BURMISTRZ NOWEGO
Plac Św. Jerzego 5
86-170 Nowe

Nowe, dn. 17 września 2025 r.

DECYZJA NR 47/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – dalej UPZP, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej: KPA, po rozpatrzeniu wniosku: Pani , zam. ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa, reprezentowanego przez Panią ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa z dnia 30 maja 2025 r. (data wpływu do urzędu 30 maja 2025 r.)

ustalam dla

Pani zam. ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa,
reprezentowanego przez Panią
ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa
warunki zabudowy

dla terenu obejmującego działkę: nr (w części), obręb geodezyjny , gmina Nowe.
w zakresie: budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** - planowana inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.
3. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**

3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji (których nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku terenu komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów oraz w kierunku jeziora).

3.2. Gabaryty zabudowy:

a) maksymalna intensywność nowej zabudowy – **0,061**,
b) maksymalna nadziemna intensywność nowej zabudowy – **0,056**,
c) minimalna nadziemna intensywność nowej zabudowy – **nie określa się**,
d) udział powierzchni nowej zabudowy:
   - powierzchnia zabudowy budynku– **maks. 140,0 m^2**,
   - udział powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **maks. 2,80%**,
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **60,00%**,
e) szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) – **maks. 14,00 m**,
f) wysokość zabudowy – **maks. 9,00 m**,
g) geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku mieszkalnego, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym):
   - układ połaci dachowych – **dach dwuspadowy**,
   - kąt nachylenia połaci dachowych – **25^0- 45^0**,
   - kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **równolegle lub prostopadle względem frontu terenu inwestycji**.

3.3. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu.

3.4. Ze względu na sąsiedztwo terenu leśnego wyznacza się strefę ochronną w odległości 12,0 m dla budynków ze ścianami i przekryciem dachu nierozprzestrzeniającymi ognia. Strefa ta może zostać jednak zwiększona do 16,0 m dla budynków ze ścianami lub przekryciem dachu rozprzestrzeniającymi ogień. Dopuszcza się zmniejszenie stref, o których mowa powyżej pod warunkiem uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.5. W przypadku realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego o ile będzie wymagane, natomiast w przypadku urządzenia wodnego do gromadzenia wód opadowych w ramach planowanej inwestycji może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.6. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

4.2. Teren inwestycji położony jest we Wschodnim Obszarze Chronionego Krajobraz Borów Tucholskich.

4.3. Zgodnie z §5 pkt 7 Uchwały Nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 4859 z dnia 28 września 2018 r.) występuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

4.4. Teren inwestycji znajduję się częściowo w odległości 100,0 m od jeziora Jeziora Łąkosz, w związku z tym wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od w/w zbiornika wodnego dla planowanej inwestycji.

4.5. Zgodnie z §5 pkt 3 Uchwały Nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 4859 z dnia 28 września 2018 r.) występuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4.6. Zadrzewienia występujące na wnioskowanym terenie nie pełnią funkcji ochronnej i nie uznaje się ich za zieleń śródpolną, ponieważ:

a) są to samosiejki, których wiek nie przekracza 10 lat (około 6-8 lat) i nie wykształciły one na tym terenie warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków;

b) występują w otoczeniu terenów zurbanizowanych (zabudowanych), co nie stworzy w przyszłości odpowiednich warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków.

4.7. W związku z niniejszym powyższy zakaz nie ma zastosowania.

4.8. Teren inwestycji obejmuje grunty PsVI, czyli pastwiska trwałe, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów. .

4.9. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

4.10. Zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4.11. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

4.12. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.13. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.

4.14. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Gminy Nowe.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

6.1. Zaopatrzenie w wodę – z własnego ujęcia wody o głębokości do 30 m i wydajności w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m^3 na dobę, na potrzeby zwykłego korzystania z wód,

6.2. Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.

6.3. Odprowadzenie ścieków – do przydomowej oczyszczalni ścieków w ilości nieprzekraczającej 5 m^3 na dobę, na potrzeby zwykłego korzystania z wód (należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego, o ile będzie wymagane) lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,

6.4. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie inwestycji (należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane).

6.5. Zasilanie w energię elektryczną – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci.

6.6. Zasilanie w energię cieplną – rozwiązanie indywidualne o niskiej emisji spalin.

6.7. Środki łączności – nie dotyczy.

