

WÓJT GMINY LUBICZ
ul. Toruńska 21
87-162 LUBICZ DOLNY

Lubicz Dolny, 2025.08.18

GP.6730.160.2025.EK

DECYZJA nr 119/2025
ustalająca warunki zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1 i 2 i art. 60 ust.1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*), art.59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (*Dz. U. z 2023r., poz. 1688*), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 kwietnia 2025 r. (uzupełnionego w dniu 29 maja 2025 r.) złożonego przez [REDAKTOWANE]

Wójt Gminy Lubicz

ustala
warunki zabudowy
na rzecz [REDAKTOWANE]

dla inwestycji pod nazwą:

**Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych
na terenie działki nr 278/3, obręb Mierzynek, gm. Lubicz**

I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję.

1. Teren inwestycji i zakres rzeczowy:
 - 1) Inwestycja polegająca na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która zostanie usytuowana na terenie obejmującym działkę nr ewid. 278/3, położoną w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz, nastąpi w oparciu o ustalone zasady wynikające z niniejszej decyzji.
2. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) Istniejący sposób zagospodarowania – rola,
 - 2) Projektowany sposób zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nowa zabudowa.

II. Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych.

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi i ograniczenia wynikające z niżej wymienionych przepisów:
 - 1) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (*Dz. U. z 2025 r. poz. 889*), gdzie inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien uzyskać (w drodze decyzji administracyjnej) zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (wymóg dotyczy wyłącznie posadowienia nowego zjazdu). Zjazd winien być zaprojektowany i zrealizowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla

których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. Winien spełniać parametry techniczne określone w przepisach odrębnych.

- 2) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
 - a) Zgodnie z przepisami cyt. rozporządzenia przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia planowanego obiektu w celu uzyskania danych:
 - Dotyczących budowy i parametrów geotechnicznych podłoża gruntowego współpracującego z projektowanym obiektem w strefie oddziaływania robót,
 - Umożliwiających rozpoznanie zagrożeń mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku,
 - Wymagających do bezpiecznego i racjonalnego zaprojektowania i wykonania obiektu budowlanego.
 - b) Kategorię geotechniczną ustala się w zależności od rodzaju warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych charakteryzujących możliwość przenoszenia odkształceń i drgań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia awarią konstrukcji, jak również od wartości zabytkowej lub technicznej obiektu i zagrożenia środowiska
2. Inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony przed hałasem oraz oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.
3. Usytuowanie projektowanego zadania na działkach inwestora w odległościach od granic działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Forma i gabaryty dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - 1) Szerokość elewacji frontowej: 14,0 m z tolerancją do 20% - główny wjazd na teren inwestycji odbywa się z drogi wewnętrznej,
 - 2) Geometria dachu głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat, wykuszów itp.: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym od 25 °do 45°,
 - 3) Główna kalenica: według indywidualnych rozwiązań projektowych,
 - 4) Wysokość zabudowy: do 9,0 m,
 - 5) Liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2.
2. Linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).
3. Maksymalna intensywności zabudowy: 0,15 z tolerancją do 20%.
4. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15 z tolerancją do 20%.
5. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,04.
6. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,04 do 0,10.

7. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 50%.

IV. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów wynikające z wymagań ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (*Dz. U. z 2025 r. poz. 647*), a w szczególności ochrony powierzchni ziemi poprzez:
 - 1) Stosowanie rozwiązań, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikację przedsięwzięcia.
 - 2) Zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji.
 - 3) Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.*) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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.*) przedmiotowa inwestycja – została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia w dniu 27 marca 2025 r. Wójt Gminy Lubicz wydał decyzję znak ROŚ.6220.29.2024.PD, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia.
2. Z odpadami należy postępować zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.*). Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanym, utylizacja odpadów poza teren inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane.
3. Właściciel nieruchomości winien zapewnić utrzymanie czystości i porządku zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (*Dz. U. z 2025 r. poz. 733*).
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planowanej inwestycji:
 - 1) na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
5. Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych.
6. W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (*Dz. U. z 2025r. poz. 960*).

