

IŚP.6730.47.2025

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

1. **art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 53 ust. 4; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1, 4; art. 61 ust. 1, 5a; art. 63 ust. 2, 4; art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), *dalej jako upizp*, 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);
2. **art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeksu postępowania administracyjnego** (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zmianami), *dalej jako kpa*;
3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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);
4. 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), *dalej jako rozporządzenie*;

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 maja 2025 roku **Gminy Rąbino, Rąbino 27, 78-331 Rąbino**, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr **147/1** położonej w obrębie geodezyjnym **Rąbino**, gmina Rąbino, polegającej na budowie **budynku garażowo-magazynowego z zapleczem socjalnym, wiaty, parkingu wraz z infrastrukturą techniczną**, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:**
  - 1) **funkcja inwestycji:** zabudowa usług publicznych,
  - 2) **opis inwestycji:** budowa budynku garażowo-magazynowego z zapleczem socjalnym, wiaty, parkingu wraz z infrastrukturą techniczną
  - 3) **lokalizacja inwestycji:** w liniach rozgraniczających teren inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji na działce ewidencyjnej nr **147/1** położonej w obrębie geodezyjnym **Rąbino**, gmina Rąbino.
2. **Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy drogi gminnej (dz. nr 54) wynoszącą **6m** oraz od granicy drogi powiatowej (dz. nr 48/2) wynoszącą **8m** zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, pozostałe odległości od granic z działkami sąsiednimi winny uwzględniać przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
  - 2) powierzchnia zabudowy: **do 10 % powierzchni działki;**
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy – **do 0,10**
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **do 0,10**
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,02**
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – **min. 50 % powierzchni działki,**

**7) ustalenia dla budynku garażowo-magazynowego z zapleczem socialnym:**

- szerokość elewacji frontowej – **od 15m do 35m,**
- wysokość zabudowy – **do 8 m,**
- geometria dachu (rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci) – dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci **od 15° do 30°**, kierunek głównej kalenicy - **prostopadły lub równoległy** do frontu działki,

**3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) działka nr 147/1 nie jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną przyrody;
- 2) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478);
- 3) inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- 4) inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki;
- 5) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami);
- 6) działka ew. nr **147/1** obręb geod. **Rąbino**, gmina Rąbino o powierzchni 0,44 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RV co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zmianami) oznacza: RV – *grunty orne*. W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;
- 7) powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.

**4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) **dostęp do drogi powiatowej:** dojazd do działki z drogi gminnej (dz. nr 54) oraz z drogi powiatowej (dz. nr 48/2)
- 2) miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 147/1;
- 3) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni dróg, w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

**Uwaga:**

W przypadku konieczności przebudowy drogi związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

- 4) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z sieci energetycznej,
- 5) **zaopatrzenie w wodę** – z sieci wodociągowej

- 6) **odprowadzenie ścieków** – do kanalizacji sanitarnej.
- 7) **zaopatrzenie w ciepło** – indywidualne źródło ciepła;
- 8) **zaopatrzenie w gaz** – nie dotyczy,
- 9) **odprowadzenie wód opadowych** – na własny nieutwardzony teren,
- 10) **usuwanie odpadów** – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną deklaracją w gminie o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

**Uwaga:** Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.

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

- 1) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), w normach i innych przepisach szczególnych;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy, jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
  - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
  - e) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - f) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

**6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) – przedmiotowa działka nie leży na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) ochrona przed powodzią – działka nie jest zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).

**7. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o zgodę na takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Świdwinie. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju, w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na odstępstwo;
- 2) projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266) oraz z normami i innymi przepisami szczególnymi;
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) i na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanych działkach.

## 1) UZASADNIENIE

W dniu 22 maja 2025 roku wszczęto z urzędu postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na działce ewidencyjnej nr **147/1** położonej w obrębie geodezyjnym **Rąbino**, gmina Rąbino, polegającej na budowie budynku garażowo-magazynowego z zapleczem socjalnym, wiaty, parkingu wraz z infrastrukturą techniczną.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 *upizp* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) „co najmniej 1 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 i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o które 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 2022 r. poz. 273 ze zmianami), 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”.

Działając na podstawie przepisów 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), a także *rozporządzenia*, w związku z art. 61 ust. 5a *upizp*, tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień z:

- **Starostwem Powiatowym, Wydział Ochrony Środowiska** (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia – uzgodnienie uznaje się za dokonane
- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Wody Polskie Zarząd Zlewni** (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia – uzgodnienie uznaje się za dokonane
- **Państwową Inspekcją Sanitarną** (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie

projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia – uzgodnienie uznaje się za dokonane

- **Powiatowym Zarządem Dróg w Świdwinie** (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia – uzgodnienie uznaje się za dokonane

Zakres decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu 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), a także w *rozporządzeniu*.

Przed wydaniem decyzji strony postępowania zawiadomiono zgodnie z art. 10 i 79a *kpa* o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszeniu żądań. Żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie nie wpłynęły.

**Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.**

### **POUCZENIE**

1. W myśl art. 63 *upizp*:

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 3) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
- 4) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy 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. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Rąbino.

#### **Integralną część decyzji stanowią załączniki:**

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji na mapie w skali 1:1000

Nr 2 – analiza do decyzji o warunkach zabudowy (część tekstowa + część graficzna na mapie w skali 1:1000)

#### **Otrzymują:**

1. Gmina Rąbino,
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

Zwolniony z opłaty skarbowej (ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

#### **Opracowała:**

*mgr Jagoda Domagała* uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## Załącznik nr 2

do decyzji o warunkach zabudowy ISP.6730.47.2025

### ANALIZA

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
na obszarze analizowanym w zakresie warunków określonych  
w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 upizp**

#### CZĘŚĆ TEKSTOWA

##### 1) Podstawa prawna:

Podstawę sporządzenia niniejszej analizy stanowi art. 61 ust. 5a *upizp*, w zw. z art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Analiza sporządzana wobec złożonego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowo-magazynowego z zapleczem socjalnym, wiaty, parkingu wraz z infrastrukturą techniczną. **Stan prawny:**

- a) działka ew. nr 147/1 położona w obrębie geodezyjnym Rąbino (gmina Rąbino), stanowi własność Gminy Rąbino,
- b) działka ew. nr 147/1 objęta decyzją nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

##### 2) Granice obszaru objętego analizą:

- a) zgodnie z art. 61 ust. 5a *upizp*, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1, 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 m i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przy czym 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. Wobec powyższego front terenu objętego wnioskiem – działka ew. nr 147/1 – oznaczony jest na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B i ma szerokość ok. 18m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi zatem 54 m. Dla potrzeb sporządzenia niniejszej analizy przyjęto obszar w odległości do 54 m.
- b) granice terenu inwestycji oznaczono literami A – F

##### 3) Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 *upizp*):

L.p.	Nr działki	Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy	Współczynnik nadziemnej intensywności zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Ilość kondygnacji nadziemnych	Układ połaci i kąt nachylenia
1	205	UP	1 %	0,01	0,01	budynek ok. 10 m	12 kondygnacje ok. 8-9 m	kąt połaci ok. 25-45°, dach dwuspadowy, kierunek kalenicy prostopadły do frontu działki
Wnioski		Funkcje	Średni wskaźnik	Średni wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy	wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Średnia szerokość elewacji	Średnia wysokość zabudowy	Wnioski

	UP	1 %	0,01	śr. max. 0,01 min. 0,01	budynek ok. 10 m	kalenica budynku ok. 8-9 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy <hr/> kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki
--	----	-----	------	----------------------------	------------------	-------------------------------	---

Wnioski z tabeli powyżej wynikają z uśrednionych wartości wyliczonych dla nieruchomości znajdujących się w obszarze analizy i dotyczą one funkcji, powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, ilości kondygnacji oraz układu połaci dachowych. Stanowią one podstawę do ustalenia funkcji oraz parametrów określających warunki kształtowania projektowanej zabudowy.

**4) Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upizp):**

- a) dostęp do drogi publicznej: dojazd do działki z drogi gminnej (dz. nr 54) oraz z drogi powiatowej (dz. nr 48/2)
- b) miejsce postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 147/1
- c) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni dróg, w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

**5) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 upizp):**

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przedstawionego we wniosku.

**6) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 upizp):**

Działka ew. nr **147/1** obręb geod. **Rąbino**, gmina Rąbino o powierzchni 0,44 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RV co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zmianami) oznacza: RV – *grunty orne*. W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;

**7) Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 upizp):**

- a) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych,
- b) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
- c) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) – przedmiotowa działka nie leży na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- d) ochrona przed powodzią – działka nie jest zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2024 r. poz. 1087),
- e) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami),
- f) działka nr 147/1 nie jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną przyrody.

## WYNIKI ANALIZY

Analiza wykazała, że inwestycja na działce nr 147/1 położonej w obrębie geodezyjnym Rąbino, gmina Rąbino, spełnia wymagania postawione w art. 61 ust. 1 *upizp*, tj.:

- 1) *co najmniej 1 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 – warunek spełniony;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony;*
- 3) *istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony;*
- 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów – warunek spełniony;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony*, bowiem żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego;
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2022 r. poz. 273 ze zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – warunek spełniony,*
  - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – warunek spełniony,*
  - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – warunek spełniony.*

Ponadto przeprowadzona analiza pozwoliła określić obowiązujące nw. średnie parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy zgodnie z *rozporządzeniem*:

1. udział powierzchni zabudowy: **do 10 % powierzchni terenu objętego wnioskiem**, zgodnie z wnioskiem,
2. maksymalna intensywność zabudowy – **do 0,10** zgodnie z wnioskiem
3. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **do 0,10** zgodnie z wnioskiem
4. minimalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,02** zgodnie z wnioskiem
5. minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **50 % powierzchni działki**,
6. **ustalenia dla budynku garażowo-magazynowego z zapleczem socjalnym:**
  - szerokość elewacji frontowej – **od 15m do 35m**,
  - wysokość zabudowy – **do 8 m**,
  - geometria dachu (rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci) – dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci **od 15° do 30°**, kierunek głównej kalenicy - **prostopadły lub równoległy** do frontu działki,

### **Opracowała:**

*mgr Jagoda Domagała*

*uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5*

*ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu*

*i zagospodarowaniu przestrzennym*