

GP.6730.378.2025.EF

DECYZJA NR 9/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 oraz art. 63 oraz art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.),
- art. 5 pkt 2 i art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r, poz. 1668),
- § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- § 2 - § 11 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),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia: 19.09.2025 r.,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach: 110/10, 110/11, 110/12 w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz,

Wójt Gminy Lubicz
ustala

dla inwestycji polegającej na: budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach: 110/10, 110/11, 110/12 w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz,

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. warunki i wymagania ogólne:

- 1) spełnić wymogi wynikające z przepisów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujących Polskich Norm, dotyczących zamierzenia, lub uzyskać zgodę na odstępstwo, od ww. przepisów;
- 2) dla terenu, na którym jest przewidziana budowa obiektów budowlanych należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych;
- 3) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;

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

- 1) forma i gabaryty budynków:
 - a) forma budynków – wolnostojąca,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m,
 - c) geometria dachu głównej bryły budynku (nie dotyczy ganków, wiat, wykuszów itp.), dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym 30° - 40°,
 - d) główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu terenu inwestycji,
 - e) wysokość zabudowy: od 6,5 do 7,5 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: 1 lub 2;
- 2) linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości 6,0 m od frontu działki;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,154;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,154;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,043;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,121;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu 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 czym dla zamierzenia inwestycyjnego Wójt Gminy Lubicz, decyzją znak ROŚ. 6220. 22.2024.PD z dnia 20.02.2024 r. orzekł o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego oddziaływać na środowisko;
- 2) planowana inwestycja nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny ani żadnej z pozostałych form ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13);
- 3) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;

- 4) należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieki wodne;
- 5) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 6) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji;
- 7) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą;
- 8) 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. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);

4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zapewnienie zasilania w gaz – nie dotyczy;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnego źródła ciepła;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości sanitarne,
 - b) po rozbudowie sieci kanalizacyjnej – obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przyłącze należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi i na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do gruntu lub na grunt na terenie działki;
- 7) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) oraz regulacjami lokalnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna – pośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100759C) poprzez drogę gminną nie będącą drogą publiczną, położoną na działce 120;
- 9) obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny.

6. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 2) projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja;
- 3) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071);
- 4) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji terenu realizowanych na działkach sąsiednich.

7. wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

9. Wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w załączniku Nr 2a, 2b niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19.09.2025 r. Pan Damian Burak wystąpił do Wójta Gminy Lubicz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach: 110/10, 110/11, 110/12, w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Lubicz pismem z dnia 29.09.2025 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

Analizując wnioski oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., Wójt Gminy Lubicz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. W związku z tym, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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 lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 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 (t.j. 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. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ wyznaczył obszar analizowany wokół terenu działek objętych wnioskiem inwestora. Obszar analizowany wyznaczono w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a ustawy - w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m. Poprzez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która

przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Działka objęta wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100759C) poprzez drogę gminną nie będącą drogą publiczną, położoną na działce 120 oraz działkę 110/2 pełniącą rolę wydzielonego geodezyjnie dojazdu do terenu objętego wnioskiem. Jako front terenu należało przyjąć granicę terenu objętego wnioskiem przylegającą do działki nr 110/2. Szerokość frontu terenu wynosi 91,4 m.

Stosownie do powyższego, obszar analizy wyznacza się w odległości min. 274,2 m od terenu inwestycji. W przypadku kiedy granica obszaru analizowanego przecięłaby zabudowaną działkę, obszar analizowany poszerzono w celu objęcia całej tej działki. Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

Ad 1. W pierwszym rzędzie zbadano, czy działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Stwierdzono, co następuje:

Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100759C, do której dostęp ma również teren objęty wnioskiem. W związku z tym należy stwierdzić, że funkcja przewidziana we wniosku stanowi kontynuację funkcji ww. zabudowy. W analizie nie uwzględniono działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej, gdyż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie stanowi kontynuacji funkcji zabudowy zagrodowej.

Linia zabudowy

Zgodnie z § 3 ust 1 – 4 *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. 2024 r., poz. 1116)*, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące.

Biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem należało wyznaczyć w nawiązaniu do sąsiednich budynków położonych na działkach 92/3, w odległości 6 m od frontu działki (zgodnie z załącznikiem graficznym), jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

Maksymalna intensywność zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 1 – 3 w/w rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy obliczona w granicach obszaru analizowanego są sobie równe i wynoszą 0,128. Przy zwiększeniu wskaźnika o dopuszczalną wartość 20%, możliwe byłoby ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie **0,154**.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie zabudowy o łącznej powierzchni kondygnacji 560 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych każdego z nich od 100 do 200 m² co daje łączną wartość od 300 do 600 m². Zatem intensywność zabudowy ustalona na podstawie analizy umożliwia zlokalizowanie zabudowy o parametrach mieszczących się w zakresie przewidzianym we wniosku.

Udział powierzchni zabudowy

Średni udział powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,121**.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 440 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy każdego z nich od 140 do 200 m², co daje łącznie od 420 m² do 600 m² a więc powierzchnia zabudowy ustalona na podstawie analizy umożliwia zlokalizowanie zabudowy o parametrach mieszczących się w zakresie określonym przez Wnioskodawcę.

Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 - 2 ww. rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Szerokość tę rozumie się jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku i dotyczy ona całkowitej szerokości budynków tworzących wspólną elewację.

W przypadku budynków mieszkalnych średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 13,2 m. Przy zwiększeniu ww. wskaźnika o dopuszczalne 20% możliwe byłoby ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie **16 m**. Wnioskowana szerokość elewacji dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi od 14,0 do 19,0 m, zatem możliwe jest ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków mieszczących się w zakresie przewidzianym we wniosku.

Wysokość zabudowy

Zgodnie z § 7 ust. 1 – 3 ww. rozporządzenia, wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich, jeżeli wysokość przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wysokość budynków położonych w obszarze analizowanym, dostępnych z tej samej drogi publicznej co teren objęty wnioskiem, wynosi od ok. 4,7 do ok. 8,4 m, przy czym postępując wzdłuż drogi położonej na działce nr 120, najbliższej położona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działka nr 92/3 w obrębie Mierzynek) charakteryzuje się wysokością 7,5 m.

Wniosek natomiast przewiduje realizację zabudowy o wysokości od 6,5 do 7,5 m. W związku z tym, możliwe jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie zgodnym z wnioskiem.

Geometria dachu:

Zgodnie z § 8 ust. 1 – 2 ww. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne o dachach skośnych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 20 – 45°. Główne kalenice dachów zlokalizowane są równolegle bądź prostopadle do frontów działek.

W związku z tym dla nowej zabudowy możliwe jest ustalenie geometrii dachu mieszczącej się w zakresie określonym przez Wnioskodawcę (o kącie nachylenia od 30 do 40 °).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 9 ust. 1 – 2 ww. rozporządzenia, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,60**. Wnioskowana inwestycja ma być realizowana na terenie o łącznej powierzchni 3 634 m². Oznacza to konieczność zachowania ok 2180 m² całości terenu jako biologicznie czynnego. Wniosek zakłada zachowanie 1500 – 2800 m² całości terenu jako biologicznie czynnego, w związku z tym należy stwierdzić, że na podstawie analizy jest możliwe ustalenie ww. parametru na poziomie mieszczącym się w zakresie określonym przez Wnioskodawcę.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

Zgodnie z § 10 ww. rozporządzenia, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Biorąc pod uwagę planowany sposób zagospodarowania terenu należy uznać za wystarczającą realizację 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny.

Ad 2. Teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej

Działka objęta wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100759C) poprzez drogę gminną nie będącą drogą publiczną, położoną na działce 120 oraz działkę 110/2 pełniącą rolę wydzielonego geodezyjnie dojazdu do terenu objętego wnioskiem.

Ad 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci wodociągowej;
- w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji nie ma natomiast sieci kanalizacyjnej, do której można byłoby przyłączyć wnioskowaną inwestycję, jednak wnioskodawca wskazał, iż zamierza wykonać szczelny zbiornik bezodpływowy na nieczystości sanitarne.

