

Ujście, dnia 11 września 2026 roku

R-GP.6730.27.2025

D E C Y Z J A

o warunkach zabudowy

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04 kwietnia 2025 roku, uzupełniono w dniu 10.07.2025r. i 12.08.2026 r.

Inwestor Pani Agata Kochanowska, ul. Ustronna 3, 64-920 Piła
reprezentowana przez pełnomocnika Pana Mirona Tadych,

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budową drogi wewnętrznej oraz propozycją podziału nieruchomości na części działki nr ewid. 33, położonej na terenie wsi Jabłonowo

na podstawie:

art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.)

ODMAWIAM USTALENIA

warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budową drogi wewnętrznej oraz propozycją podziału nieruchomości na części działki nr ewid. 33, położonej na terenie wsi Jabłonowo

z uwagi na brak spełnienia przesłanki ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 1, tj. *„co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”;*
- wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 2 w zakresie dostępu do drogi publicznej,
- wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 3 w zakresie odbioru ścieków,
- wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 5 zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

W dniu 04 kwietnia 2025 roku (korekta z dnia 12.08.2026 r.) do Burmistrza Ujścia wpłynął wniosek, złożony przez Panią Agatę Kochanowską w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budową drogi wewnętrznej oraz propozycją podziału nieruchomości na części działki nr ewid. 33, położonej na terenie wsi Jabłonowo.

Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Burmistrz Ujścia

o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy ww. inwestycji, zawiadomił strony tego postępowania. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

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 a mianowicie:

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 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W myśl art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy tut. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto stosownie do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 roku 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), przeprowadzona została analiza w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy, która stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) **nie ustalono frontu terenu**, a co skutkuje niemożnością wyznaczenia granic obszaru analizowanego, przez co nie można było przeprowadzić analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy.

Ustalono, że teren inwestycji o powierzchni 19.909 m² stanowi większą część działki ewidencyjnej o nr 33, rolnej niezabudowanej, oznaczonej użytkiem gruntowym gruntów rolnych: RIVa, RV, RIVb i Br-RIVb. Wnioskowana inwestycja dotyczyłaby budowy dwudziestu jeden planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Na mniejszej części działki obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Jabłonowo, gmina Ujście, uchwała Nr XXXII/223/2022 Rady Miejskiej w Ujście z dnia 12.07.2022 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 02.08.2022 r., poz. 5756) dla terenu oznaczonego, **RM1 – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**.

Przez ww. teren objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Inwestor wskazał planowany dostęp komunikacyjny do części działki nieobjętej ustaleniami planu dla inwestycji budowy dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co jest niezgodne z przeznaczeniem dla tego terenu w planie.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej - należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (przyleganie i możliwość zjazdu)

albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wszakże Inwestor jest współwładającym działki sąsiedniej nr ewid. 34/1 ale ustalenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są takie same jak dla mniejszej części działki nr ewid. 33, a teren **RM1 – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, nie stanowi przeznaczenia drogowego dla zaplanowanej inwestycji.

Należy zatem stwierdzić, że warunek dostępu do drogi publicznej nie został spełniony. Brak dostępu do drogi publicznej uniemożliwia ustalenie frontu terenu inwestycji oraz analizowanie spełnienia warunku, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1, nie może być dokonane przy założeniu dostępu do drogi publicznej (wojewódzkiej) poprzez drogi gminne i działkę objętą obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co wykazano w przeprowadzonej analizie, która stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji.

Nie spełniona została również przesłanka wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 3 w zakresie odbioru ścieków. Inwestor przedłożył zaświadczenie o braku możliwości przyłączenia działki nr ewid. 33, obręb Jabłonowo do sieci wodociągowej i do sieci kanalizacji sanitarnej.

W trybie postępowania Burmistrz Ujścia w dniu 20.07.2026 r., wezwał do wyjaśnienia w terminie 21 dni od otrzymania wezwania, w zakresie:

- 1) dokumentu potwierdzającego dostęp do wody dla 21 indywidualnych ujęć wody,
- 2) dokumentu potwierdzającego możliwość odbioru ścieków dla 21 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- 3) wskazania w skali mapy granic terenu inwestycji zgodnych z podaną powierzchnią terenu we wniosku.

Wyjaśnienia złożono dwutorowo. Wyjaśnienie dotyczące granic terenu inwestycji zostało złożone w terminie wezwania, natomiast opinia złożona przez Pełnomocnika r.pr. Mirona Tadycha, działającego w imieniu Wnioskodawczyni, wpłynęła do urzędu dnia 13.08.2026 r., po wyznaczonym terminie wezwania. Z uwagi na fakt, że Inwestor ma zamiar dostarczać wodę z własnych ujęć wody, przedłożył opinię geologiczną sporządzoną przez firmę GEO-TECH Badania Geologiczne i Środowiskowe Łukasz Dobrowolski, z której wynika, że istnieje możliwość budowy ujęć oraz poboru wód podziemnych do celów socjalno-bytowych i głębokość studni do 30 m będzie wystarczająca do poboru wody pitnej dla planowanej zabudowy, stwierdzono możliwość zapewnienia dostępu do wody pitnej - niniejszą opinię pomimo wpływu po terminie wyjaśnienia uwzględniono w sprawie.

Co do warunku potwierdzenia dokumentu spełnienia zapewnienia możliwości budowy 21 zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, nie złożono wyjaśnienia. Wskazano w skali mapy granice terenu inwestycji odpowiadające powierzchni terenu inwestycji wniosku.

Stwierdzono również, że nie spełniona została przesłanka wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 5 w zakresie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi, a mianowicie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r nr 52 poz. 315) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, iż wszystkie budynki mieszkalne jednorodzinne położone pomiędzy drogą wojewódzką, a drogą gminną i objęte ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, posiadają podłączenie do sieci wodociągowej (ustalenie planu miejscowego). Działka, na której planowana jest budowa 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowana jest w strefie sanitarnej cmentarza (od granic ewidencyjnych cmentarza odległość do granicy działki inwestycyjnej wynosi niecałe 15,0 m), obejmującej odległość do 150,0 m od granic cmentarza zlokalizowanego na działce nr ewid. 32, co skutkuje wykluczeniem działki z możliwości zabudowy.

Powyższe powoduje, że wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy jest niemożliwe, zatem orzeczono jak w sentencji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na wyznaczonym do analizy obszarze stanowią części: tekstowa z wynikami i graficzna, które są odpowiednio załącznikami do niniejszej decyzji. W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, także o możliwości wniesienia ewentualnych uwag.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, za pośrednictwem Burmistrza Ujścia w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 KPA 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 rzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania decyzji w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 i odpowiednio w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie tej decyzji, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Wielkopolskiego za moim pośrednictwem.

Do terminu, o którym mowa wyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Tubicz - posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1783 ze zm.) oraz posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury i urbanistyki.

Z up. Burmistrza
KIEROWNICZKA URZĘDU
Grzelak
Patrycja Grzelak

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – załącznik graficzny,
2. Załącznik nr 2 – analiza.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – pełnomocnik Pan Miron Tadych;
2. Strony postępowania – w formie ogłoszenia;
3. a/a

ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji znak: R-GP.6730.27.2025

z dnia 11.09.2026 roku

ANALIZA i wyniki do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budową drogi wewnętrznej oraz propozycją podziału nieruchomości na części działki nr ewid. 33, położonej na terenie wsi Jabłonowo

Od 1 stycznia 2004 r. na terenie działki, na której planowana będzie inwestycja nie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

1. W przypadku braku planu miejscowego zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) inwestycja jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

2. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może być wydana tylko wówczas zgodnie z **art. 61 ust. 1 pkt 1-6** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) **gdy spełnione są wszystkie** określone w nim **warunki**:

1) **(pkt 1)** co najmniej jedna działka 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.

Zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.)

Wyznaczenie granicy obszaru analizowanego

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Działka o nr ewid. 33, na której ma powstać inwestycja budowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Inwestor określił we wniosku dostęp komunikacyjny do drogi publicznej wojewódzkiej DW182, jako dojazd do terenu inwestycji pośrednio poprzez drogi gminne, m.in. działkę nr ewid. 35/2 (ewidencyjnie oznaczoną jako droga gminna wewnętrzna) oraz działkę rolną zabudowaną o nr ewid. 34/1 (ewidencyjnie oznaczoną jako grunty rolne zabudowane i grunty orne Br-RV i RIVa), dla której ustanowiono służebność przejazdu, a inwestor jest współwłaścicielem działki.

Inwestor wskazał kierunek komunikacyjny przebiegający przez działkę nr 34/1 do działki nr 33, na której zamierza zlokalizować 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, drogę wewnętrzną oraz podzielić wnioskowaną działkę nr 33 na 21 działek budowlanych (propozycja podziału została wskazana przez wnioskodawcę).

Działka nr 34/1 przez, którą inwestor wskazał zamiar dojazdu do 21 działek budowlanych oraz część terenu działki nr 33, zlokalizowane są na terenie, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co pokazano na rysunku graficznym analizy.

Dla działki nr ewid. 34/1 (ewidencyjnie oznaczonej jako grunty rolne zabudowane i grunty orne Br-RV i RIVa) w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Jabłonowo, gmina Ujście, uchwała nr XXXII/223/2022 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 12.07.2022 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 02.08.2022r., poz. 5756) obowiązują ustalenia, dla terenu oznaczonego **RM1 – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich**, a dla działki nr ewid. 35/2 obowiązują ustalenia dla terenu **KDW2 – tereny dróg wewnętrznych**.

Na działce nr 34/1, pomimo iż jest we współwładaniu wnioskodawcy nie występuje droga wewnętrzna, a przeznaczenie w planie - RM1 teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, wyklucza możliwość prawnej budowy drogi na gruntach rolnych występujących na tym terenie. Grunty rolne zabudowane nie stanowią drogi publicznej, brak jest zatem realnego faktycznego i prawnego dostępu do większej części działki nr 33 do drogi publicznej, a przeznaczenie jej części oraz działki nr 34/1 w obowiązującym planie miejscowym stanowi teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej - należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (przyleganie i możliwość zjazdu) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Należy zatem stwierdzić, że warunek dostępu do drogi publicznej nie został spełniony. Brak dostępu do drogi publicznej uniemożliwia ustalenie frontu terenu inwestycji oraz analizowanie spełnienia warunku, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1, nie może być dokonane przy założeniu dostępu do drogi publicznej (wojewódzkiej).

Dla zobrazowania uwarunkowań, na załączniku graficznym analizy wskazano i opisano front terenu inwestycji określony przez wnioskodawcę (złożone w terminie - data wpływu do urzędu 12.08.2026 r. wyjaśnienie do wezwania, pismem znak: R-GP.6730.27.2025 z dnia 20.07.2026r.) oraz wyznaczono potencjalne prawdopodobne granice obszaru analizy wg wskazanego wyżej frontu terenu – o szerokości 81,0 m.

Powierzchnia terenu inwestycji wskazana we wniosku, to 19.909 m² na działce o nr ewid. 33 (cała działka ewidencyjna 20.927 m²), powierzchnia działki objęta ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to 988 m².

Szerokość przyjętego całkowitego frontu terenu inwestycji do analizy - 81,0 m.

Trzykrotna szerokość frontu działki, określająca obszar analizowany wynosi - $3 \times 81,0 \text{ m} = 243,0 \text{ m}$.

Obszar analizowany wyznaczony został w odległości 243 wokół granic ewidencyjnych działki nr 33.

Warunek spełniony – w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dostępna z tej samej drogi publicznej. Możliwe byłoby zatem ustalenie parametrów, cech i wskaźników dla nowej zabudowy w przypadku dostępu do drogi publicznej.

Działki sąsiednie przylegające bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Funkcja. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Mapa przekazana do analizy kopia mapy ewidencyjnej: stan na 09.07.2025 r., posiada wymagany obszar do analizy, w skali 1:1000, P.3019.2014.20

Do wniosku o warunki zabudowy złożono koncepcję planowanego podziału na 21 działek budowlanych i drogi wewnętrznej oraz planowaną propozycję architektury elewacji budynków mieszkalnych.

Występują sieci: elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

Brak możliwości podłączenia inwestycji do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – pismo znak: ZGKiM.WK.4021.39.2024 z dnia 07.11.2024 r.

Zapewnienie dostaw energii elektrycznej dla 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – **NIEAKTUALNE** z dnia 28.10.2024 r. - wydawane jest na 12 miesięcy, data złożenia wniosku o warunki zabudowy 04.04.2025 r.

Inwestor planuje dla inwestycji budowę 21 studni do poboru wody pitnej – **złożono po terminie**, dnia 13.08.2026 r. wyjaśnienia, co do warunku spełnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody poprzez wykazanie istnienia studni na przedmiotowej działce lub w przypadku jej braku przedstawienie opinii lub badań hydrogeologicznych wskazujących jakie są zasoby wody podziemnej i możliwości jej poboru oraz jakości tej wody i przydatności jej do spożycia, o które wezwano pismem znak: R-GP.6730.27.2025 z dnia 20.07.2026r. - **termin wyjaśnienia minął 11.08.2026 r.**

Inwestor planuje dla inwestycji budowę 21 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – **nie złożono w terminie do dnia 11.08.2026 r. wyjaśnienia, co do warunku potwierdzenia dokumentu spełnienia zapewnienia możliwości budowy 21 zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, o które wezwano pismem znak: R-GP.6730.27.2025 z dnia 20.07.2026r.**

Inwestycja prowadzona byłaby na działce nr ewid. 33 oznaczonej użytkami gruntów rolnych: RIVa, RV, RIVb i Br-RIVb.

1. Ustalenie linii zabudowy.

1. Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.

2. 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.

3. Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą".

4. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań

Linia zabudowy – brak kontynuacji i przedłużenia z działek sąsiednich.

Działki istniejące zabudowane posiadają dostęp do drogi publicznej z dróg gminnych innych niż wnioskowana działka nr 33, która nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte przypuszczalnym obszarem analizowanym z obowiązującymi ustaleniami dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Warunek nie został spełniony.

2. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz ustalenie udziału powierzchni zabudowy

1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

oraz

1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Wielkość powierzchni zabudowy: w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki niemieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej

Do wniosku zostały załączone: przykładowy wizerunek architektury budynku mieszkalnego jednorodzinnego, propozycja podziału na działki budowlane i drogę wewnętrzną.

Inwestor, właściciel działki wskazał we wniosku parametry inwestycji:

- teren inwestycji: 19.909 m²,
- na działce planowana jest budowa: 21 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- szerokość elewacji frontowej: 10,0 m – 12,5 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2,
- wysokość: 5,0 m-9,5 m,
- kąt nachylenia dachu: 25°-45°, dach: dwuspadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o projektowanym równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki,
- powierzchnia zabudowy: od 1890 m² do 2625 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: od 9.955 m² do 14.058 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: 5.851 m² do 19.909 m²,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych dla 1 budynku: od 90 m² do 250 m².
- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji dla planowanej inwestycji wyniósłby od 9,49% do 13,18%, nadziemna intensywność zabudowy od 0,094 do 0,131.

Odstąpiono od szczegółowych wyliczeń wskaźników zabudowy dla poszczególnych działek zabudowanych.

Nr ewid. analizowanej działki	Wysokość budynku i geometria dachu	Ilość kondygnacji.	Suma pow. kondygnacji m ²	Powierzchnia zabudowy m ²	Powierzchnia działki m ²	Wskaźnik powierzchni zabudowy %	Nadziemna intensywność zabudowy
Średnie wskaźniki, wyniki	0	0	0	0	0	<u>0</u>	<u>0</u>

Nie można ustalić wskaźnik udziału powierzchni zabudowy do terenu inwestycji oraz nadziemną intensywność zabudowy.

3. Ustalenie szerokości elewacji frontowej

1. 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 %.

2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Nr ewid. analizowanej działki	Szerokość elewacji frontowej
Średnia wartość	0

Odstąpiono od analizy szerokości elewacji frontowej dla poszczególnych działek zabudowanych.

Nie można ustalić szerokości elewacji frontowej.

4. Ustalenie wysokości zabudowy

1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.
2. 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.
3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Odstąpiono od analizy wysokości dla poszczególnych działek zabudowanych.

Nie można ustalić wysokości zabudowy ponieważ brak jest zabudowy na przylegających działkach sąsiednich.

5. Ustalenie geometrii dachu

1. Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.
2. 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.

Odstąpiono od analizy geometrii dachów dla poszczególnych działek zabudowanych.

