

Lubicz Dolny, 2026.03.02

GP.6730.376.2025.EF

**DECYZJA NR 36/2026
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: 18.09.2025 r., uzupełnionego pismem z dnia 10.12.2025 r.

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: budowa zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach: 97/1, 110/3, 110/4, w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz,

**Wójt Gminy Lubicz
ustala**

dla inwestycji polegającej na: budowie zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach: 97/1, 110/3, 110/4, 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: 17,3 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: 0,193;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,193;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,043;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,92;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,68;
- 8) dla lokalizowanej zabudowy należy uwzględnić minimalne odległości od granicy gruntu leśnego wynikające z przepisów odrębnych.

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 2026 r. poz. 13) 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.). 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 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- 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), zieleń, oczka i ciekły 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 oraz poprzez działkę 110/2, stanowiącą własność inwestora;
- 9) należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe 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 18.09.2025 r. wystąpił do Wójta Gminy Lubicz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach: 97/1, 110/3, 110/4, w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz. Wniosek został uzupełniony pismem z dnia 10.12.2025 r.

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 pkt 1-6 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 planowanej inwestycji, wokół działki, której dotyczy wniosek, wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy:

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.

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 poprzez działkę 110/2, stanowiącą własność inwestora. Jako front działki należało więc przyjąć odcinek granicy terenu objętego wnioskiem przylegający do działki nr 110/2, wskazany we wniosku jako miejsce wjazdu na teren inwestycji. Szerokość frontu działki wynosi 63,3 m.

Stosownie do powyższego, obszar analizy wyznacza się w odległości min. 189,9 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;

Stwierdzono, co następuje:

Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która to zabudowa 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 0,161. Przy zwiększeniu wskaźnika o dopuszczalną wartość 20%, możliwe byłoby ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie **0,193**. Wskazać należy, że w analizie wzięto pod uwagę również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie zabudowy o łącznej sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych 2883 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych każdego z nich od 100 do 200 m² co daje łącznie od 900 do 1800 m², a więc intensywność zabudowy ustalona na podstawie analizy umożliwia zlokalizowanie zabudowy o parametrach zgodnych z wnioskiem.

Udział powierzchni zabudowy

Średni udział powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,092**. Należy wskazać, że w analizie wzięto pod uwagę wszystkie budynki zlokalizowane w analizowanych terenach, w tym również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 1374 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy każdego z nich od 140 do 200 m², co daje łącznie od 1260 m² do 1800 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 14,4 m. Przy zwiększeniu ww. wskaźnika o dopuszczalne 20% możliwe byłoby ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie **17,3 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.

Najbliżej położona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działka nr 92/3 w obrębie Mierzynek) znajdująca się przy drodze położonej na działce nr 120 charakteryzuje się wysokością 7,5m. 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 równoległe bądź prostopadłe 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 **0,68**. Wnioskowana inwestycja ma być realizowana na terenie o łącznej powierzchni 14936 m². Oznacza to konieczność zachowania ok 10157 m² całości terenu jako biologicznie czynnego. Wniosek zakłada zachowanie 9000 – 11200 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 uznano 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 poprzez działkę 110/2, stanowiącą własność inwestora.

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, RV, RVI. 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.

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 uzdrowskiej;
- 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 1-6 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.405.9.209.2025 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. 60 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.

Pouczenie

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).

Otrzymują:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Załącznik nr 2a
do decyzji GP.6730.376.2025.EF
z dnia 02.03.2026 r.

**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 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmuje działki 97/1, 110/3, 110/4 w obrębie Mierzynek, gm. Lubicz.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

- art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1 pkt 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 14936 m² i obejmuje użytki RIVb, RV, RVI;
- 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 pkt 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 poprzez działkę 110/2, stanowiącą własność inwestora. Jako front terenu należało więc przyjąć odcinek granicy terenu objętego wnioskiem przylegający do działki nr 110/2, wskazany we wniosku jako miejsce wjazdu na teren inwestycji. Szerokość frontu terenu wynosi 63,3 m.