Ad 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;

Teren inwestycji obejmuje użytki RIVb i RV. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. spełnia wymogi realizacji obiektów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad 5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

W toku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono braku zgodności zamierzenia inwestycyjnego ani przewidywanych ustaleń decyzji z przepisami odrębnymi; teren objęty wnioskiem:

- 1) nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków;
- 2) nie znajduje się na terenie górniczym;
- 3) nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej;
- 4) nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) znajduje się na terenie melioracji wodnych;
- 6) nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- 7) nie znajduje się na obszarze parku narodowego ani jego otuliny,
- 8) nie znajduje się na obszarze objętym innymi formami ochrony przyrody;
- 9) planowane przedsięwzięcie nie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

Ad 6. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w obszarze:

- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzona analiza wykazała, że zachodzi okoliczność łącznego spełnienia przesłanek art. 61 ust. 1, pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 07.01.2026 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Strony postępowania nie wniosły uwag.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu postanowieniem znak: NNZ.405.9.212.2025 z dnia 19.12.2025 r. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 2) wobec nie wyrażenia stanowiska przez Starostę Toruńskiego, w sprawach ochrony gruntów rolnych 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,
- 3) 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,
- 4) 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.

Sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono osobie spełniającej wymogi art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i postanowiono 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) Wnioskodawcy, 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) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)
- 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) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.). 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Lubicz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

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.

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

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. WÓJTA

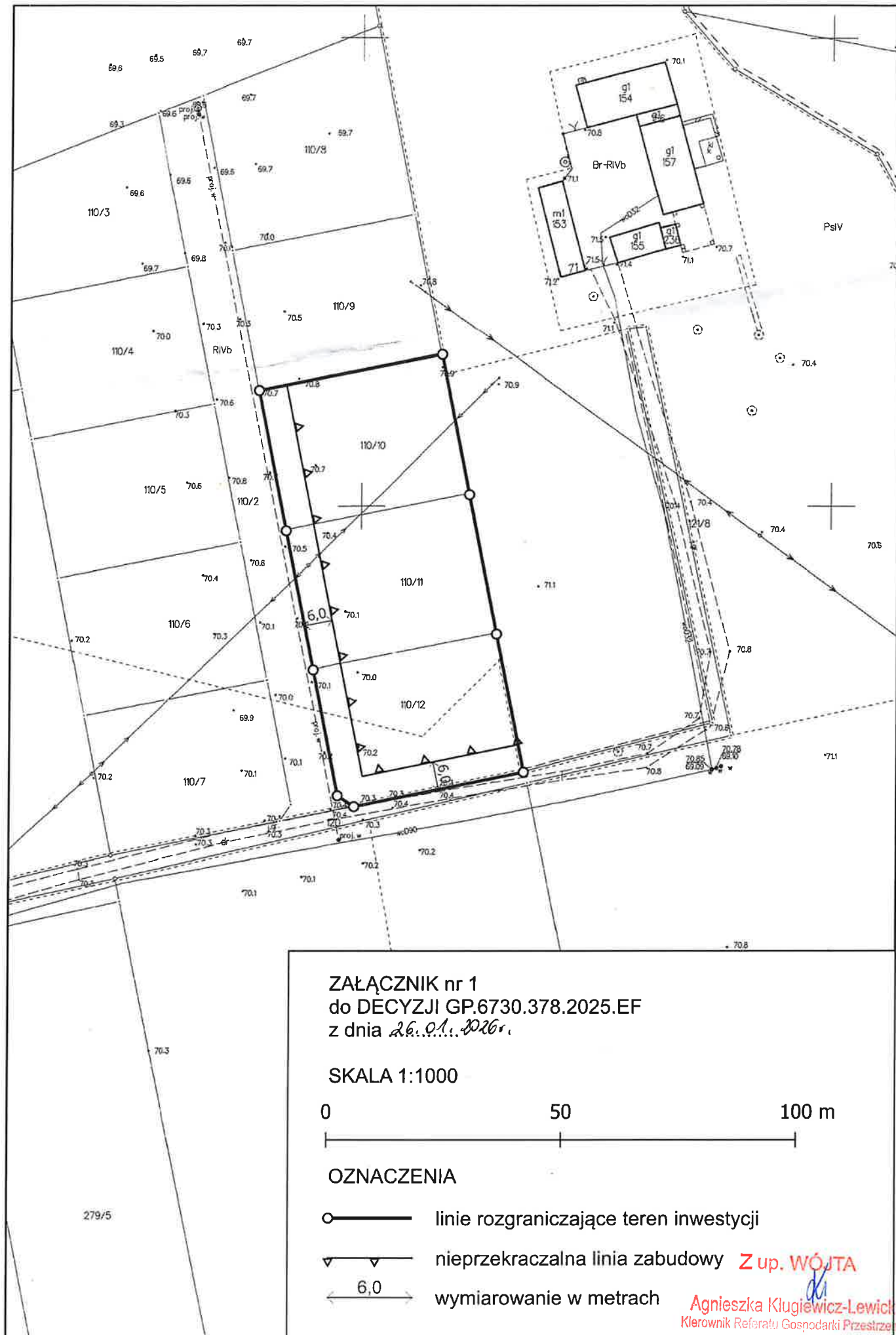
Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

- mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji – załącznik nr 1,
- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (część tekstowa) - załącznik nr 2a,
- analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (część graficzna) – załącznik nr 2b.

Opłata skarbową:

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).





**WYNIKI ANALIZY CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(część tekstowa)**

dla inwestycji: budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmuje działki 110/10, 110/11, 110/12, w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

- art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”
- § 2 - § 11 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), zwanego dalej „rozporządzeniem”
- § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów i budynków dla działek położonych w obszarze analizowanym.

1. Charakterystyka terenu inwestycji:

- 1) teren objęty wnioskiem jest niezabudowany
- 2) powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 3 634 m² i obejmuje użytki RIVb i RV,
- 3) dla terenu wnioskowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku jego sporządzenia;

2. Sprawdzenie łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji, wynikających z art. 61 ust. 1-6 ustawy:

Zgodnie z przywołanym przepisem ustawy o planowaniu przestrzennym, 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 lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 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 (t.j. 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.

2.1 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (analiza);

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ wyznaczył obszar analizowany wokół terenu działek objętych wnioskiem inwestora. Obszar analizowany wyznaczono w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a ustawy - w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m. Poprzez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Działka objęta wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100759C) poprzez drogę gminną nie będącą drogą publiczną, położoną na działce 120 oraz działkę 110/2 pełniącą rolę wydzielonego geodezyjnie dojazdu do terenu objętego wnioskiem. Jako front terenu należało przyjąć granicę terenu objętego wnioskiem przylegającą do działki nr 110/2. Szerokość frontu terenu wynosi 91,4 m.

Stosownie do powyższego, obszar analizy wyznacza się w odległości min. 274,2 m od terenu inwestycji. W przypadku kiedy granica obszaru analizowanego przecięłaby zabudowaną działkę, obszar analizowany poszerzono w celu objęcia całej tej działki. Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100759C, do której dostęp ma również teren objęty wnioskiem.

W związku z tym należy stwierdzić, że funkcja przewidziana we wniosku stanowi kontynuację funkcji ww. zabudowy¹.

Linia zabudowy

Zgodnie z § 3 ust 1 – 4 rozporządzenia:

- *linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich*
- *w przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego*
- *linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną lub obowiązującą; dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.*

Biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem należało wyznaczyć w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy położonej na działce 92/3, w odległości 6 m od frontu działki (zgodnie z załącznikiem graficznym), jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

Maksymalna intensywność zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 1 – 3 rozporządzenia:

- *maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %,*
- *minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*

Na potrzeby ustalenia warunków zabudowy, ustawa definiuje pojęcie intensywności zabudowy jako *stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*. Odpowiednio nadziemna intensywność zabudowy jest to *stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie intensywności zabudowy działek zlokalizowanych w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia terenu (m ²)	Suma powierzchni kondygnacji /kondygnacji nadziemnych (m ²)	Liczba kondygnacji nadziemnych /podziemnych budynków	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy
1.	102/20	Szembekowo	1429	270	2/0	0,189	0,189
2.	102/21	Szembekowo	1279	190	2/0, 1/0	0,149	0,149
3.	102/22	Szembekowo	1259	54	1/0, 1/0	0,043 *	0,043

¹ W analizie nie uwzględniono działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej, gdyż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie stanowi kontynuacji funkcji zabudowy zagrodowej.

