązany do podjęcia takiego działania. Warto również zauważyć, że w piśmie znak: WPN-I.6205.175.2025.AZ.SB z dnia 5 czerwca 2025 r., RDOŚ podtrzymuje swoje stanowisko z dnia 29 listopada 2017 r. odnośnie braku konieczności sporządzenia raportu oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko, stwierdzając cyt. „**nie znajduje merytorycznych przesłanek uznania negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji na otaczający teren**”. Ponadto należy podkreślić, że w trakcie procedury uzyskania Decyzji WZ inwestor zmniejszył – a nie zwiększył – niektóre z wstępnych parametrów planowanej inwestycji. Dlatego nie istniała potrzeba zmiany decyzji środowiskowej.

Konkludując, Komisja Rewizyjna stwierdza, że współczynniki urbanistyczno-środowiskowe ustalone w Decyzji nr 81/2021 zostały przyjęte zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym. Również decyzja o odstąpieniu od konieczności wykonania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko nastąpiło zgodnie z przepisami prawa oraz w oparciu o opinie i stanowiska właściwych organów administracji publicznej.

Uzasadnienie:

Wykonując zapisy Uchwały nr XVI/125/2025 Rady Gminy Wieliszew z dnia 14 kwietnia 2025 r., dotyczącej zlecenia Komisji Rewizyjnej pilnego pozyskania informacji związanych z wydaniem przez Wójta Gminy Wieliszew decyzji o warunkach zabudowy na działce nr ewid. 18/4 we wsi Wieliszew, Komisja Rewizyjna dokonała wnikliwej analizy zgromadzonych dokumentów i informacji dotyczących przedmiotowej decyzji. W wyniku przeprowadzonych czynności Komisja Rewizyjna zajęła stanowisko w przedmiotowej sprawie, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.