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Wnioskowana inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100758C /działka nr 90/, poprzez drogę wewnętrzną po działce nr 278/9.
2. Miejsca postojowe – dla każdego budynku mieszkalnego należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym, wliczając w ten obowiązek miejsca garażowe.
3. Zapewnienie zasilania w energię elektryczną – projektowana instalacja do sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

4. Zaopatrzenie w wodę – projektowana instalacja do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
5. Zapewnienie zasilania w gaz – nie dotyczy.
6. Sposób odprowadzenia ścieków gospodarczo-bytowych – projektowana instalacja do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnego źródła ciepła.

VI. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

1. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.

VII. Ustalenia dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty rejestrem osuwisk mas ziemnych.
2. Na etapie projektu budowlanego należy stosować przepisy w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

VIII. Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych.

1. Wnioskowany teren inwestycji obejmujący działkę nr 278/3 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RIVb, RV, PsIV, Lzr-RV (pow. 0,3330 ha).
2. Teren planowej inwestycji nie wymaga wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IX. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich.

1. Inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej oraz środków łączności.
2. Inwestycja nie może powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.

X. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Zgodnie z oznaczeniem na kopii mapy zasadniczej

XI. Termin ważności decyzji.

1. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza się:
 - 1) Jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 2) Dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
2. Przepisu pkt. 1.2 nie stosuje się, jeżeli wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja wydana zostaje po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która zostanie usytuowana na terenie obejmującym działkę nr ewid. 278/3, położoną w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*).

Ustawodawca przyjął ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój jako podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy.

Wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na *budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych*, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy Lubicz wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji.

Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z:

- 1) Przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*),
- 2) Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*).

Zgodnie z art.61 §4 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 25.07.2025 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 5 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Strony postępowania nie wniosły uwag.

W postępowaniu dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, realizując wymóg *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 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*), stwierdzając co następuje:

1. W celu ustalenia wymagań dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego wyznaczono obszar analizy wokół terenu, na którym ma być zrealizowane wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, obszar analizy przyjęto min. 3 krotną szerokość działki.

2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest na zasadzie kontynuacji funkcji:

- 1) W analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.
- 2) Projektowana zabudowa mieści się w zastanym sposobie zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizy i nie godzi w zastany stan rzeczy, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100758C /działka nr 90/, poprzez drogę wewnętrzną po działce nr 278/9.
4. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.
5. Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):
 - 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 2024 r. poz. 1199), 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.

Zgodnie z art. 60 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji sporządziła osoba spełniająca warunki, o których mowa w art. 5 pkt 5 cyt. ustawy.

W dniu 10.07.2025 r. Wójt wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

- Starostę Toruńskiego, postanowieniem znak: OS.673.4.118.2025.JW z dnia 16.07.2025 r. w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie melioracji wodnych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu postanowieniem znak: NNZ.405.9.100.2025 z dnia 14.07.2025 r. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Toruniu uzgodnił pozytywnie warunki zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgłaszając następujące uwagi: „Przy realizacji gospodarki ściekowej na w/w terenie należy respektować obowiązujące uregulowania prawne”, „Zastosowane systemy ogrzewania winny być oparte o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję”, „Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być usytuowane poza strefą negatywnego oddziaływania obiektów gospodarczych związanych z rolnictwem oraz inwentarskich specjalizujących się w hodowli i chowie zwierząt”,

- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Zgodnie z art.63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 2) Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Obiekt oraz urządzenia z nim związane winny być zaprojektowane zgodnie z:

1. Obwieszczeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)
2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518)
3. Obwieszczeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822).

Projekt budowlany winien być wykonany zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418).

Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Uprawnienie takie daje dopiero ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, wydawana przez inny organ, w oparciu o przepisy prawa budowlanego, po przeprowadzeniu późniejszego i odrębnego postępowania.

Kwestia możliwości szczegółowego usytuowania planowanego budynku na działce, w tym ewentualnego podniesienia gruntu będzie przedmiotem badania i rozpatrywania dopiero i wyłącznie na etapie postępowania odrębnego i późniejszego – tj. w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia.

Realizacja planowanej inwestycji powinna się odbywać zgodnie z pozwoleniem i zatwierdzonym projektem budowlanym. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego elementem projektu zagospodarowania działki jest określenie w części rysunkowej ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystycznych rzędnych i przekrojów pionowych terenu.