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia terenu (m ²)	Suma powierzchni kondygnacji /kondygnacji nadziemnych (m ²)	Liczba kondygnacji nadziemnych /podziemnych budynków	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy
4.	297	Szembekowo	900	129	1/0	0,143	0,143
5.	298	Szembekowo	1192	89	2/0	0,075	0,075
6.	299	Szembekowo	1211	129	1/0	0,107	0,107
7.	300	Szembekowo	750	129	1/0	0,172	0,172
8.	301	Szembekowo	750	88	1/0	0,117	0,117
9.	302	Szembekowo	750	103	1/0	0,137	0,137
10.	303	Szembekowo	726	89	1/0	0,123	0,123
11.	304	Szembekowo	750	102	1/0	0,136	0,136
12.	305	Szembekowo	750	131	1/0	0,175	0,175
13.	306	Szembekowo	964	128	1/0	0,133	0,133
14.	307	Szembekowo	1051	119	1/0	0,113	0,113
15.	309	Szembekowo	706	88	1/0	0,125	0,125
16.	310	Szembekowo	678	89	1/0	0,131	0,131
17.	311	Szembekowo	874	129	1/0	0,148	0,148
18.	312	Szembekowo	860	119	1/0	0,138	0,138
19.	313	Szembekowo	998	88	1/0	0,088	0,088
20.	314	Szembekowo	690	102	1/0	0,148	0,148
21.	315	Szembekowo	859	102	1/0	0,119	0,119
22.	316	Szembekowo	889	119	1/0	0,134	0,134
23.	317	Szembekowo	1233	129	1/0	0,105	0,105
24.	318	Szembekowo	750	89	1/0	0,119	0,119
25.	319	Szembekowo	750	103	1/0	0,137	0,137
26.	320	Szembekowo	750	103	1/0	0,137	0,137
27.	321	Szembekowo	750	128	1/0	0,171	0,171
28.	92/3	Mierzynek	5991	407	1/0	0,068	0,068
Średnia:						0,128	0,128

Symbolem* oznaczono najniższą wartość nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze analizowanym (**0,043**). Zgodnie z przywołanymi przepisami, wartość tę przyjęto jako minimalną nadziemną intensywności zabudowy.

Średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy obliczona w granicach obszaru analizowanego są sobie równe i wynoszą 0,128. Przy zwiększeniu wskaźnika o dopuszczalną wartość 20%, możliwe byłoby ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie **0,154**.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie zabudowy o łącznej powierzchni kondygnacji 560 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych każdego z nich

od 100 do 200 m² co daje łączną wartość od 300 do 600 m². Zatem intensywność zabudowy ustalona na podstawie analizy umożliwi zlokalizowanie zabudowy o parametrach mieszczących się w zakresie przewidzianym we wniosku.

Udział powierzchni zabudowy

Zgodnie z § 5 ust. 1 - 3 rozporządzenia - udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego;

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów zabudowanych w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia terenu (m ²)	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Udział powierzchni zabudowy
1.	102/20	Szembekowo	1429	54	0,043
2.	102/21	Szembekowo	1279	227	0,038
3.	102/22	Szembekowo	1259	89	0,075
4.	297	Szembekowo	900	88	0,088
5.	298	Szembekowo	1192	129	0,105
6.	299	Szembekowo	1211	129	0,107
7.	300	Szembekowo	750	119	0,113
8.	301	Szembekowo	750	88	0,117
9.	302	Szembekowo	750	89	0,119
10.	303	Szembekowo	726	102	0,119
11.	304	Szembekowo	750	89	0,123
12.	305	Szembekowo	750	88	0,125
13.	306	Szembekowo	964	89	0,131
14.	307	Szembekowo	1051	128	0,133
15.	309	Szembekowo	706	119	0,134
16.	310	Szembekowo	678	102	0,136
17.	311	Szembekowo	874	103	0,137
18.	312	Szembekowo	860	103	0,137
19.	313	Szembekowo	998	103	0,137
20.	314	Szembekowo	690	119	0,138
21.	315	Szembekowo	859	129	0,143
22.	316	Szembekowo	889	129	0,148
23.	317	Szembekowo	1233	102	0,148
24.	318	Szembekowo	750	95	0,074
25.	319	Szembekowo	750	128	0,171
26.	320	Szembekowo	750	129	0,172
27.	321	Szembekowo	750	131	0,175
28.	92/3	Mierzynek	5991	135	0,094
Średnia:					0,121