6.8. Gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.

6.9. Dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej nr 030311C poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr).

6.10. Zapewnienie miejsc parkingowych (w formie terenowej naziemnej, w garażu) – minimum dwa miejsca parkingowe.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony.

7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności.

7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.

7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.

7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.

7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.

7.6. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-

gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

1. W dniu 30 maja 2025 r. wpłynął wniosek: Pani Magdaleny Halkowicz, zam. ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa, reprezentowanego przez Panią Sarę Słojewską, ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą, na działce nr 56/11 (w części), obręb geodezyjny Osiny 0012, gmina Nowe.
2. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
3. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku.
4. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe, uchwalonego uchwałą Nr XI/85/15 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 28 października 2015 r., Burmistrz Nowego stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a UPZP. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
6. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 UPZP decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
   a) Zarządem Zlewni w Tczewie, ul. 30 Stycznia 50, 83-110 Tczew – postanowienie z dn. 24.07.2025 r. o sygn. GT.ZPU.521.2967.2025.OZ – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6),
   b) Starostwem Powiatowym w Świeciu, ul. Gen. Józefa Hallera 9, 86 - 100 Świecie, uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6),
   c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świeciu, ul. Sądowa 5, 86-100 Świecie, uzgodnienie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a),
   d) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy ul. Dworcowa 81, 85-009 Bydgoszcz – uzgodnienie w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (art. 53 ust. 4 pkt 8),
   e) Centralnym Portem Komunikacyjnym, ul. Aleje Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa – uzgodnienie w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie (art. 53 ust. 4 pkt 16).
7. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.
8. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 UPZP sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP. Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 UPZP:
   a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
   b) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
   c) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
   d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
   e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Zgodnie z art. 65 UPZP Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
   a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
   b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. Zgodnie odpowiednio z art. 51 i 64 UPZP, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
4. Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.
6. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Świeciu. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
8. Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Świeciu.
9. Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 KPA jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.
10. Zgodnie z art. 1 pkt 60 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) decyzje o warunkach zabudowy, które zostaną wydane i staną się prawomocne do dnia 1 stycznia 2026 r. **ich ważność będzie nieograniczona czasowo**, natomiast decyzje, które zostaną wydane i staną się prawomocne po dniu 1 stycznia 2026 r., **będą miały 5-letni okres ważności.**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Nowego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. BURMISTRZA

.....

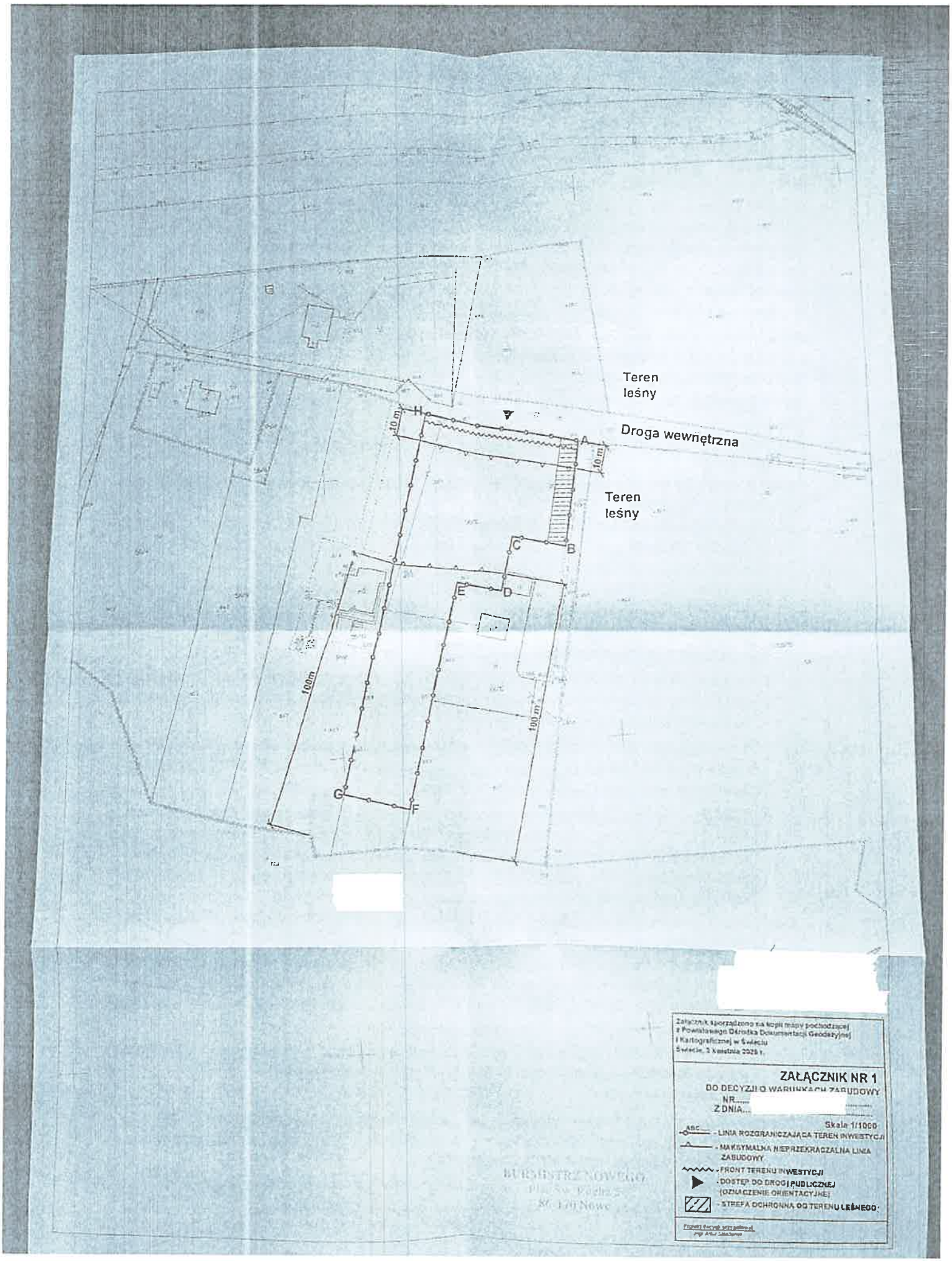
Burmistrz Nowego

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna cześć decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1) – pełnomocnik
2) strony wg rozdzielnika,
3) aa.


Teren leśny
Droga wewnętrzna
Teren leśny
10 m
10 m
100m
100 m
A
B
C
D
E
F
G
H
Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Świeciu
Świecie, 2 kwietnia 2025 r.
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR.....
Z DNIA...
Skala 1/1000
ABC - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- FRONT TERENU INWESTYCJI
- DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ (OZNACZENIE ORIENTACYJNE)
- STREFA OCHRONNA OD TERENU LEŚNEGO

BURMISTRZ NOWEGO
Plac Św. Rocha 5
86-170 Nowe

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR
Z DNIA 17.09.2025 R.

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – dalej: UPZP, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- 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 r., poz. 1116),
- rozporządzenie 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).

1. Analiza dotyczy wniosku: zam. ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa, reprezentowanego przez Panią , ul. Młynarska 7 (budynek główny, I piętro), 01-205 Warszawa.
2. Teren inwestycji obejmuje działkę nr (w części), obręb geodezyjny gmina Nowe.
3. Planowana inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.
4. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
   1) *Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:*
      a) ***wyznaczenie obszaru analizowanego:***
         - szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 57,0 m,
         - granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 171,0 m we wszystkich kierunkach od granic terenu inwestycji, czyli w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji| (tj. 171,0 m),
         - w przypadku, gdy granica obszaru analizowanego przecina zabudowane działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, występująca na nich zabudowa (parametry i wskaźniki zabudowy) została wzięta pod uwagę w niniejszej analizie,
         - zgodnie z §2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) ustalenia, o których mowa w §1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku,
         - w związku z powyższym załącznik graficzny nr 2 do decyzji zawiera oznaczenia analizowanej zabudowy wyłącznie w zakresie zabudowy wnioskowanej, czyli tej określonej we wniosku oraz zawiera również oznaczenia dodatkowe opisane odpowiednio na mapie,
         - takie wyznaczenie granic obszaru analizowanego daje wystarczające przesłanki dla określenia cech, parametrów i funkcji dla projektowanej inwestycji,
      b) ***kontynuowanie funkcji:***
         - w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna składająca się z budynków mieszkalnych, budynków garażowych i budynków innych, oznaczona odpowiednio na załączniku nr 2 do decyzji,
         - w związku z tym, w zakresie kontynuacji funkcji warunek został spełniony, ponieważ w obszarze analizowanym istnieje funkcja tożsama z wnioskowaną.

2) *Teren ma dostęp do drogi publicznej* - teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej nr poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr).

3) *Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*
   a) na terenie inwestycji przebiega:
      - sieć telekomunikacyjna,
      - sieć elektroenergetyczna,
   b) w przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) *Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4):*
   a) teren inwestycji obejmuje grunty: PsVI, czyli pastwiska trwałe, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów,
   b) przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
   c) zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5) *Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*
   a) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – planowana inwestycja nie narusza przepisów ochrony środowiska oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody:
      – teren inwestycji położony jest we Wschodnim Obszarze Chronionego Krajobraz Borów Tucholskich,
      – zgodnie z §5 pkt 7 Uchwały Nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 4859 z dnia 28 września 2018 r.) występuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
         - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
         - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
           - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
      – teren inwestycji znajduję się częściowo w odległości 100,0 m od jeziora Jeziora Łąkosz, w związku z tym wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od w/w zbiornika wodnego dla planowanej inwestycji,
      – zgodnie z §5 pkt 3 Uchwały Nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 4859 z dnia 28 września 2018 r.) występuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
      – zadrzewienia występujące na wnioskowanym terenie nie pełnią funkcji ochronnej i nie uznaje się ich za zieleń śródpolną, ponieważ:
         - są to samosiejki, których wiek nie przekracza 10 lat (około 6-8 lat) i nie wykształciły one na tym terenie warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków;
         - występują w otoczeniu terenów zurbanizowanych (zabudowanych), co nie stworzy w przyszłości odpowiednich warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków
      – w związku z niniejszym powyższy zakaz nie ma zastosowania,

c) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,

d) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – w przypadku realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego o ile będzie wymagane, natomiast w przypadku urządzenia wodnego do gromadzenia wód opadowych w ramach planowanej inwestycji może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) warunki wynikające z innych przepisów - ze względu na sąsiedztwo terenu leśnego wyznacza się strefę ochronną w odległości 12,0 m dla budynków ze ścianami i przekryciem dachu nierozprzestrzeniającymi ognia. Strefa ta może zostać jednak zwiększona do 16,0 m dla budynków ze ścianami lub przekryciem dachu rozprzestrzeniającymi ogień. Dopuszcza się zmniejszenie stref, o których mowa powyżej pod warunkiem uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, zgodnie 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.

5. Informacja dotycząca map, które stanowią załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do decyzji - zostały opracowane na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Świeciu, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

6. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):

a) teren inwestycji stanowi własność wnioskodawcy,

b) teren inwestycji (o powierzchni 0,4999 ha) obejmuje grunty: PsVI, czyli pastwiska trwałe,

c) teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – teren inwestycji jest niezabudowany i niezagospodarowany.

8. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym.

8.1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – planowana inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą.

8.2. **Konieczność wyznaczenia linii zabudowy** – wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji (których nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku terenu komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów oraz w kierunku jeziora).

8.3. **Analiza zabudowy w obszarze analizowanym.**

Tabela nr 1

Nr działki	Powierzchnia działki (m²)	Powierzchnia zabudowy na działce (m²)	Liczba kondygnacji	Intensywność zabudowy	Udział powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej na działce (m)	Wysokość zabudowy (m)	Geometria dachu	Udział powierzchni biologicznie czynnej (m2)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	9500	120,00	2,0	0,032	1,58	10,00	9,00	D	5700,00
		30,00	2,0			5,00	6,00	D	
	7300	130,00	2,0	0,037	1,92	9,00	9,00	D	4380,00
		10,00	1,0			3,00	4,00	D	

	6400	110,00	2,0	0,034	1,72	18,00	7,00	D	3840,00
	1400	100,00	2,0	0,143	7,14	11,00	8,00	D	840,00
	7527	195,00	3,0	0,078	2,59	14,00	9,00	D	4516,20
	5138	85,00	2,0	0,045	2,82	10,00	8,00	D	3082,80
		60,00	1,0			9,00	5,00	D	
Średnia arytmetyczna:				**0,061**	**2,96**	**9,89**	**7,22**	-	**3726,50**

8.4. **Intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** (§ 4 ust. 1 i 2, § 5 ust. 1 oraz § 9 ust. 1 rozporządzenia).

Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 3, 5, 6 i 7):

a) średnia arytmetyczna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi – 0,061:
- dla planowanej inwestycji określa się ***maksymalną intensywność zabudowy*** **0,056**, co nie przekroczy średniej intensywności zabudowy w obszarze analizowanym,
- dla planowanej inwestycji określa się ***maksymalną nadziemną intensywność zabudowy*** **0,056**, co nie przekroczy średniej intensywności zabudowy w obszarze analizowanym,
- dla planowanej inwestycji ***minimalną nadziemną intensywność zabudowy*** **nie określa się**,
- zgodnie z powyższymi wyliczeniami dla planowanego budynku określa się powierzchnię zabudowy **maks. 140,0 m²**,

b) średnia arytmetyczna udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym – 2,96%:
- dla planowanej inwestycji ***udział powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji*** wyniesie **maks. 2,80%**, co nie przekroczy średniego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym,

c) średnia arytmetyczna udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym – ok. 60,00% (3726,50 m²):
- wyliczenie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wynika z sumy zajętej pod powierzchnię zabudowaną i utwardzoną w stosunku do terenu inwestycji w obszarze analizowanym,
- powierzchnia zabudowana i utwardzona to w szczególności powierzchnia zajęta przez budynki oraz wszelkiego rodzaju utwardzenia na powierzchni dojść i dojazdów, tarasy niezadaszone, schody wejściowe przed budynkiem, miejsce gromadzenia odpadów bytowych, a także opaski wokół budynków, na których niemożliwa jest naturalna wegetacja roślinności,
- aby utwardzić powierzchnie gruntu na działce budowlanej, nie trzeba uzyskać pozwolenia na budowę ani także dokonywać zgłoszenia robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, tym samym brak jest obowiązku aktualizacji przez inwestorów map sytuacyjno-wysokościowych, które stanowią podstawę do analiz,
- w związku z powyższym dla planowanej inwestycji określa się ***minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji*** – **60,00%**.

8.5. **Szerokość elewacji frontowej** (§ 6 rozporządzenia).

Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 7):

a) średnia arytmetyczna szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w obszarze analizowanym wynosi **9,89 m**,

b) dla planowanego budynku określa się ***szerokość elewacji frontowej*** **maks. 14,00 m**, co jest wartością większą niż średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym,

c) zgodnie z §6 ust. 2 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z niniejszej analizy,

d) w związku z tym, że w obszarze analizowanym na działce nr 54 występuje zabudowa o szerokości elewacji frontowej wynoszącej **maks. 18,00 m,** dla planowanej inwestycji dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej **maks. 14,00 m**.

8.6. **Wysokość zabudowy** (§ 7 rozporządzenia).

Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 8)

a) w wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze analizowanym wysokość budynków wynosi: **od ok. 4,00 m** (budynek inny na działce nr) **do ok. 9,00 m** (budynek mieszkalny na dz. nr ;
b) dla planowanego budynku mieszkalnego określa się ***wysokość zabudowy* maks. 9,00 m**, co jest wartością większą od średniej wysokości w obszarze analizowanym,
c) zgodnie z §7 ust. 2 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 z późn. zm.) dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z niniejszej analizy,
d) w związku z tym, że w obszarze analizowanym na działce nr 56/10 występuje zabudowa o wysokości wynoszącej **ok. 9,00 m,** dla planowanej inwestycji dopuszcza się realizację budynku o wysokości zabudowy **maks. 9,00 m**.

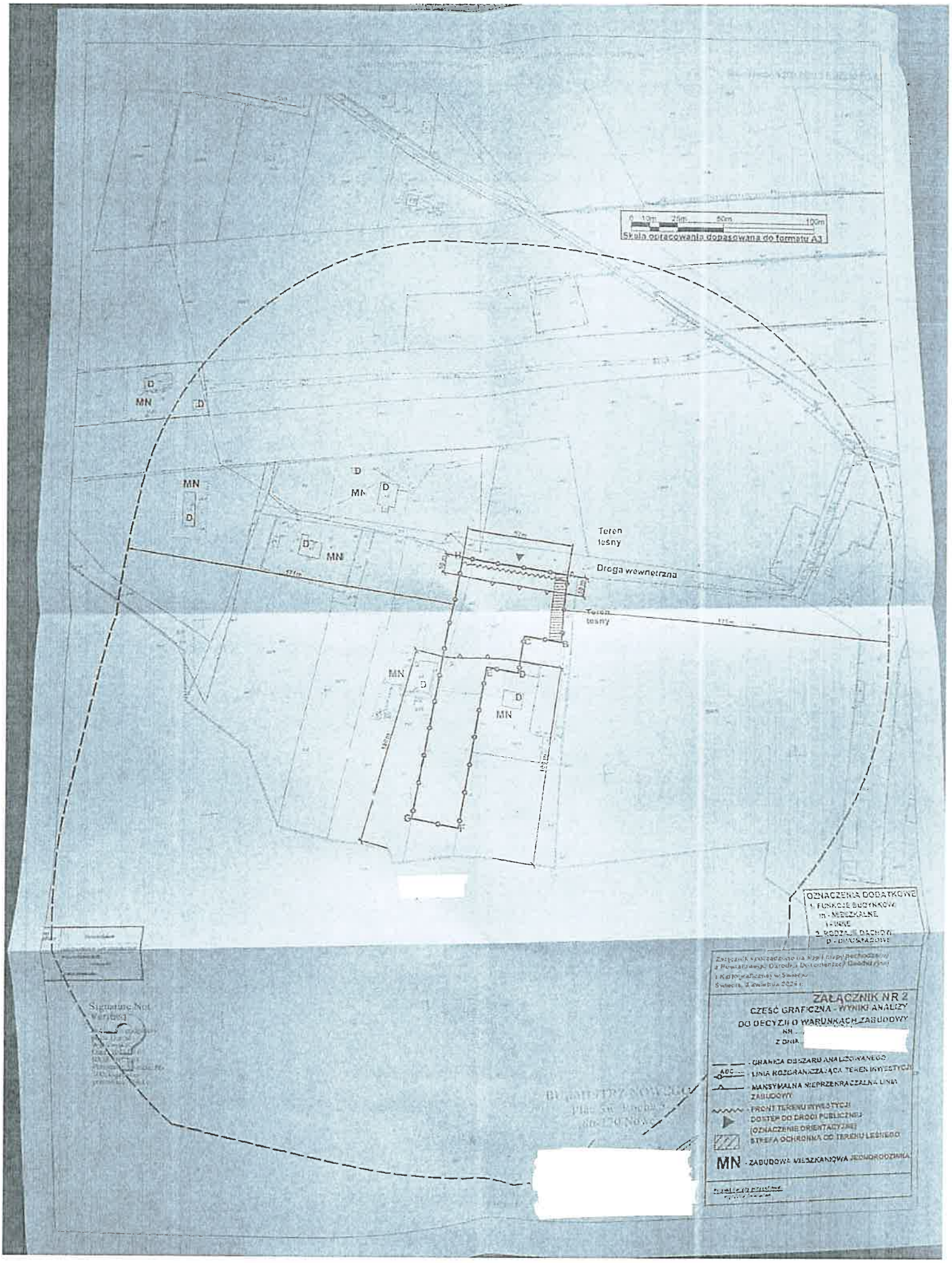
8.7. **Geometria dachu** (§ 8 rozporządzenia)
Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 kolumną nr 9).
a) w wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze analizowanym występują dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia **do 45°** oraz układzie kalenicy skośnym, równoległym lub prostopadłym względem frontu działek,
b) w związku z powyższym dla planowanego budynku określa się:
- **dach dwuspadowy**,
- kąt nachylenia połaci dachowych – **25°-45°**,
- kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **równolegle lub prostopadle względem frontu terenu inwestycji**.

Wnioski końcowe

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o UPZP. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a UPZP. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
3. Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP.

podpis:
Z up. BURMISTRZA

.....


0 10m 25m 50m 100m
Skala opracowania dopasowana do formatu A3
MN
D
Teren lesny
Droga wewnetrzna
OZNACZENIA DODATKOWE
1. FUNKCJE BUDYNKÓW
m - MIESZKALNE
1 - USŁUG
2. RODZAJE DACHÓW
D - DWUSPADOWE
ZAŁĄCZNIK NR 2
CZĘŚĆ GRAFICZNA - WYNIKI ANALIZY
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- FRONT TERENU INWESTYCJI
- DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ (OZNACZENIE ORIENTACYJNE)
- STREFA OCHRONNA OD TERENU LEŚNEGO
MN - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA