

**D E C Y Z J A**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, 4; art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130ze zm.) 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, poz. 1688) oraz art. 104 i 107 §1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

-po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 marca 2025 r. złożonego przez Pana Piotra Krużyńskiego (adres wnioskodawcy w aktach sprawy) zwanego dalej Inwestorem i uzgodnieniu wg art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej jak:

1. odnośnie pkt 2a - z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Włocławku (w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych)- postanowienie znak: NNZ.42.624.2025 z dnia 10.06.2025 r.,
2. odnośnie pkt 6 - z PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu (w zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych) – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
3. odnośnie pkt 6 - ze Starostą Włocławskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych) – postanowienie znak: ROL.6123.869.2025.EW z dnia 04.06.2025 r.,
4. opinie i uzgodnienia wg przepisów odrębnych: nie wymaga uzgodnień.

**ustalam**

warunki zabudowy w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

**budowie czterdziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterdziestu czterech budynków garażowych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki oznaczonej numerem nr ewid. 47/23, położonej w obrębie ewidencyjnym Probstwo Dolne, gmina Lubanie.**

**1.Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:** czterdzieści cztery budynki mieszkalne oraz czterdzieści cztery budynki garażowe.

**2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:**

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

2.1.1 dla terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (przytoczonego niżej prawa), zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych - art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.);

2.1.2. należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe

oraz kompozycyjno-estetyczne - art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),  
2.1.3. kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 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, poz. 1116) ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy – projektować czterdzieści cztery budynki mieszkalne jednorodzinne oraz czterdzieści cztery budynki garażowe o łącznej powierzchni do 11000 m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych dotyczących zamierzenia,
- 2) linia zabudowy – od drogi nie ustala się, od rowu zachować odległość 10 m (zgodnie z decyzją środowiskową)
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych o łącznej powierzchni 13200,0 m<sup>2</sup> do 0,26,
- 4) udział powierzchni zabudowy - do 21,6% powierzchni terenu inwestycji (5,0800 ha),
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - do 18,0 m, budynku garażowego – do 10,0m,
- 6) wysokości zabudowy budynku mieszkalnego - do 7,5 m, budynku garażowego - do 6,0 m;
- 7) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych)-dach budynku mieszkalnego i garażowego - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 40°,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania — jedno miejsce dla każdego budynku mieszkalnego,

2.1.4. ewentualne kolizje lub obejścia istniejącej podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej należy uzgodnić z właściwymi gestorami.

## **2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

### **2.2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi;**

- 1) zabudowa mieszkaniowa o powierzchni zabudowy do 11000,00 m<sup>2</sup> (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia - 5,0800 ha), jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 2) uzyskano prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GMK.6220.5.2024 z dnia 21 lutego 2025 r. wydaną przez Wójta Gminy Lubanie, zgodnie art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- 3) wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać ochronę przyrodniczych, krajobrazowych i uzdrowiskowych walorów m. Ciechocinka ponieważ działka nr 47/23 (obwód ewidencyjny Probstwo Dolne), położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej utworzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), dla którego obowiązują zakazy i zasady zagospodarowania przestrzennego określone w Uchwale Nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko – pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w tym w szczególności ochronę zadrzewień śródpolnych oraz odległość zabudowy od zbiorników i cieków wodnych.

### **2.2.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 47/23 - należy zwrócić szczególną uwagę na zawartość mas ziemnych - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),

### **2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:**

- 1) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 47/23 zgodnie z wypisem z rejestru gruntów posiada łączną powierzchnię 11,0084 ha – użytków oznaczonych jako grunty rolne klasy RIVa o pow. 5,8121 ha, RIVb o pow. 4,8822 ha, rowy W-RIVa o pow. 0,0218ha, rowy W-RIVb o pow. 0,0721 ha, grunty rolne zabudowane Br-RIVa o pow. 0,2202 ha,
- 2) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ponieważ teren inwestycji, nie obejmuje gruntów rolnych klas chronionych oraz gruntów pod rowami W,