Zgodnie z §29 cyt. rozporządzenia: Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

W przypadku planowanego odstępstwa od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.*) należy uzyskać zgodę właściwego ministra.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Powiatu Toruńskiego.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*). Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (ul. Targowa 13/15, 87-100 Toruń) za pośrednictwem Wójta Gminy Lubicz w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi 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 decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. WÓJTA

Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

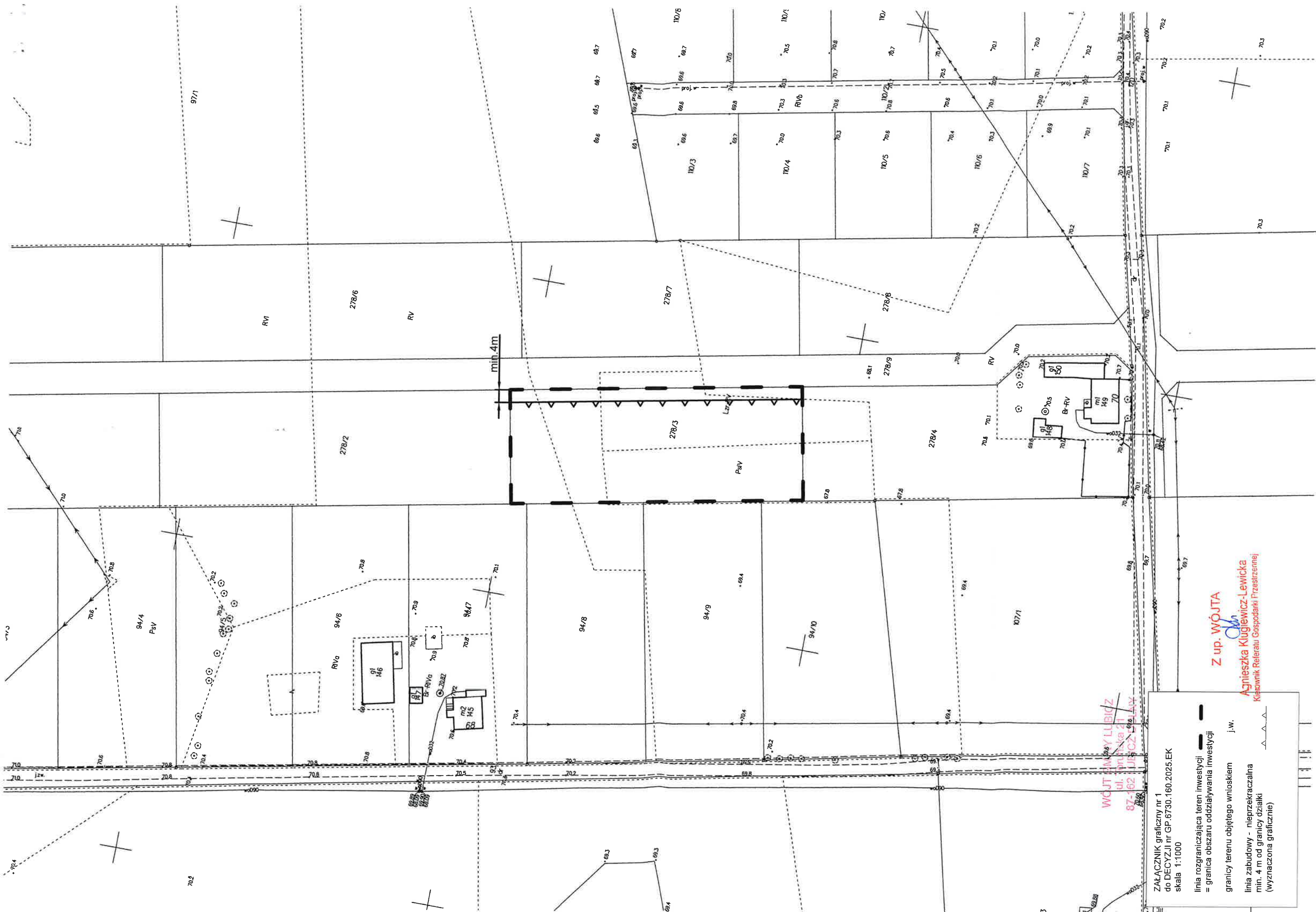
- mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1.
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał nr 3/.

Oplata skarbowa:

Za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.). Część I pkt 8

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. a/a



ZAKŁADNIK graficzny nr 1
do DECYZJI nr GP.6730.160.2025.EK
skala 1:1000

linia rozgraniczająca teren inwestycji
= granica obszaru oddziaływania inwestycji
granicy terenu objętego wnioskiem
linia zabudowy - nieprzekraczalna
min. 4 m od granicy działki
(wyznaczona graficznie)

j.w.

WÓJT GMINY LUBIDZ
ul. Piłsudskiego 21
87-162 LUBIDZ
TEL. 84 64 64 64

Z up. WÓJTA
Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

Analiza FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 278/3, położoną w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ – w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczył obszar analizowany wokół terenu działki nr 278/3 objętej wnioskiem inwestora. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy poprzez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Szerokość frontu terenu wynosi 91,5 m, a więc trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 274,5 m. Obszar analizy wyznacza się na min. 275,0 m od terenu inwestycji. W przypadku kiedy granica obszaru analizowanego przecięłaby zabudowaną działkę, obszar analizowany poszerzono w celu objęcia całej tej działki. W związku z tym analizę przeprowadzono na mapie w skali 1:1000 dostarczonej przez wnioskodawcę, w zakresie odległości możliwych do wyznaczenia analizowanego obszaru.

Analiza w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.Obszar analizowany.

Wnioskowany teren inwestycji jest niezabudowany. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest od strony południowo-zachodniej oraz północno-wschodniej. Zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest od strony zachodniej, południowej oraz wschodniej. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji znajdują się tereny niezabudowane. Reasumując teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej.

Wnioskowany teren inwestycji położony jest w terenie o małej intensywności zabudowy i oraz małym stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę:

- do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wykorzystane jest ok. 10% obszaru analizowanego. W/w ustalono na podstawie istniejącego sposobu użytkowania budynków.

2.Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowany teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100758C /działka nr 90/, poprzez drogę wewnętrzną po działce nr 278/9.

3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

- elektroenergetyczna – istniejąca w obszarze analizy,
- wodociągowa – istniejąca w obszarze analizy.

Stwierdza się, że:

-obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

w zakresie energii elektrycznej – projektowana instalacja do sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci,

w zakresie sieci wodociągowej – projektowana instalacja do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci,

w zakresie sieci gazowej – nie dotyczy,

odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych – projektowana instalacja do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków,

-wód opadowych - na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

-zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego źródła ciepła,

-miejsca postojowe – dla każdego budynku mieszkalnego należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym, wliczając w ten obowiązek miejsca garażowe.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioskowany teren inwestycji obejmujący działkę nr 278/3 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RIVb, RV, PsIV, Lzr-RV (pow. 0,3330 ha).

Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W związku z powyższym stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust.1.pkt1)

- tabela nr 1 tzw. parametrów do zabudowy obszaru analizowanego. Do analizy przyjęto wyłącznie budynki mieszkalne w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej.

Lp / wg ew. gruntów	Funkcja – istniejący sposób użytkowania budynków MN- mieszkalna jednorodzinna	Wskaźnik powierzchni zabudowy wg pow. działki do pow. zabudowanej zgodnie z mapą ew. gruntów /wskazane pow. działek/	Szerokość elewacji frontowej budynku	Nadziemna intensywność	Intensywność zabudowy	Geometria dachu	Wysokość zabudowy	Układ połaci	kierunek kalenicy
	b	c	d	e	f	g	h	i	j
1. 102/22	MN	0,04	6,5	0,04	0,04	25°-45°	5	dwuspadowy	prostopadła
2. 102/21	MN	0,07	12,5	0,15	0,15	25°-45°	8,5	dwuspadowy	równoległa
3. 64/9	MN	0,07	18,5	0,07	0,07	25°-45°	5,5	wielospadowy	-
4. 102/26 102/29	MN	0,22	20	0,37	0,37	25°-45°	9	wielospadowy	-
5. 102/20	MN	0,09	15	0,18	0,18	25°-45°	8,5	dwuspadowy	równoległa
6. 92/3	MN	0,04	11,5	0,07	0,07	25°-45°	8,5	wielospadowy	-

Podsumowanie analizy funkcji oraz cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu

Funkcja	Wskaźnik % powierzchni zabudowy / powierzchni działki		Szerokość elewacji frontowej		nadziemna intensywności		Intensywność zabudowy		Geometria dachu						Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu
									Kąt nachylenia		Wysokość zabudowy		Układ połaci dachowych		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.			

	średni		średnia		średnia		średnia							
MN	0,04	0,22	6,5	20	0,04	0,37	0,04	0,37	25°	45°	5	9	dwuspadowy wielospadowy	Równoległa i prostopadła do frontu działki
	0,09		14,0		0,15		0,15				7,5			

5.1. Analiza parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W zakresie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje się, iż:

Forma architektoniczna budynków, ogólne gabaryty.

W obszarze analizowanym występują budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne, o dachach dwuspadowych i wielospadowych, budynki na rzucie prostokąta, kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

Linia zabudowy.

W obszarze analizowanym występują budynki usytuowane w różnych odległościach od zewnętrznej krawędzi drogi tworząc linię zabudowy w formie uskoku. Linia zabudowy nie jest jednoznacznie wykształcona.

Zgodnie z par. 3 Rozporządzenia w zakresie linii zabudowy:

p.3-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy

Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego i prostej formy linii zabudowy oraz fakt, że wnioskowany teren inwestycji jest usytuowany bezpośrednio przy drodze, określono dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego - obowiązującą dla inwestora linię zabudowy: nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).

Przyjęto – linia zabudowy –nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i intensywności wykorzystania terenu:

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono uwzględniając takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość (działki sąsiednie), uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W związku z powyższym średnia powierzchnia terenu przy wskaźnikach jn. wynosi:

- maksymalna intensywność zabudowy: do 0,37,
- maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: do 0,37,
- minimalna nadziemna intensywności zabudowy: od 0,04,
- udział powierzchni zabudowy: od 0,03 do 0,22,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

Przyjęto wskaźniki intensywności wykorzystania terenu:

- maksymalnej intensywności zabudowy: **0,15 z tolerancją do 20%.**
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: **0,15 z tolerancją do 20%.**
- minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: **0,04,**
- udział powierzchni zabudowy: **od 0,04 do 0,10**, ww. dotyczy nowej zabudowy liczony do powierzchni terenu objętego decyzją
- udział powierzchni biologicznie czynnej - zachować min. **50%** powierzchni terenu tj. powierzchni terenu objętego decyzją,

Dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

Szerokość elewacji frontowej parametry od strony frontu terenu:

Szerokość – analiza patrz tabela - zgodnie z par. 6 pp.1 Rozporządzenia ustalono, że średnia szerokość elewacji frontowej obszaru analizy wynosi 14,0 m

Przyjęto szerokość – 14,0 m z tolerancją do 20%.

Front terenu przylega do drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 rozporządzenia:

Analiza kąta nachylenia dachu:

Istniejącą zabudowę w obszarze analizowanym tworzą głównie budynki o zwartej bryle, na rzucie zbliżonym do prostokąta, głównie dachy indywidualne o kącie nachylenia 25° – 45° . Ponieważ budynki są usytuowane wzdłuż drogi, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Budynki usytuowane są po kierunkach granic działek.

Przyjęto dach głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat/ o tym samym kącie nachylenia **dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° .**

Analiza wysokości kalenicy:

Wysokość zabudowy w obszarze analizy wynosi – 7,5 m. W/w parametr stanowi średnią parametru w obszarze analizy.

Przyjęto wysokość zabudowy – do 9,0 m.

W/w wysokość została przyjęta wg wysokości zabudowy budynków obszaru analizy - patrz tabela.

Analiza ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje, iż jest ona ułożona równolegle i prostopadle w stosunku do frontu terenu.

Przyjęto główna kalenica – zbliżona do równoległej lub prostopadłej w stosunku do frontu terenu.

6.Zgodność z przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem:

- nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- nie znajduje się na terenie górniczym,
- nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej,
- nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- znajduje się na terenie melioracji wodnych,
- nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny.

Planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

Wielkość przedmiotowego terenu inwestycji zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):

- 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 2024 r. poz. 1199), 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.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Analiza zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy.

Z up. WÓJTA


Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