Stosownie do powyższego, obszar analizy wyznacza się w odległości min. 189,9 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 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która to zabudowa 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 sąsiednich budynków położonych 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	0,149	0,149
3.	102/22	Szembekowo	1259	54	1/0, 1/0	0,043*	0,043
4.	102/26	Szembekowo	1082	401	2/0, 1/0	0,371	0,371

¹ W analizie nie uwzględniono działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej, gdyż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem 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
5.	64/9	Młyniec Drugi	3108	231	1/0	0,074	0,074
6.	102/3	Szembekowo	1051	238	2/0	0,226	0,226
7.	102/5	Szembekowo	1467	400	2/0, 1/0	0,273	0,273
8.	71/9	Młyniec Drugi	5501	312	2/0, 1/0	0,057	0,057
9.	92/3	Mierzynek	5991	407	2/0,1/0	0,068	0,068
Średnia:						0,161	0,161

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 0,161. Przy zwiększeniu wskaźnika o dopuszczalną wartość 20%, możliwe byłoby ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie **0,193**. Wskazać należy, że w analizie wzięto pod uwagę również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie zabudowy o łącznej sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych 2883 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych każdego z nich od 100 do 200 m² co daje łącznie od 900 do 1800 m², a więc intensywność zabudowy ustalona na podstawie analizy umożliwia zlokalizowanie zabudowy o parametrach zgodnych z wnioskiem.

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	135	0,094
2.	102/21	Szembekowo	1279	95	0,074
3.	102/22	Szembekowo	1259	54	0,043
4.	102/26	Szembekowo	1082	231	0,213
5.	64/9	Młyniec Drugi	3108	231	0,074
6.	102/3	Szembekowo	1051	119	0,113

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia terenu (m ²)	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Udział powierzchni zabudowy
7.	102/5	Szembekowo	1467	216	0,147
8.	71/9	Młyniec Drugi	5501	168	0,031
9.	92/3	Mierzynek	5991	227	0,038
Średnia:					0,092

Średni udział powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,092**. Należy wskazać, że w analizie wzięto pod uwagę wszystkie budynki zlokalizowane w analizowanych terenach, w tym również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Parametry wynikające z analizy umożliwiają zlokalizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 1374 m². We wniosku wskazano, że inwestycja polegać ma na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy każdego z nich od 140 do 200 m², co daje łącznie od 1260 m² do 1800 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	20
2.	102/21	Szembekowo	12
3.	102/22	Szembekowo	15
4.	102/26	Szembekowo	6
5.	64/9	Młyniec Drugi	18
6.	102/3	Szembekowo	10
7.	102/5	Szembekowo	15
8.	71/9	Młyniec Drugi	17
9.	92/3	Mierzynek	17
Średnia:			14,4

W przypadku budynków mieszkalnych średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 14,4 m. Przy zwiększeniu ww. wskaźnika o dopuszczalne 20% możliwe byłoby ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie **17,3 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 mieszczącej 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 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.*

Najbliżej położona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działka nr 92/3 w obrębie Mierzynek) znajdująca się przy drodze położonej na działce nr 120 charakteryzuje się wysokością 7,5m. 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 równoległe bądź prostopadłe 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 udziałów 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	923	0,65
2.	102/21	Szembekowo	1279	948	0,74

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia terenu (m ²)	Powierzchnia biologicznie czynna (m ²)	Udział powierzchni biologicznie czynnej
3.	102/22	Szembekowo	1259	1139	0,90
4.	102/26	Szembekowo	1082	290	0,27
5.	64/9	Młyniec Drugi	3108	2227	0,72
6.	102/3	Szembekowo	1051	672	0,64
7.	102/5	Szembekowo	1467	818	0,56
8.	71/9	Młyniec Drugi	5501	3975	0,72
9.	92/3	Mierzynek	5991	5478	0,91
Średnia:					0,68

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,68**. Wnioskowana inwestycja ma być realizowana na terenie o łącznej powierzchni 14936 m². Oznacza to konieczność zachowania ok 10157 m² całości terenu jako biologicznie czynnego. Wniosek zakłada zachowanie 9000 – 11200 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 poprzez działkę 110/2, stanowiącą własność inwestora.

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, RV, RVI. 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 uzdrowskiej;
- 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 zalicza się 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. 5a 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.

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 poprzez działkę 110/2, stanowiącą własność inwestora;
- 2) dla terenu planowanej inwestycji ustala się funkcję terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 3) ustala się budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o następujących parametrach:
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 17,3 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 – 0,193,
 - maksymalna – 0,193,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,92,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,68,
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

Z up. WÓJTA


Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