### **2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

#### **2.3.1. w zakresie infrastruktury:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze energetyczne na podstawie oświadczenia w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej Energa Operator S.A. oddział w Toruniu Dział Przyłączeń RD Radziejów z dnia 11.03.2025 r. znak EOP/KW/09/2025/03/009075 gdzie gestor sieci zapewnił moc przyłączeniową 44 x 12,5 kW,
- 2) zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze wodociągowe na podstawie warunków technicznych z dnia 12.03.2025 r. wydanych przez Zakład Usług Komunalnych Gminy Lubanie,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych - jako wody opadowe umownie czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu wg – „odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi § 28 ust. 2 oraz § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- 4) odprowadzenie nieczystości płynnych – do indywidualnej oczyszczalni ścieków o wydajności do 5,0 m<sup>3</sup> na dobę lub do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej do wybieralnych zbiorników na nieczystości płynne o pojemności do 10,0 m<sup>3</sup> dla każdego budynku,
- 5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach dotychczasowych wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.). Na terenie nieruchomości zapewnić zbiornik na nieczystości stałe,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatrowej,
- 7) każdy budynek musi mieć zapewniony dostęp do mediów infrastruktury technicznej.

#### **2.3.2. w zakresie komunikacji:**

- 1) dostęp do drogi publicznej gminnej (dz. nr 72/2), przez działkę nr ewid. 47/22 stanowiącą dojazd do drogi publicznej - własność Inwestora oraz przez służebność przejazdu działka nr 47/14, będącej własnością Gminy Lubanie,
- 2) inwestycja wymaga budowy zjazdu z drogi publicznej gminnej j.w. zgodnie z przepisami § 54 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U z 2022 r. poz. 1518) za zgodą zarządcy drogi tj. Wójta Gminy Lubanie.

### **2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) inwestycję należy projektować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności zapewnić ochronę:
  - a) przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu a jeżeli wymaga tego sytuacja uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
  - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki,
  - c) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

- 2) roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
- 3) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło to nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia ( art. 147 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.),
- 4) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały 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 – Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

## **2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- nie dotyczy.

## **2.6. Okres ważności decyzji:**

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

## **2.7. Inne warunki i zalecenia:**

- 1) projekt opracować zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej,
- 2) należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych oświadczeniem – (zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

- linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

Decyzję opracowano na wniosek **Inwestora Pana Piotra Krużyńskiego** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie czterdziestu czterech budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz czterdziestu czterech budynków garażowych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki oznaczonej numerem nr ewid. 47/23, położonej w obrębie ewidencyjnym Probstwo Dolne, gmina Lubanie.**

Po rozpoznaniu wniesionego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jej przedmiot mieści się w założeniach art. 59 ust. 1 i spełnia warunek zawarty w art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o jego wszczęciu oraz o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji. Nie zgłoszono zastrzeżeń do w/w inwestycji na etapie postępowania. Na podstawie informacji zawartych we wniosku, organ przeanalizował potencjalny wpływ planowanej inwestycji na tereny sąsiednie i ustalił strony postępowania. Na podstawie analizy terenu mając na uwadze, że planowana inwestycja jest budową czterdziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterdziestu czterech budynków garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, organ uznał, że oddziaływanie zamknie się w granicy terenu inwestycyjnego.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy czterdziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterdziestu czterech budynków garażowych stanowi nową zabudowę, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust 3 pkt 2, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), wykonano analizę terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenach jak we wniosku inwestora.

**Wynik analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)**

1. Działka nr 47/23 jest w części zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi tworząc siedlisko wiejskie, posiada wyposażenie w media infrastruktury technicznej, nie posiada wyposażenia w media infrastruktury technicznej wystarczającego dla planowanego zamierzenia, dostęp do drogi publicznej gminnej działka nr ewid. 72/2 przez działki nr ewid. 47/22 i 47/14,
2. Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 47/23 stanowi własność Inwestora.
3. Działka nr 47/23 graniczy:
  - a) od strony zachodniej z niezabudowaną działką nr 47/5 o pow. 0,0432 ha, z działką nr 25/1 o pow. 1,8200 ha, z działką nr 47/6 o pow. 0,3341 ha oraz 47/2 o pow. 0,1000 ha,
  - b) od strony północnej z niezabudowaną działką nr 49/4 o pow. 3,0195, użytkowaną rolniczo,
  - c) od strony wschodniej z niezabudowaną działką nr ewid. 81/1 o pow. 0,7600 ha, z niezabudowaną działką nr 47/16 o pow. 0,1805 ha, działką nr ewid. 47/22 o pow. 0,0617 ha stanowiącej drogę dojazdową,
  - d) od strony południowej z działką nr 41/1 o pow. 0,0714ha, działką nr 41/2 o pow. 1,1986 ha zabudowanej siedliskiem wiejskim,
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 47/23 posiada łączną pow. 11,0084 ha – użytków rolnych,
5. Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 47/23 obręb ewidencyjny Probstwo Dolne, gmina Lubanie położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Gminy Lubanie na przystąpienie do jego sporządzenia,
6. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubanie, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję „RP/RO – teren o funkcji rolniczej”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3 ustawy jw.,
7. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**

- 1) Zgodnie art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie 44 budynków mieszkalnych oraz budynków garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wskazanym do przekształceń o pow. do 5,0800 ha, jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), Inwestor do wniosku dołączył prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GMK.6220.5.2024 z dnia 21 lutego 2025 r. wydaną przez Wójta Gminy Lubanie,
- 2) Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) teren inwestycji nie położony na terenach chronionych,
- 3) Zgodnie z art. 6, 7 i 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), teren inwestycji leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- 4) Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm. ) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) – nie ustalono linii zabudowy od drogi publicznej gminnej nr ewid. 72/2 ponieważ teren inwestycji nie graniczy z pasem drogowym tej drogi,

- 5) Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klas chronionych ani pod rowami W,
- 6) Zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) – teren inwestycyjny nie jest położony w obszarze zagrożenia powodzią,
- 7) Zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- 8) Zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416) w zakresie art. 3 pkt 1a – projekt decyzji został uzgodniony w zakresie wymagań higieniczno – sanitarnych,
- 9) Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 317 ze zm. ) teren zamierzenia inwestycyjnego nie znajduje się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych zlokalizowanej na terenie gminy Lubanie,

Decyzja uzyskała wymagane uzgodnienia z organami mogącymi mieć wpływ na lokalizację inwestycji, wynikające z przepisów odrębnych.

Z wyników analizy formalno prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 47/23, położonej w obrębie ewidencyjnym Probstwo Dolne, gmina Lubanie.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostało spełnionych łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj.:

- 1) zasady kontynuacji parametrów technicznych zagospodarowania terenu- kontynuacja zabudowy na analizowanym terenie,
- 2) dostępu do drogi publicznej- pośredni do drogi publicznej gminnej (dz. nr 72/2) przez działkę nr ewid. 47/22 i 47/14, będącej własnością Gminy Lubanie,
- 3) zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – projektowane uzbrojenie,
- 4) ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne nie jest wymagana ponieważ teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klas chronionych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

co zgodnie z 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, poz. 1116) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji. Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

### **POUCZENIE**

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.)

1. Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55);
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich ( art. 63 ust. 2);
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów

poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4);

4. Wygaśnięcie decyzji nastąpi, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1).
5. Zgodnie z ustawą Kodeks Postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), informuje się, że:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku (ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

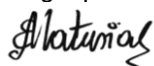
Zgodnie z art. 13 § 2 Organ administracji publicznej podejmuje wszystkie uzasadnione na danym etapie postępowania czynności umożliwiające przeprowadzenie mediacji lub zawarcie ugody a w szczególności udzielają wyjaśnień o możliwościach i korzyściach polubownego załatwienia sprawy.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a koniecznym do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarta w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

#### **Załączniki :**

- Zał. Nr 1-mapa geodezyjna w skali 1:1000
- Zał. Nr 2 i 2a Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Sporządziła (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 Matusiak pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak.



#### **Otrzymują:**

1. Pan Piotr Krużyński, Probstwo Dolne 8, 87-732 Lubanie – Inwestor
2. Urząd Gminy Lubanie - a/a

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

Stosownie do art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024, poz. 1116), wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie czterdziestu czterech budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz czterdziestu czterech budynków garażowych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki oznaczonej numerem nr ewid. 47/23, położonej w obrębie ewidencyjnym Probstwo Dolne, gmina Lubanie.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- informacja o działce z programu geoportal.

Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:1000 został on określony zgodnie z art. 61 ust. 5a w związku z art. 64a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj. o szerokości 99,0 m tj. trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, (szerokość terenu inwestycji mierzona od strony działki 47/22 stanowiąca dojazd do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę wynosi ok. 99,0 m (3x99,0 m=297,0m), dlatego przyjęto promień analizy 297,0 m wokół terenu inwestycji .

**W wyniku analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustalono:**

- 1) Działka nr 47/23 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi tworząc siedlisko wiejskie, posiada wyposażenie w media infrastruktury technicznej, nie posiada wyposażenia w media infrastruktury technicznej wystarczającego dla planowanego zamierzenia, dostęp do drogi publicznej gminnej działka nr ewid. 72/2 przez działki nr ewid. 47/22 i 47/14,
- 2) Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 47/23 stanowi własność Inwestora.
- 3) Działka nr 47/23 graniczy:
  - a) od strony zachodniej z niezabudowaną działką nr 47/5 o pow. 0,0432 ha, z działką nr 25/1 o pow. 1,8200 ha, z działką nr 47/6 o pow. 0,3341 ha oraz 47/2 o pow. 0,1000 ha,
  - b) od strony północnej z niezabudowaną działką nr 49/4 o pow. 3,0195, użytkowaną rolniczo,
  - c) od strony wschodniej z niezabudowaną działką nr ewid. 81/1 o pow. 0,7600 ha, z niezabudowaną działką nr 47/16 o pow. 0,1805 ha, działką nr ewid. 47/22 o pow. 0,0617 ha stanowiącej drogę dojazdową,
  - d) od strony południowej z działką nr 41/1 o pow. 0,0714ha, działką nr 41/2 o pow. 1,1986 ha zabudowaną siedliskiem wiejskim,
- 4) Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 47/23 posiada łączną pow. 11,0084 ha – użytków rolnych,
- 5) Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 47/23 obręb ewidencyjny Probstwo Dolne, gmina Lubanie położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Gminy Lubanie na przystąpienie do jego sporządzenia,
- 6) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubanie, który utracił moc



prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję „RP/RO – teren o funkcji rolniczej”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3 ustawy jw.,

- 7) W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wynik: Istnieje możliwość ustalenia stron postępowania oraz brak jest przesłanek do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji jw.

**W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zgodnie z 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. z2024, poz. 1116) ustalono:**

Podstawa określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania zabudowy:

W obszarze analizy znajdują się następujące zabudowane działki: 97/5, 97/4, 93/2, 86/6, 42/6, 43/5, 43/4, 42/8, 37/5, 37/6

Działki jw. są zabudowane budynkami o takiej samej funkcji jak zabudowa we wniosku tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wobec czego poniższe ustalenia zgodne będą z § 2 ust. 2 rozporządzenia).

1) Ustalenie linii zabudowy:

- a) dla zamierzenia inwestycyjnego nie ustalono linii zabudowy od drogi publicznej gminnej nr ewid. 72/2, ponieważ teren inwestycji nie graniczy z pasem drogowym tej drogi, co nie narusza 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 360 ze zm.)

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy uważa się za spełniony (w oparciu o § 4 ust. 1).

2) Ustalenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy:

| I/p | Nr działki | Powierzchnia działki [ha] | Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ) | Udział powierzchni zabudowy powierzchni zabudowy (%) | Liczba kondygnacji w tym kondygnacji nadziemnych | Wskaźnik intensywności zabudowy | Szerokość elewacji frontowej budynku |
|-----|------------|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|     | 97/5       | 0,0550                    | 69                                      | 12,5                                                 | B.m.-1/0                                         | 0,13                            | Bm-7,50                              |
| 1   | 97/4       | 0,1053                    | 107                                     | 10,2                                                 | Bm – 2/0                                         | 0,20                            | Bm-10,20,                            |
| 2   | 93/2       | 0,3010                    | 97                                      | 3,2                                                  | Bm – 1/0                                         | 0,03                            | Bm-9,30                              |
| 3   | 86/6       | 0,1724                    | 137                                     | 7,9                                                  | Bm – 2/0                                         | 0,16                            | Bm-14,60                             |
| 4.  | 42/6       | 0,3496                    | 333                                     | 9,5                                                  | Bm – 1/0<br>Bg.-1/0                              | 0,1                             | Bm-7,0<br>Bg.-7,80                   |

|    |      |                 |     |       |                                           |      |                                                           |
|----|------|-----------------|-----|-------|-------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------|
| 5. | 43/5 | 0,1645          | 257 | 15,6  | Bm – 1/0<br>Bg.-1/0<br>Bg.-1/0<br>Bg.-1/0 | 0,10 | Bm i bg.- -9,60<br>(jedna bryła)<br>B.g-8,50<br>B.g-10,60 |
| 6  | 43/4 | 0,0805          | 154 | 19,1  | Bm – 2/bd                                 | 0,38 | Bm-17,50                                                  |
| 7  | 42/8 | 0,1873          | 152 | 8,1   | b.m.-1/0                                  | 0,08 | B.m-11,50                                                 |
| 8  | 37/5 | 0,3100          | 159 | 5,1   | Bm – 1/0                                  | 0,08 | Bm.-15,0                                                  |
| 9  | 37/6 | 0,1500          | 129 | 8,6   | Bm – 1/0                                  | 0,09 | Bm.-12,0                                                  |
|    |      | Średni wskaźnik |     | 11,1% |                                           | 0,2  | 10,9 m                                                    |

- średnia wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy na analizowanym terenie wynosi 0,20, co przy zastosowaniu 20% wskaźnika tolerancji wynosi od 0,16 do 0,24,
- teren inwestycji na działce nr 47/23 posiada powierzchnię 50800,0 m<sup>2</sup>, a planowana zabudowa posiada od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych o sumie powierzchni do 13200,0 m<sup>2</sup>, więc maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,26 oraz wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wyniesie do 0,26,
- wyliczony wskaźnik jest nieco niższy niż średni wskaźnik na analizowanym terenie z tolerancją 20%, lecz wpisuje się w zastany ład przestrzenny,
- przyjmuje się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy do 0,26 jako zbliżony do średniego wskaźnika dopuszczalny na analizowanym obszarze.

Wynik: przyjęty wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jw. (tj. stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki) spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

### 3) Ustalenie udziału powierzchni zabudowy:

- średnia wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy na analizowanym terenie wynosi 11,1 % powierzchni działki, najniższy wskaźnik wynosi 3,2% a najwyższy 19,1%;
  - teren inwestycji na działce nr 47/23 posiada łączną powierzchnię 5,0800 ha , a planowana zabudowa łącznie wynosi do 11000,0 m<sup>2</sup>, więc wskaźnik udziału powierzchni zabudowy w odniesieniu do terenu wskazanego pod zabudowę wyniesie 21,6% powierzchni terenu inwestycji,
  - wyliczony wskaźnik jest większy od średniego wskaźnika wyliczonego dla analizowanego terenu, jednak zbliżony do najwyższego wskaźnika udziału, wobec czego nie godzi w zastany ład przestrzenny,
  - przyjmuje się wskaźnik zabudowy na poziomie do 21,6% powierzchni terenu inwestycji
- Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy jw. (tj. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 6 ust. 2).

### 4) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 10,9 m, co przy zastosowaniu 20% wskaźnika, tolerancji wynosi od 8,7 m do 13,1 m,
- inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej planowanych budynków mieszkalnych- do 18,0 m, budynków garażowych –do 10,0m, co wpisuje się w zastany ład przestrzenny.

Wynik: planowana szerokość elewacji spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 1).

#### 6)Ustalenie wysokości zabudowy

- a) przylegające sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej gminnej tj. nr ewid. są niezabudowane,
- b) na terenie analizowanym znajdują się budynki o wysokości od 2,5 do ok. 8,0 m
- c) dla planowanych budynków mieszkalnych ustalono wysokość zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora do 7,5 m, budynków garażowych- do 6,0 m, która odpowiada wysokości budynków na analizowanym terenie.

Wynik: zamierzenie spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 1 i 2).

#### 7) Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki zlokalizowane w analizowanym terenie posiadają kształty dachów: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia  $5^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  i kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki równoległym, i prostopadłym,
- b) planowana budowa budynków mieszkalnych i garażowych posiadać będzie dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu do  $45^{\circ}$ ,
- c) parametry geometrii dachu planowanego budynku mieszkalnego oraz garażowego są porównywalne do geometrii dachów budynków na analizowanym terenie i stanowią ich kontynuację wobec czego uznaje się je za dopuszczalne.

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie geometrii dachu jw. (w oparciu o § 8 ust. 1 i 2).

#### 8)Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- a) nie istnieje baza danych, która umożliwiłaby określenie powierzchni biologicznie czynnej na analizowanym terenie,
- b) przyjmuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% wokół planowanej zabudowy

Wynik: zamierzenie spełnia warunek jw. (w oparciu o § 9 ust. 2).

#### 9)Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania

- jedno miejsce

### **2. Dostęp do drogi publicznej:**

- 1) dostęp do drogi publicznej gminnej (dz. nr 72/2), przez działkę nr ewid. 47/22 stanowiącą dojazd do drogi publicznej -własność Inwestora oraz przez służebność przejazdu działka nr 47/14, będącej własnością Gminy Lubanie,
- 2) inwestycja wymaga budowy zjazdu z drogi publicznej gminnej j.j.w. zgodnie z przepisami § 54 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U z 2022 r. poz. 1518) za zgodą zarządcy drogi tj. Wójta Gminy Lubanie.

Wynik: warunek w zakresie dostępu do drogi publicznej został spełniony.

### **3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze energetyczne na podstawie oświadczenia w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej Energa Operator S.A. oddział w Toruniu Dział Przyłączeń RD Radziejów z dnia 11.03.2025 r. znak EOP/KW/09/2025/03/009075 gdzie gestor sieci zapewnił moc przyłączeniową 44 x 12,5 kW,
- 2) zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze wodociągowe na podstawie warunków technicznych z dnia 12.03.2025 r. wydanych przez Zakład Usług Komunalnych Gminy Lubanie,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych - jako wody opadowe umownie czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu wg – „odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi § 28 ust. 2 oraz § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- 4) odprowadzenie nieczystości płynnych – do indywidualnej oczyszczalni ścieków o wydajności do 5,0 m<sup>3</sup> na dobę lub do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej do wybieralnych zbiorników na nieczystości płynne o pojemności do 10,0 m<sup>3</sup> dla każdego budynku,
- 5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach dotychczasowych wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399ze zm.). Na terenie nieruchomości zapewnić zbiornik na nieczystości stałe,

Wynik: warunek w zakresie zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej uważa się spełniony.

#### **4. W zakresie ochrony gruntów rolnych:**

- 1) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 47/23 zgodnie z wypisem z rejestru gruntów posiada łączną powierzchnię 11,0084 ha – użytków oznaczonych jako grunty rolne klasy RIVa o pow. 5,8121 ha, RIVb o pow. 4,8822 ha, rowy W-RIVa o pow. 0,0218ha, rowy W-RIVb o pow. 0,0721 ha, grunty rolne zabudowane Br-RIVa o pow. 0,2202 ha,
- 2) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ponieważ teren inwestycji, nie obejmuje gruntów rolnych klas chronionych oraz gruntów pod rowami W,

Wynik: warunek w zakresie ochrony gruntów rolnych uznaje się za spełniony.

#### **5. Warunki wg art. 61 ust. 1 pkt 1- 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zostały spełnione w zakresie:**

- 1) zasady kontynuacji parametrów technicznych zagospodarowania terenu- kontynuacja zabudowy na analizowanym terenie,
- 2) dostępu do drogi publicznej- pośredni do drogi publicznej gminnej (dz. nr 72/2) przez działkę nr ewid. 47/22 stanowiącą dojazd do drogi publicznej -własność Inwestora oraz przez służebność przejazdu działką nr 47/14, będącą własnością Gminy Lubanie,
- 3) zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – projektowane uzbrojenie,
- 4) ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne nie jest wymagana ponieważ teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klas chronionych,

#### **6. Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**

- 1) Zgodnie art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie 44 budynków mieszkalnych oraz budynków garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wskazanym do przekształceń o pow. do 5,0800 ha, jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), Inwestor uzyskał prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GMK.6220.5.2024 z dnia 21 lutego 2025 r. wydana przez Wójta Gminy Lubanie,
- 2) Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) teren inwestycji nie jest położony na terenach chronionych,
- 3) Zgodnie z art. 6, 7 i 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), teren inwestycji leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- 4) Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm. ) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) – nie ustalono linii zabudowy od drogi publicznej gminnej nr ewid. 72/2 ponieważ teren inwestycji nie graniczy z pasem drogowym tej drogi,
- 5) Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klas chronionych ani pod rowami W,
- 6) Zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) – teren inwestycyjny nie jest położony w obszarze zagrożenia powodzią,
- 7) Zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,

- 8) Zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416) w zakresie art. 3 pkt 1a – projekt decyzji został uzgodniony w zakresie wymagań higieniczno – sanitarnych,
- 9) Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 317 ze zm. ) teren zamierzenia inwestycyjnego nie znajduje się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych zlokalizowanej na terenie gminy Lubanie,

**9. Warunek wg art. 61 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.**

Zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Działka spełnia sześć warunków zawartych w art. 61 ust 1 pkt. 1-6 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust.1 i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po przeanalizowaniu wyników 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 ustalono, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie czterdziestu czterech budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz czterdziestu czterech budynków garażowych wraz z infrastruktura techniczną na terenie części działki oznaczonej numerem nr ewid. 47/23, położonej w obrębie ewidencyjnym Probstwo Dolne, gmina Lubanie.**

Sporządziła (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) mgr inż. Elżbieta Matusiak