Nie można ustalić geometrii dachu zabudowy, ponieważ nie można wyznaczyć frontu terenu inwestycji.

6. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

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

Wnioskuje się o powierzchnię od 9.955 m² do 14.058 m², m² dla powierzchni terenu inwestycji 19.909 m².

Dla działki można byłoby ustalić 100% powierzchni biologicznie czynnej.

7. Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania

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.

Nie można ustalić minimalnej liczby miejsc do parkowania.

2) (pkt 2) dostęp do drogi publicznej – **brak dostępu do drogi publicznej;**

3) (pkt 3) lub ust. 5 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – występuje sieć: elektroenergetyczna, telekomunikacyjna:

Brak możliwości podłączenia inwestycji do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – pismo znak: ZGKiM.WK.4021.39.2024 z dnia 07.11.2024 r.

Zapewnienie dostaw energii elektrycznej dla 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – NIEAKTUALNE z dnia 28.10.2024 r. wydawane na 12 miesięcy, data złożenia wniosku 04.04.2025 r.

Projektowane:

- 21 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- projektowane 21 studni do poboru wody pitnej, na potrzeby zwykłego korzystania służącego zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego o głębokości do 30 m i ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³/dobę,
- projektowane indywidualne źródła ciepła.

Na wstępnym etapie wniosku Inwestor przedłożył jedynie zaświadczenie o braku możliwości przyłączenia działki nr ewid. 33, obręb Jabłonowo do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a nie przedłożył dokumentacji geologicznej i sanitarnej stwierdzającej istnienie zasobów wody zdatnej do picia do planowanej inwestycji oraz możliwości realizacji zbiorników bezodpływowych jako formy odbioru ścieków bytowych.

Z uwagi na fakt, że Inwestor ma zamiar dostarczać wodę z własnych ujęć wody, przedłożył opinię geologiczną sporządzoną przez firmę GEO-TECH Badania Geologiczne i Środowiskowe Łukasz Dobrowolski, z której wynika, że istnieje możliwość budowy ujęć oraz poboru wód podziemnych do celów socjalno-bytowych i głębokość studni do 30 m będzie wystarczająca do poboru wody pitnej dla planowanej zabudowy, stwierdzono możliwość zapewnienia dostępu do wody pitnej.

Niniejsza opinia złożona przez Pełnomocnika r. pr. Mirona Tadycha, działającego w imieniu Wnioskodawczyni, wpłynęła do urzędu dnia 13.08.2026 r. po terminie wezwania znak: R-GP.6730.27.2025 z dnia 20.07.2026r. - termin upłynął 11.08.2026 r., dotyczącego punktu 1 wezwania do wyjaśnienia, co do warunku spełnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody poprzez wykazanie istnienia studni na przedmiotowej działce lub w przypadku jej braku przedstawienie opinii lub badań hydrogeologicznych wskazujących jakie są zasoby wody podziemnej i możliwości jej poboru oraz jakości tej wody i przydatności jej do spożycia, o które wezwano pismem znak: R-GP.6730.27.2025 z dnia 20.07.2026 r. (termin do 11.08.2026 r.)

Pełnomocnik, w terminie wezwania, nie udokumentował możliwości budowy ujęcia wody dla całej inwestycji lub pojedynczych studni na każdej z planowanych działek. Pomimo wpływu wyjaśnienia po terminie, złożona opinia geologiczna została uwzględniona.

Brak również przedłożenia przez inwestora zapewnienia planowanej budowy 21 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z firmą zewnętrzną – **brak udokumentowania możliwości odbioru ścieków bytowych.**

4) (pkt 4) inwestycja byłaby realizowana na części działki rolnej niezabudowanej o nr ewid. 33, oznaczonej użytkowaniem gruntu ornego: RIVa, RV, RIVb i Br-RIVb, o powierzchni terenu inwestycji 19909 m² – nie wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

5) (pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi: dokonano analizy lokalizacji inwestycji na terenie wsi,

a) o **ochronie przyrody** – inwestycja leży poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody – nie wymagałoby uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,

b) o **ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** – na obszarze działki nie występują obiekty zabytkowe ale inwestycja leży w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – **wymagałoby uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków,**

c) **Prawo wodne** – usuwanie ścieków bytowych zgodnie z prawem wodnym,

d) o **drogach publicznych** – budowa nie byłaby realizowana z dostępem do drogi – nie wymagałoby uzgodnienia z zarządcą drogi,

e) o **ochronie środowiska i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** – inwestycja zabudowy mieszkaniowej o powierzchni terenu 19.909 m² nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco pogorszyć stan środowiska – nie wymagałoby decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

f) o **cmentarzach i chowaniu zmarłych** oraz **Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej** z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r Nr 52 poz. 315).

Zgodnie z § 3 ust 1 odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

W odległości 14,0 m od granic ewidencyjnych działki nr ewid. 33, planowanej zabudową 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zlokalizowany jest cmentarz – jest to zabytkowy cmentarz ewangelicki w Jabłonowie (forma ochrony zabytku: A-603z dnia 18.07.1989 r.), jednakże wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17.12.2025 r., sygn. II SA/Gd 817/25, potwierdza zastosowanie wymagań higienicznych i zdrowotnych dotyczących odległości zabudowań mieszkalnych od cmentarza, niezależnie od statusu cmentarza jako czynnego lub zamkniętego oraz upływu czasu od ostatniego pochówku. Wszystkie budynki mieszkalne jednorodzinne pomiędzy drogą wojewódzką, a drogą gminną posiadają podłączenie do sieci wodociągowej, co jest ustaleniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym terenie – **brak zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi.**

3. Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji: przeanalizowano stan faktyczny i prawny nieruchomości na której lokalizowana będzie inwestycja:

1) jest to część działki rolnej niezabudowanej o nr ewid. 33, oznaczona użytkowaniem gruntu ornego: RIVa, RV, RIVb i Br-RIVb, o powierzchni terenu inwestycji 19.909 m²;

2) ustalono właścicieli gruntów i użytkowników wieczystych, których należy powiadomić w toku postępowania w sprawie wydania decyzji.

4. Decyzję wydaje się po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4:

1) pkt 1 – inwestycja nie będzie lokalizowana w miejscowości uzdrowiskowej – nie wymagałoby uzgodnienia z ministrem zdrowia;

2) pkt 2 – na obszarze działki nie występują obiekty zabytkowe ale inwestycja leży w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – **wymagałoby uzgodnienia z WUOZ;**

3) pkt 2a – pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych oraz odległością od cmentarza – **wymagałoby uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,**

4) pkt 4 – na działce nie występują obszary górnicze i pkt 5 – nie wymagałoby uzgodnienia;

5) pkt 4a – nie występują udokumentowane złoża kopalin, uznane za strategiczne złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – nie wymagałoby uzgodnienia z Ministrem Klimatu i Środowiska;

- 6) pkt 5 – właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – inwestycja realizowana byłaby w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP NR 138 o nazwie Pradolina Toruń – Eberswalde i GZWP NR 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie – **wymagałoby uzgodnienia z Marszałkiem Województwa;**
- 7) pkt 5a – starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 8) pkt 6 – inwestycja byłaby realizowana na części działki rolnej niezabudowanej o nr ewid. o nr ewid. 33, oznaczonej użytkowaniem gruntu ornego: RIVa, RV, RIVb i Br-RIVb, o powierzchni terenu inwestycji 19909 m² – **wymagałoby uzgodnienia ze Starostą i PGW Wody Polskie;**
- 9) pkt 7 – inwestycja nie będzie lokalizowana na terenie parku narodowego i jego otuliny – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 10) pkt 8 – inwestycja nie byłaby realizowana w obszarach objętych formami ochrony przyrody – nie wymagałoby uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
- 11) pkt 9 – budowa nie graniczy z pasem drogowym drogi – nie wymagałoby uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 12) pkt 9a – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 13) pkt 10a – uzgodnienia w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 14) pkt 11 – dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 15) pkt 12 – właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 16) pkt 13 – Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 17) pkt 14 – podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 18) pkt 15 – właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – nie wymagałoby uzgodnienia;
- 19) pkt 16 – Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie – nie wymagałoby uzgodnienia.

Załączniki: Załącznik graficzny analizy.

Sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Tubicz

Z up. Beata Tubicz
KIEROWNIK REFERATU
Patrycja Grzelak