

Lubicz Dolny, dnia 2025.12.01

GP.6730.331.2025.AS

DECYZJA

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 z późn.zm.*) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn.zm.*) 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 7 sierpnia 2025 r. złożonego przez Pana [REDAKTOWANE]

Wójta Gminy Lubicz

odmawia ustalenia

warunków zabudowy na rzecz Pana [REDAKTOWANE]

dla inwestycji pod nazwą: **Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki nr 33/35, obręb Krobia, gm. Lubicz**

z uwagi: na nie spełnienie wymogu: art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. „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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”.

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja wydana zostaje po rozpatrzeniu wniosku Pana [REDAKTOWANE], o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 33/35, położoną w obrębie Krobia, gm. Lubicz.

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

Ustawodawca przyjął ładu 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 czterech 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 z późn.zm.),
- 2) Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

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

Zgodnie z dyspozycją art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego 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 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 i 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 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 znajduje 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 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.*

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 działkę nr 33/35 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 55,0 m, a więc trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 165,0 m.

Analizując warunki wydania decyzji określone w art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono:

Wnioskowany teren inwestycji jest niezabudowany. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowane jest ok. 236,0 m (działka nr 33/66 obręb Krobia) od wnioskowanego terenu inwestycji. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu

inwestycji znajdują się tereny niezabudowane. Reasumując teren inwestycji położony jest w obszarze niezabudowanym.

Aby został spełniony warunek kontynuacji funkcji niezbędne jest aby w obszarze analizy na co **najmniej jednej działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej**, występowała podobna zabudowa /mieszkaniowa jednorodzinna/. Realizacja przedmiotowej inwestycji naruszy zastany lokalny ład przestrzenny.

Analizując zagadnienie pojęcia działki sąsiedniej tut. organ oparł się na orzecznictwie. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2007 r. II OSK 646/06 orzekł, iż ratio legis art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "jest ochrona ładu przestrzennego".

W obszarze analizy nie występują budynki mieszkalne, które mogą wyznaczyć funkcję oraz parametry nowe zabudowy. W otoczeniu inwestycji występują tereny użytkowane rolniczo oraz porośnięte drzewami.

Reasumując powyższe należy wskazać że przedmiotowa inwestycja nie będzie się wpisywać w otoczenie i będzie naruszać ład przestrzenny.

W związku z powyższym, stwierdza się, że nie został spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący 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 inwestycji posiada połączenie komunikacyjne, które w świetle obowiązujących przepisów prawa stanowi dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2036C /działka nr 31/2, 41/2/, poprzez drogę wewnętrzną po działkach nr 33/26, 33/19, 33/36.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący dostępu do drogi publicznej.

3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - warunek ten został spełniony.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący wymagania, aby istniejące i projektowane uzbrojenie terenu było wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Wnioskowany teren obejmujący działkę nr 33/35 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RV, RVI, PsIV (pow. 0,3330 ha).

Teren planowej inwestycji 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.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący wymagania 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. 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,
- nie znajduje się na terenie melioracji wodnych,
- znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy,
- 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.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dotyczący zgodności z przepisami odrębnymi.

6. 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.

Uwaga: wskazuje się, iż ww. powinno zostać potwierdzone mapą do celów projektowych a ww. jest innym etapem postępowania administracyjnego.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust.1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalono, że inwestycja wypełnia warunki wymienione w art. 61 ust.1: **pkt 2, 3, 4, 5 i 6.**

W związku z powyższym, stwierdza się, że nie został spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący 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.

Ustawodawca nakazuje, bowiem łączne spełnienie wszystkich warunków zawartych w art.61 ust.1, a w przypadku przedmiotowej inwestycji – nie są one możliwe do spełnienia.

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.

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 z późn.zm.). Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Pouczenie:

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 /.

Oплата skarbowa:

Za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)
Część I pkt 8

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. a/a

Analiza FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmuje działkę nr ewid. 33/35, położoną obrębie Krobia, 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 25 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. 1166).
- 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 działkę nr 33/35 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 55,0 m, a więc trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 165,0 m. Obszar analizy wyznacza się na min. 120,0 m od terenu inwestycji. Wyznaczony obszar jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż w pełni odzwierciedla charakter zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu wnioskowego.

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

1.Obszar analizowany.

Wnioskowany teren inwestycji jest niezabudowany. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest ok. 236,0 m (działka nr 33/66 obręb Krobia) od wnioskowanego terenu inwestycji. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji znajdują się tereny niezabudowane. Reasumując teren inwestycji położony jest w obszarze niezabudowanym.

W obszarze analizy nie występuje jakiegokolwiek zabudowa więc nie można wyznaczyć parametrów nowej zabudowy.

W związku z powyższym, stwierdza się, że nie został spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący 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.Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowany teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2036C /działka nr 31/2, 41/2/, poprzez drogę wewnętrzną po działkach nr 33/26, 33/19, 33/36.

W związku z powyższym, stwierdza się, że **został** spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **dotyczący dostępu do drogi publicznej.**

3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - warunek ten został spełniony.

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

Wnioskowany teren obejmujący działkę nr 33/35 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RV, RVI, PsIV (pow. 0,3330 ha).

W związku z powyższym, stwierdza się, że **został** spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **dotyczący wymagań 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. 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 uzdrowskiej,
- nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- nie znajduje się na terenie melioracji wodnych,
- znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy,
- 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.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dotyczący zgodności z przepisami odrębnymi

6. 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.

W związku z powyższym, stwierdza się, że został spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując analiza zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne nie spełnia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy.

W związku z powyższym, stwierdza się, że nie został spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący 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,

Z up. WÓJTA

Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej