

GP.I.7331-162-6/06-07

## **DECYZJA NR 118/06-07** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 54; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1; art. 61 ust. 1; art. 63 ust. 2 i 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. ), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ), 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 ) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku Pana Dariusza Litmanowskiego zam. Toruń ul. Łyskowskiego 22/10 z dnia 3 października 2006 r. uzupełnionego w dniu 01.03.2007 r. dotyczącego budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stodoły i budynku gospodarczo-garażowego na maszyny rolnicze, w miejscowości Mierzynek na działkach nr 177/2 i 177/3

### **I. u s t a l a m**

Panu Dariuszowi Litmanowskiemu zam. Toruń ul. Łyskowskiego 22/10 warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stodoły i budynku gospodarczo-garażowego na maszyny rolnicze, tworzących zabudowę zagrodową o charakterze rolnym, przewidzianej do realizacji na działkach nr 177/2 i 177/3 położonych w miejscowości Mierzynek.

#### **1. Rodzaj zabudowy :**

- zabudowa zagrodowa.

#### **2. Sposób użytkowania obiektu budowlanego i zagospodarowania terenu :**

- w zabudowie zagrodowej budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, stodoła oraz budynek gospodarczo-garażowy na maszyny rolnicze.

#### **3. Warunki kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- linia zabudowy : nieprzekraczalną linię zabudowy oraz teren inwestycji projektowanego siedliska oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, zastrzegając obowiązek zachowania przepisów odrębnych,
- wielkość powierzchni zabudowy : powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 100 m<sup>2</sup>, wielkość zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną do 300 m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej : budynku mieszkalnego - szerokość maksymalna 12,0 m, szerokości elewacji frontowych pozostałych budynków nie określa się, wyniknie z uwarunkowań technologicznych,
- wysokość budynków : poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego maksimum 0,6 m ponad poziom terenu istniejącego, maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w kalenicy do 8,0 m, budynek gospodarczy i stodoła jednokondygnacyjne, wysokość wyniknie z uwarunkowań technologicznych,
- geometria dachów : dachy wielospadowe lub dwuspadowe o pokryciu niepalnym, kalenica główna równoległa lub prostopadła do granic bocznych działki, kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 20° - 35°.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska :**

- planowana inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji w myśl art. 74 Prawa ochrony środowiska.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury :**

- obszar objęty decyzją nie podlega ochronie konserwatorskiej ani ochronie archeologicznej,
- prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami ), 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 właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

#### **6. Warunki związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną :**

- działka nr 177/3 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej ( stanowiącej działkę nr 200 ). Wnioskodawca uzyskał zgodę Zarządu Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Lubiczu w piśmie z dnia 04.08.2006 r. na lokalizację zjazdu z drogi gminnej,
- podłączenie do systemów infrastruktury technicznej zaprojektować na podstawie warunków uzyskanych z instytucji użytkujących te sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z pismem z dnia 27 lipca 2006 r. Koncernu Energetycznego ENERGA SA Oddział w Toruniu,
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach podanych przez „ ELWIK ” Sp. z o.o. w Lubiczu w piśmie z dnia 18 lipca 2006 r.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych należy zaprojektować do indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do szczelnego zbiornika bezodpływowego, pod rygorem zachowania przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków deszczowych rozwiązać lokalnie, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię ciepłą z własnego źródła, na paliwo proekologiczne,
- gospodarka odpadami - wywóz odpadów przez właściwą jednostkę organizacyjną, na gminne składowisko odpadów, lub inne - wskazane przez gminę,
- wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami należy rozwiązać w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

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

- projekt zagospodarowania terenu i projekt budowlany muszą uwzględniać uzasadnione interesy właścicieli działek sąsiednich i istniejącego uzbrojenia technicznego,
- inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

#### **8. Wymagania wynikające z ochrony obiektów budowlanych :**

- przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych ( Dz.U. z 1998 r. Nr 126, poz. 839 ),
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie ( Dz.U. z 1997 r. Nr 132, poz. 877 ),
- inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących : bezpieczeństwa pożarowego, konstrukcji i użytkowania, oraz ochrony środowiska.

#### **9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne :**

- linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczenia graficzne przedstawiono na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## **II. u s t a l a m**

Stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **U z a s a d n i e n i e**

Działki nr 177/2 i 177/3 w Mierzynku położone są w terenie nie posiadającym od dnia 1.01.2003 r. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu Nr SKO-83-1/Lu/06-07 z dnia 24.05.2007 r. stwierdza się :

- w świetle decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, w sposób umożliwiający określenie warunków zabudowy na działce objętej decyzją,
- działka nr 177/3 posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren w obrębie użytków rolnych klasy V i B/RV nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z powyższego wynika, że spełnione są wszystkie warunki wymagane przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **P o u c z e n i e**

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek w Starostwie Powiatowym w Toruniu. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć :

- 4 egzemplarze projektu zagospodarowania działki i projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego projektantów,
- oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Projekt budowlany wykonać zgodnie z :

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami ),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 ),
- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu składania wniosku o pozwolenie na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

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

Załączniki :

1. Załącznik nr 1 - mapa syt.-wys. w skali 1:1.000,
2. Załącznik nr 2 - wynik analizy :
  - a) część tekstowa,
  - b) część graficzna.

Otrzymują :

1. Pan Dariusz Litmanowski  
ul. Łyskowskiego  
87-100 Toruń
2. Strony postępowania według  
odrębnego wykazu
3. a/a



Z up. WÓJTA

Marek Bielewski  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

Opłatę skarbową w wysokości 100,00 zł ( słownie : sto złotych ) uiszczono na konto Urzędu Gminy Lubicz Nr 07949100030010000001140008 w dniu 17.02.2007r.

## WYNIKI ANALIZY

w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami ) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ).

### **1. Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy :**

Działki nr 177/2 i 177/3 w Mierzynku są własnością Pana Dariusza Litmanowskiego ( wg raportu dla jednostki rejestrowej - stan na dzień 13.10.2006 r.). W toku postępowania przeprowadzono analizę lokalizacji działek, a także ich stanu formalno-prawnego, stanowiącego podstawę podejmowania niniejszej decyzji.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że analizowane działki o łącznej powierzchni 2,1894 ha stanowią użytki rolne klas : III o pow. 0,5201 ha, IV o pow. 1,3193 ha, RV o pow. 0,2500 ha i B/RV o pow. 0,1000 ha. Działki są niezabudowane i otoczone terenami upraw rolnych.

W dniu 3 kwietnia 2007 r. została wydana decyzja znak : GP.I.7331-162-4/06-07 odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla omawianych działek.

Wskutek odwołania Pana Dariusza Litmanowskiego sprawa została rozpatrzona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Toruniu i zakończona decyzją Nr SKO-83-1/Lu/06-07 z dnia 24 maja 2007 r. uchylającą w/w decyzję Wójta Gminy Lubicz i przekazującą sprawę do ponownego rozpatrzenia.

### **2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów :**

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje żadna inna decyzja o warunkach zabudowy terenu, ani nie wydano żadnego pozwolenia na budowę.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren położony jest w przestrzennej jednostce strukturalnej ekologicznej ( nr IV ), w strefie ekologiczno-osadniczej. W obrębie jednostki zakłada się ograniczenie lokalizowania nowej zabudowy siedliskowej. Teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o : gruntach rolnych i leśnych, terenach górniczych, terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenach zamkniętych oraz nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Wniosek dotyczy zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni 2,1894 ha stanowiących grunt rolny. Powierzchnia analizowanych działek nie przekracza średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie, która wynosi 7,77 ha.

Art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi : „ Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie ”. Powierzchnia wnioskowanych działek nie stanowi podstawy do zastosowania art. 61 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawca proponuje zlokalizowanie zabudowy zagrodowej w południowej części działki nr 177/3, gdzie występuje grunt klasy V i B/RV. Użytki rolne klasy V i B/RV o pow. 0,3500 ha, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia ich na cele nierolnicze ( zgodnie z notatką służbową spisaną w dniu 19.10.2006 r. przez Urząd Gminy Lubicz ).

### **3. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu :**

#### **3.1. Granica obszaru analizowanego**

Dla zobrazowania sąsiedztwa, granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem, zgodnie z załącznikiem graficznym w skali 1:1.000.

#### **3.2. Dostęp do drogi publicznej**

Działka nr 177/3 przylega do drogi gminnej ( ul. Farmerska - działka nr 200 ). Działka nr 177/2 ma dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 177/3. Wnioskodawca uzyskał zgodę Zarządu Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Lubiczu w piśmie z dnia 04.08.2006 r. na lokalizację zjazdu z drogi gminnej.

### **3.3 Istniejące sąsiedztwo dostępne z tej samej drogi publicznej**

Działkami sąsiednimi dostępnymi z tej samej drogi publicznej i położone po tej samej stronie są niezabudowane działki nr 174/3, 175/1, 176/2, 178/1 i 179/1, stanowiące grunty upraw rolnych. Najbliższa zabudowa znajduje się po przeciwnej stronie drogi gminnej i stanowią ją budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr 195/2, 197/1 oraz ferma hodowli drobiu na działkach nr 196/1, 197/2, 198/1, 198/2 i 199.

### **3.4. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu**

Przez teren działki nr 177/3 wzdłuż drogi przebiega wodociąg „ w 90 ”. Działkę nr 177/3, w odległości około 1.500 m od drogi, przecina linia energetyczna 15 kV.

Wnioskodawca używał zapewnienie dostawy następujących mediów :

- dostawy mocy Koncernu Energetycznego ENERGA S.A. w piśmie z dnia 27.07.2006 r.
- możliwości podłączenia wody przez ELWIK Sp. z o.o. w Lubiczu w piśmie z dnia 18.07.2006 r.

### **3.5. Parametry i cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym**

- funkcja zabudowy : ferma hodowli drobiu o obsadzie 60000 sztuk, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- linia zabudowy : brak możliwości wyprowadzenia linii zabudowy ze sposobu zagospodarowania działek sąsiednich. Przepis odrębny - zawarty w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami ) ustanawia, że obiekty budowlane przy drodze gminnej powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, poza terenem zabudowy, co najmniej 15 m, co uwidoczniono na załączniku graficznym.
- wskaźnik intensywności zabudowy : po analizie wielkości działek nie ustalono wskaźnika wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działek z powodu różnorodności funkcji zabudowy,
- ilość kondygnacji : istniejąca zabudowa od jednej do dwóch kondygnacji,
- geometria dachów : dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45°.

Lubicz, dn. 13.02.2025 r.

AR.1633.4.2025.DB

Pan  
Dariusz Litmanowski  
ul. 750-lecia 23 B  
87-200 Wąbrzeźno

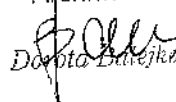
W odpowiedzi na Pana pismo w sprawie potwierdzenia prawomocności decyzji o warunkach zabudowy nr 118/07-07 z dnia 16.07.2007 r., nr sprawy GP.I.7331-162-6/06-07, informuję, że decyzja nie stała się ostateczna, ponieważ strona odwołała się od w/w decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu. SKO w Toruniu decyzją nr SKO-83-2/Lu/06-07 z dnia 6 września 2007 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję, a Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy (sygn.akt II SA/Bd 921/07 z dnia 30 stycznia 2008 r. oddalił skargę.

Wobec powyższego decyzja o warunkach zabudowy nr 118/07-07 z dnia 16.07.2007 r w połączeniu z decyzją SKO nr SKO-83-2/Lu/06-07 z dnia 6 września 2007 pozwala na funkcjonowanie w obrocie prawnym.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. A/a.

Archiwista

  
Dorota Dulejko

Skala 1:2000

STAROSTWO POWIATOWE W TORUNIU  
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Potwierdza zgodność niniejszej mapy z oryginałem  
 przyjętym do państwowego rejestru geodezyjnego  
 i kartograficznego w dniu 16.07.2003 r.

Wzrost: 16.07.2003 r.

18.02.2007

podpisany (i) data

# Oznaczenia:

- teren inwestycji ABCD
- nieprzekraczalna linia zabudowy



Skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE W TORUNIU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam, że zgodnie z niniejszą mapą z oryginałem  
przyjętym do państwowego rejestru geodezyjnego  
i kartograficznego w dniu 18.02.2007  
i zaakceptowanym pod nr 355/44.042  
Niniejsza mapa nie może służyć do celów prawniczych.

101 cm 18.02.2007 *[Signature]*  
podpisano (i data) (imię i nazwisko, podpis, stanowisko)  
Stanisław 1000 1000 1000

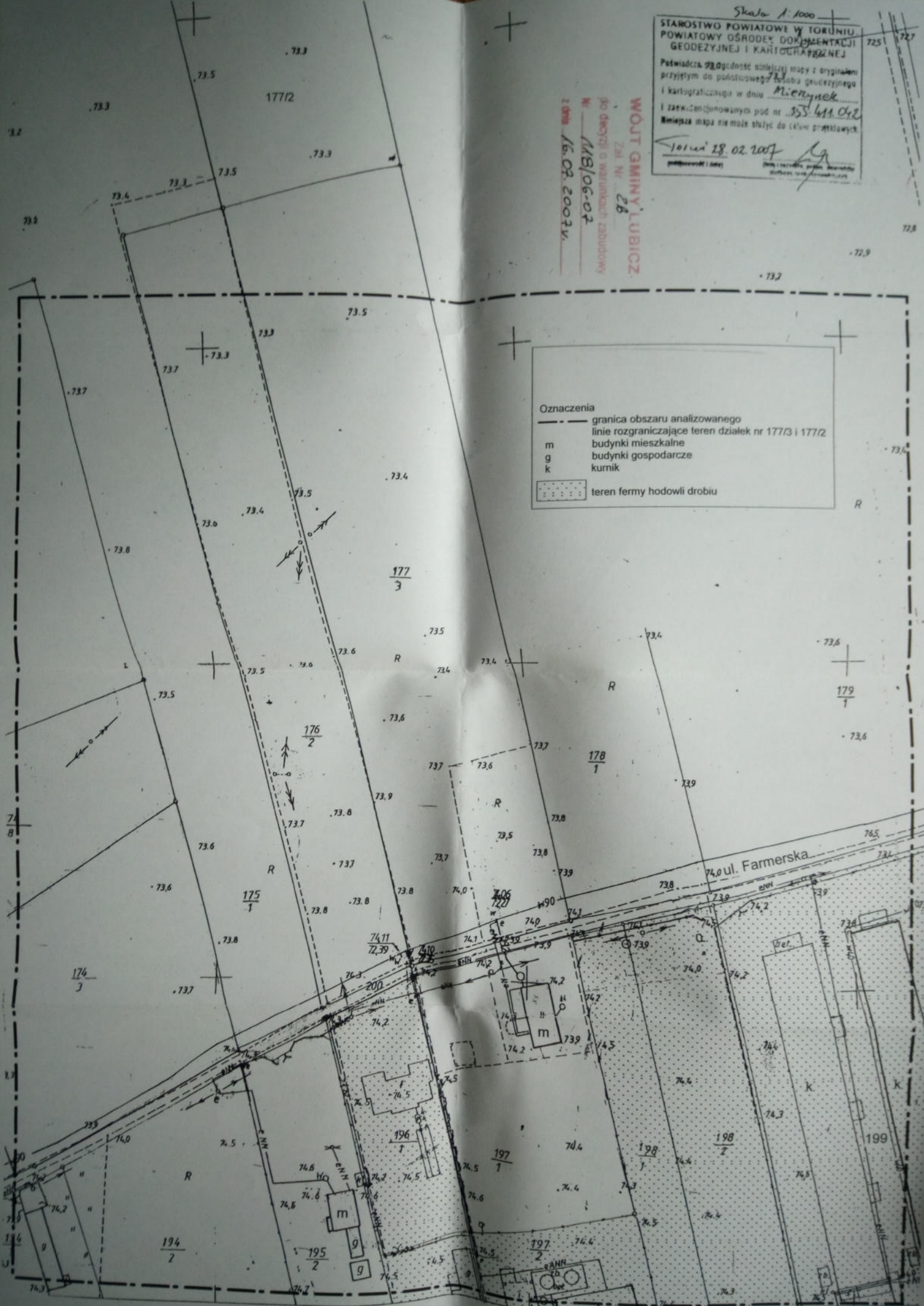
WOJ. GMINY LUBICZ  
Zal. Nr. 28  
MKB/06-0-07  
z dnia 16.02.2007 r.

Oznaczenia

— granica obszaru analizowanego  
— linie rozgraniczające teren działek nr 177/3 i 177/2

m budynki mieszkalne  
g budynki gospodarcze  
k kurnik

 teren fermy hodowli drobiu



Lubicz dnia 19.01.2011 r.  
Niniejsza decyzja stała się ostateczna

Dnia 01.02.2011 r.

**DECYZJA NR 6 / 11  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Archiwista 14.01.2016  
(data)

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

po rozpatrzeniu wniosku:

**Pana Dariusza Litmanowskiego**  
zam. ul. Łyskowskiego 22/10 87-100 Toruń

z dnia (data wpływu):

**21 września 2010 r.**

dotyczącego:

**budowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, w miejscowości Mierzynek na działce nr 177/3**

w związku:

**z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu z dnia 3 grudnia 2010 r. znak SKO-72-216/10**

**Ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, w miejscowości Mierzynek na części działki nr 177/3

**1. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa zagrodowa.

**2. Sposób użytkowania obiektu budowlanego i zagospodarowania terenu:**

- budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe.

**3. Warunki kształtowania ład przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- linia zabudowy: określona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, w związku z lokalizacją budynku w drugim szeregu, nie wyznacza się obowiązującej linii zabudowy, zastrzegając obowiązek zachowania przepisów odrębnych,
- wielkość powierzchni zabudowy: powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 120 m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej: nie określa się,
- wysokość budynku w kalenicy: budynku mieszkalnego do 9 m,
- geometria dachu: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

**4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

- obiekt i jego lokalizacja winien spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126 poz. 839).

**5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:**

- planowana inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji w myśl art. 74 Prawa ochrony środowiska.

**6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:**

- obszar objęty decyzją nie podlega ochronie konserwatorskiej ani ochronie archeologicznej,
- prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o

ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), 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 właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

**7. Warunki związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną:**

- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 200, poprzez projektowany zjazd indywidualny na warunkach, o które należy wystąpić do Zarządu Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Lubiczu,
- zaopatrzenie w wodę na podstawie umowy zawartej z Lubickimi Wodociągami,
- zaopatrzenie w energię elektryczną na podstawie umowy o świadczeniu usług przesyłowych i sprzedaży energii elektrycznej zawartą z Koncernem Energetycznym ENERGA SA - Oddział w Toruniu,
- odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków deszczowych rozwiązać lokalnie, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- wywóz odpadów na wskazane składowisko,
- wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami należy rozwiązać w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

**8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- projektowane zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów właścicieli działek sąsiednich i istniejącego uzbrojenia.

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne:**

- linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Działka nr 177/3 o pow. 1,3461 ha we wsi Mierzynek, położona jest na terenie nie posiadającym od dnia 01.01.2003 r. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się:

- działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, w sposób umożliwiający określenie warunków zabudowy na działce objętej decyzją,
- działka, na której będzie realizowana inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (ul. Farmerska),
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ działka nr 177/3 o pow. 1,3461 ha, w skład której wchodzi grunty orne klasy IV i V, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – art. 7 ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 ze zmianami),
- niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z powyższego wynika, że spełnione są wszystkie warunki wymagane przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9 ustawy jak wyżej, projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Toruńskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych postanowieniem z dnia 30.12.2010 r., znak: OS.IV.7633-4/76/10,
- Kujawsko - Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku w zakresie melioracji wodnych postanowieniem z dnia 29.12.2010 r., znak: TEK 7323/BTB/0770/2010,
- właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego pismo nr ZD/5544/51/10 z dnia 28.12.2010 r.,

## POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Lubicz w terminie 14 dni od daty doręczenia.

### Załączniki:

1. załącznik nr 1 - mapa szt. 1
2. załącznik nr 2 - wynik analizy  
– składający się z część tekstowej i graficznej.

### Otrzymują:

1. Pan Dariusz Litmanowski  
ul. Łyskowskiego 22/10, 87-100 Toruń
2. a/a 



Z up. WÓJTA

*Marek Piłowski*  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

Zwolnione z opłaty skarbowej: podstawa prawna – art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej ( Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zmianami ).

**Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy**

z dnia 19.01.2011 r. nr 6/11 znak GP.7331.I-98-4/10-11

**Wyniki analizy w zakresie o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami ) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. ( Dz. U. 164, poz. 1588 ) – część tekstowa**

**1. Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy**

Pan Dariusz Litmanowski w dniu 21.07. 2010 r. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drugiego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, w miejscowości Mierzynek na działce nr 177/3 wskazując miejsce realizacji inwestycji.

Decyzją z dnia 15.10.2010 r. (znak GP.7331.I-98-1/10) Wójt Gminy Lubicz umorzył postępowanie administracyjne uzasadniając, iż na wnioskowaną działkę ustalono już warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, stodoły i budynku gospodarczo-garażowego na maszyny rolnicze w zabudowie zagrodowej (decyzja z dnia 16.07.2007 r. nr GP.I.7331-162-6/06-07), a wniosek o realizację drugiego budynku mieszkalnego nie znajduje uzasadnienia.

Od powyższej decyzji Wnioskodawca wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, uzasadniając, iż jego celem jest otrzymanie drugiej decyzji o warunkach zabudowy, co ma umożliwić wybudowanie domu jego rodzicom, obok terenu planowanej inwestycji, dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy.

W wyniku rozpoznania sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Toruniu decyzją z dnia 3.12.2010r. (znak: SKO-72-216/10) uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu decyzji organ odwoławczy wskazał, iż decyzja podlega uchyleniu, ponieważ w przedmiotowej sprawie nie ma żadnych podstaw do umorzenia postępowania administracyjnego stwierdzając, że Wnioskodawca jest uprawniony do ponownego ubiegania się o wydanie decyzji w odniesieniu do tego samego terenu , jednakże w sprawie innej budowy.

Mając na uwadze decyzję SKO, przeprowadzono analizę lokalizacji działki, a także jej stanu formalno-prawnego, stanowiącego podstawę podejmowania niniejszej decyzji.

Działka nr 177/3 przeznaczona pod inwestycję, o powierzchni 1,3461 ha, położona jest we wsi Mierzynek przy drodze gminnej (ul. Farmerska). Przez teren działki wzdłuż drogi gminnej przechodzi wodociąg „w90”. Omawianą działkę, w odległości około 150 m od drogi, przecina linia energetyczna 15 kV. Działka jest niezabudowana, sąsiaduje z terenami upraw oraz z zabudową jednorodzinną i zagrodową.

**2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów**

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek sporządzenia planu dla tego terenu, wynikający z przepisów odrębnych. Zgodnie z wygasłym dnia 01.01.2003 r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz omawiany teren przeznaczony był pod uprawy rolne.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren znajduje się w przestrzennej jednostce ekologicznej, w strefie ekologiczno-osadniczej.

Teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie: zabytków, kopalin, gruntów rolnych, zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, osuwaniem się mas ziemnych, a także terenów zamkniętych i stref ochronnych.

Zgodnie z notatką służbową z dnia 6.10.2010 r. działka nr 177/3 o pow. 1,3461 ha, w skład której wchodzi grunty orne klasy IV i V, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – art. 7 ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 ze zmianami).

### **3. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

#### **3.1 Granica obszaru analizowanego**

Granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem zgodnie z załącznikiem graficznym.

#### **3.2 Dostęp do drogi publicznej**

Działka nr 177/3 położona jest przy drodze gminnej zlokalizowanej na działce nr 200.

#### **3.3 Istniejące sąsiedztwo dostępne z tej samej drogi publicznej:**

Istniejące sąsiedztwo to tereny upraw rolnych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa (istniejąca ferma drobiu).

#### **3.4 Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu**

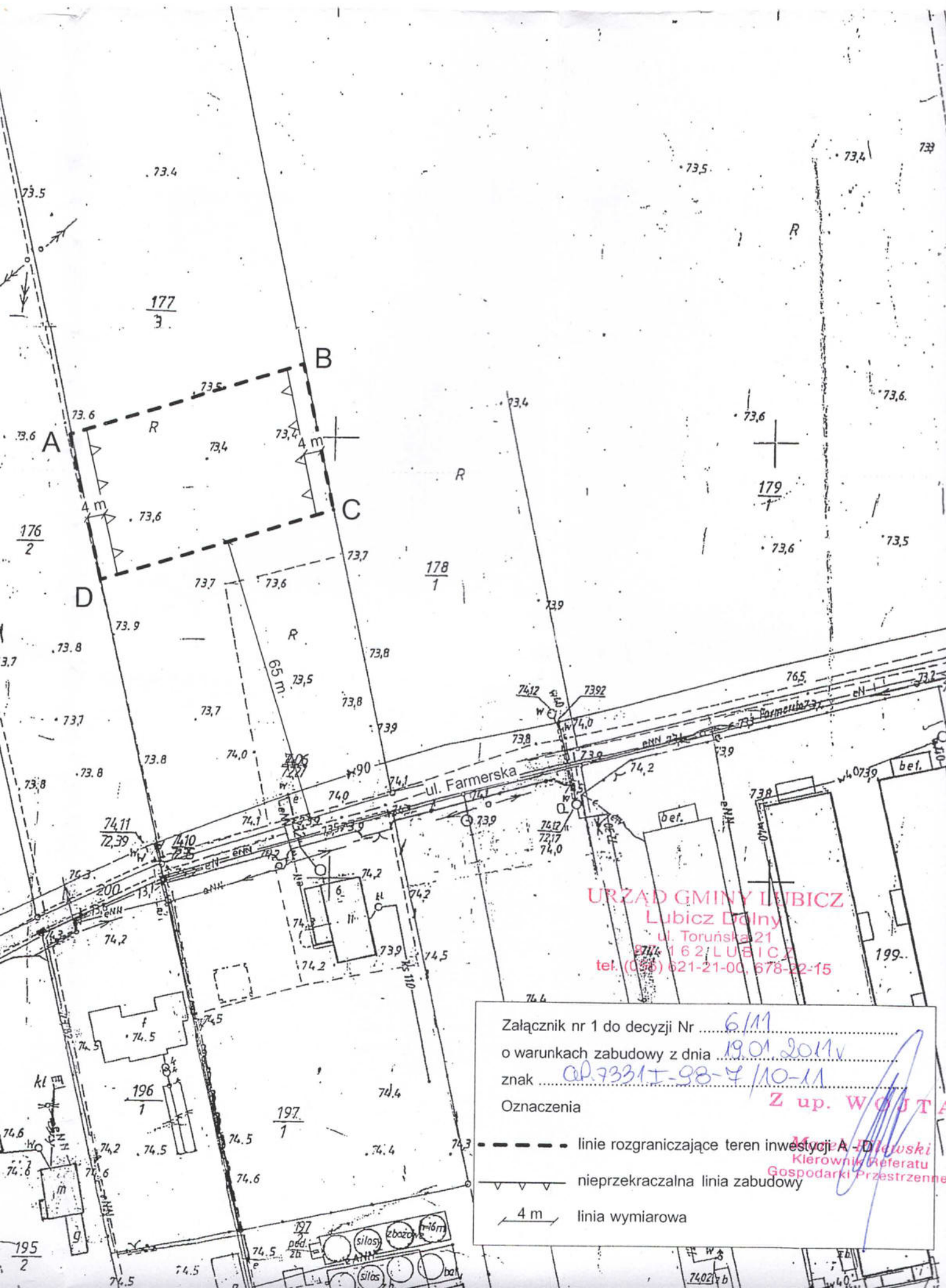
Wnioskodawca przedstawił umowę na dostawę wody zawartą w dniu 2.06.2008 r. z Lubickimi Wodociągami oraz umowę o świadczenie usług przesyłowych i sprzedaży energii elektrycznej zawartą w dniu 7.07.2006 r. z Koncernem Energetycznym ENERGA SA - Oddział w Toruniu.

Odprowadzenie ścieków planowane jest do przydomowej oczyszczalni.

#### **3.5 Parametry i cechy istniejącej zabudowy i projektowanej w obszarze analizowanym**

- funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, planowana funkcja w zabudowie zagrodowej drugi budynek mieszkalny jednorodzinny;
- linia zabudowy: istniejące linie zabudowy wynoszą od 10 m do 50 m od pasa drogi gminnej; dla planowanej zabudowy z uwagi na położenie terenu inwestycji w głębi działki nie wyznacza się linii zabudowy od frontu działki, linie zabudowy wyznacza się jako nieprzekraczalne w odległości - 4 m od działek sąsiednich,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: po analizie, ze względu na nieporównywalne powierzchnie działek oraz różnorodność funkcji zabudowy, nie określono wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, przyjmując powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego około 120 m<sup>2</sup>.
- szerokość elewacji frontowej: istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej średnio około 12 m,
- ilość kondygnacji: w obszarze analizowanym jedna i dwie, dla planowanej inwestycji przyjmuje się dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- geometria dachu: w obszarze analizowanym dachy strome, dla planowanej inwestycji przyjmuje się dach stromy.

Nie stwierdzono niezgodności inwestycji z przepisami odrębnymi.



URZĄD GMINY LUBICZ  
Lubicz Dolny  
ul. Toruńska 21  
17-162 LUBICZ  
tel. (035) 621-21-00, 678-22-15

Załącznik nr 1 do decyzji Nr ..... 6/11 .....  
o warunkach zabudowy z dnia ..... 19.01.2011 .....  
znak ..... OP.7331T-98-4/10-11 .....  
Oznaczenia

- linie rozgraniczające teren inwestycji A - D  
--- nieprzekraczalna linia zabudowy  
4 m linia wymiarowa

Marek Jeleński  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

# URZĄD GMINY LUBICZ

Lubicz Dolny

ul. Toruńska 21

87-162 LUBICZ

tel. (056) 621-21-00, 678-22-15

Wynik analizy - część graficzna do decyzji nr 611  
o warunkach zabudowy z dnia 19.01.2011  
znak GP.4331.T-93-7/10-11

## Oznaczenia

--- granica obszaru analizowanego



granica działki nr 177/3 objętej wnioskiem

m

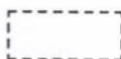
istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne

g

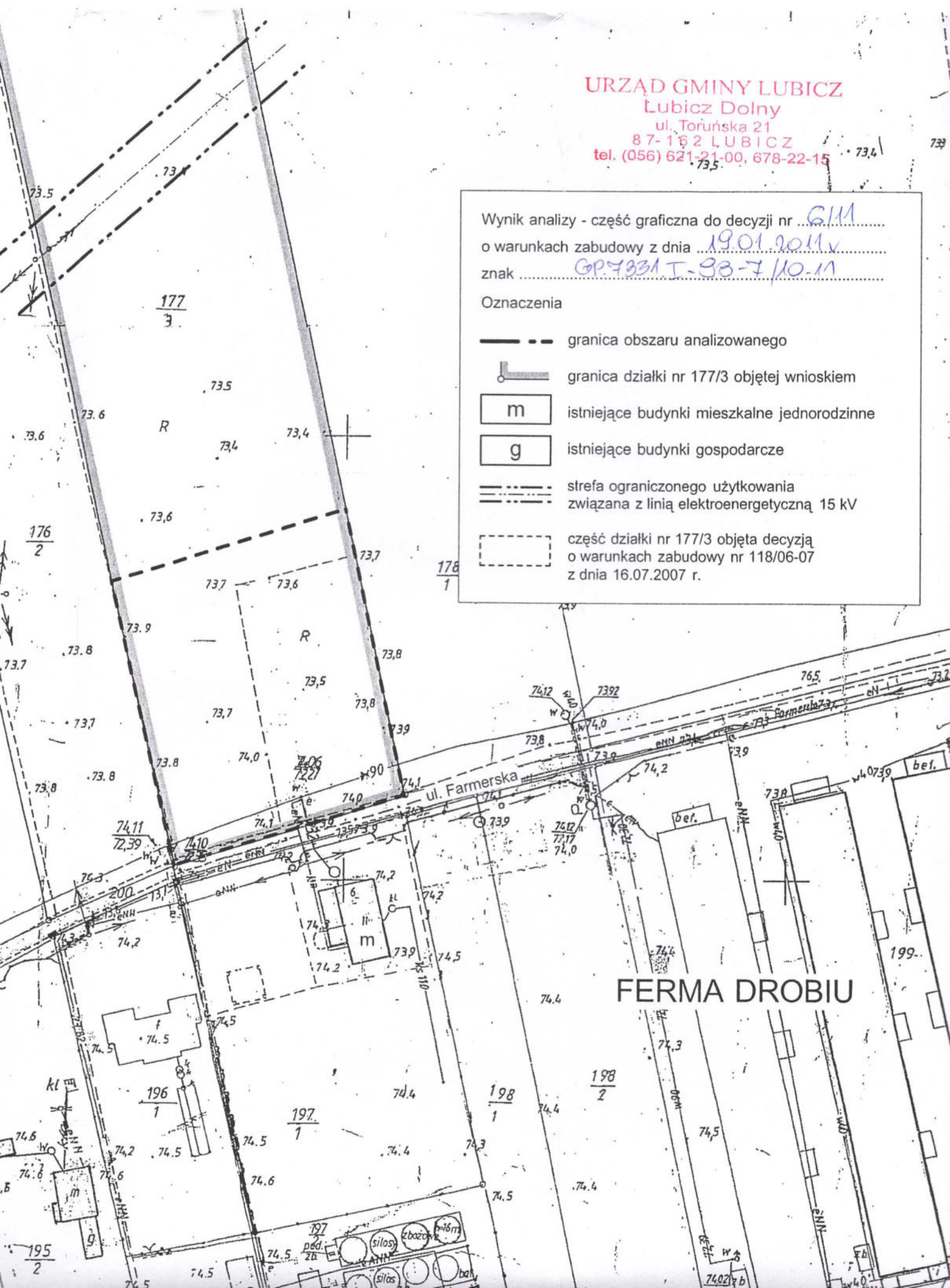
istniejące budynki gospodarcze



strefa ograniczonego użytkowania  
związana z linią elektroenergetyczną 15 kV



część działki nr 177/3 objęta decyzją  
o warunkach zabudowy nr 118/06-07  
z dnia 16.07.2007 r.



FERMA DROBIU