Średni udział powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,121**.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 440 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy każdego z nich od 140 do 200 m², co daje łącznie od 420 m² do 600 m² a więc powierzchnia zabudowy ustalona na podstawie analizy umożliwia zlokalizowanie zabudowy o parametrach mieszczących się w zakresie określonym przez Wnioskodawcę.

Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 - 2 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym. Szerokość tę rozumie się jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku i dotyczy ona całkowitej szerokości budynków tworzących wspólną elewację.

Lp.	Nr działki	Obręb	Szerokość elewacji frontowej budynków (m)
1.	102/20	Szembekowo	15
2.	102/21	Szembekowo	12,2
3.	102/22	Szembekowo	6,3
4.	297	Szembekowo	6,3
5.	298	Szembekowo	15,5
6.	299	Szembekowo	11,6
7.	300	Szembekowo	15,6
8.	301	Szembekowo	15,5
9.	302	Szembekowo	11,6
10.	303	Szembekowo	12,2
11.	304	Szembekowo	11,6
12.	305	Szembekowo	12,2
13.	306	Szembekowo	15,6
14.	307	Szembekowo	15,5
15.	309	Szembekowo	16,7
16.	310	Szembekowo	11,6
17.	311	Szembekowo	11,6
18.	312	Szembekowo	15,5
19.	313	Szembekowo	16,7
20.	314	Szembekowo	11,6
21.	315	Szembekowo	12,1
22.	316	Szembekowo	12,2
23.	317	Szembekowo	16,7
24.	318	Szembekowo	15,5
25.	319	Szembekowo	11,6
26.	320	Szembekowo	12,2

Lp.	Nr działki	Obręb	Szerokość elewacji frontowej budynków (m)
27.	321	Szembekowo	12,2
28.	92/3	Mierzynek	15,5
Średnia:			13,2

W przypadku budynków mieszkalnych średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 13,2 m. Przy zwiększeniu ww. wskaźnika o dopuszczalne 20% możliwe byłoby ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie **16 m**. Wnioskowana szerokość elewacji dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi od 14,0 do 19,0 m, zatem możliwe jest ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków mieszczących się w zakresie przewidzianym we wniosku.

Wysokość zabudowy

Zgodnie z § 7 ust. 1 – 3:

- *wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich,*
- *jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach,*
- *dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Wysokość budynków położonych w obszarze analizowanym, dostępnych z tej samej drogi publicznej co teren objęty wnioskiem, wynosi od ok. 4,7 do ok. 8,4 m, przy czym postępując wzdłuż drogi położonej na działce nr 120, najbliższej położona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działka nr 92/3 w obrębie Mierzynek) charakteryzuje się wysokością 7,5 m. Wniosek natomiast przewiduje realizację zabudowy o wysokości od 6,5 do 7,5 m. W związku z tym, możliwe jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie zgodnym z wnioskiem.

Geometria dachu:

Zgodnie z § 8 ust. 1 – 2 rozporządzenia:

- *geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,*
- *geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.*

W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne o dachach skośnych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 20 – 45°. Główne kalenice dachów zlokalizowane są równolegle bądź prostopadle do frontów działek.

W związku z tym dla nowej zabudowy możliwe jest ustalenie geometrii dachu mieszczącej się w zakresie określonym przez Wnioskodawcę (o kącie nachylenia od 30 do 40 °).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 9 ust. 1 – 2 rozporządzenia:

- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego,*
- *dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Poniższa tabela przedstawia zestawienie powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia terenu (m ²)	Powierzchnia biologicznie czynna (m ²)	Udział powierzchni biologicznie czynnej
1.	102/20	Szembekowo	1429	1139	0,90
2.	102/21	Szembekowo	1279	5478	0,91
3.	102/22	Szembekowo	1259	629	0,53
4.	297	Szembekowo	900	261	0,26
5.	298	Szembekowo	1192	873	0,71
6.	299	Szembekowo	1211	562	0,46
7.	300	Szembekowo	750	569	0,54
8.	301	Szembekowo	750	465	0,62
9.	302	Szembekowo	750	583	0,78
10.	303	Szembekowo	726	623	0,73
11.	304	Szembekowo	750	431	0,59
12.	305	Szembekowo	750	176	0,25
13.	306	Szembekowo	964	510	0,75
14.	307	Szembekowo	1051	620	0,64
15.	309	Szembekowo	706	603	0,68
16.	310	Szembekowo	678	308	0,41
17.	311	Szembekowo	874	558	0,74
18.	312	Szembekowo	860	367	0,49
19.	313	Szembekowo	998	525	0,70
20.	314	Szembekowo	690	575	0,67
21.	315	Szembekowo	859	337	0,37
22.	316	Szembekowo	889	493	0,56
23.	317	Szembekowo	1233	468	0,68
24.	318	Szembekowo	750	948	0,74
25.	319	Szembekowo	750	349	0,47
26.	320	Szembekowo	750	423	0,56
27.	321	Szembekowo	750	385	0,51
28.	92/3	Mierzynek	5991	923	0,65
Średnia:					0,60

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,60**.

Wnioskowana inwestycja ma być realizowana na terenie o łącznej powierzchni 3 634 m². Oznacza to konieczność zachowania ok 2180 m² całości terenu jako biologicznie czynnego. Wniosek zakłada zachowanie 1500 – 2800 m² całości terenu jako biologicznie czynnego, w związku z tym należy stwierdzić, że na podstawie analizy jest możliwe ustalenie ww. parametru na poziomie mieszczącym się w zakresie określonym przez Wnioskodawcę.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

Zgodnie z § 10 rozporządzenia, *minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.*

Biorąc pod uwagę planowany sposób zagospodarowania terenu należy uznać za wystarczającą realizację 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny.

2.2 Teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej

Działka objęta wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100759C) poprzez drogę gminną nie będącą drogą publiczną, położoną na działce 120 oraz działkę 110/2 pełniącą rolę wydzielonego geodezyjnie dojazdu do terenu objętego wnioskiem.

2.3 Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci wodociągowej,
- w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji nie ma sieci kanalizacyjnej, do której można byłoby przyłączyć wnioskowaną inwestycję, jednak wnioskodawca wskazał, iż zamierza wykonać szczelny zbiornik bezodpływowy na nieczystości sanitarne lub własną przydomową oczyszczalnię ścieków.

2.4. 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

Teren inwestycji obejmuje użytki RIVb i RV. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) spełnia wymogi realizacji obiektów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

W toku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono braku zgodności zamierzenia inwestycyjnego ani przewidywanych ustaleń decyzji z przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem:

- 1) nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków;
- 2) nie znajduje się na terenie górniczym;
- 3) nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej;
- 4) nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) znajduje się na terenie melioracji wodnych;
- 6) nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny;

- 7) nie znajduje się na obszarze objętym innymi formami ochrony przyrody;
- 8) planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

2.6. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w obszarze:

- 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,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Reasumując - wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zachodzi okoliczność łącznego spełnienia przesłanek art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Niniejsza analiza wykazała możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku.

1. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dostęp pośredni do drogi publicznej - pośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100759C) poprzez drogę gminną nie będącą drogą publiczną, położoną na działce 120 oraz działkę 110/2 pełniącą rolę wydzielonego geodezyjnie dojazdu do terenu objętego wnioskiem;
- 2) dla terenu planowanej inwestycji ustala się funkcję terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) ustala się budowę 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o następujących parametrach:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej - 16 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2,
 - maksymalna wysokość zabudowy – od 6,5 do 7,5 m,
 - geometria dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu terenu inwestycji,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6,0 m od frontu działki,
- 5) intensywność zabudowy:
 - minimalna nadziemna – 0,043,
 - maksymalna nadziemna – 0,154,
 - maksymalna – 0,154,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,121,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

Z up. WÓJTA

Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej