Prabuty, dnia 01.09.2026 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
PRABUTY
GPG.6730.2.2026
symbol sprawy

DECYZJA Nr 115 /2026
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 6, 9a, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2026 r. poz. 538), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz § 11 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)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 stycznia 2026 r. (uzupełnionego dnia 20 lutego 2026 r., zmienionego dnia 18 marca 2026 r. oraz dnia 1 lipca 2026 r.) złożonego przez , w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie części działki nr 1531/1, obręb 0004 Prabuty Miasto, gmina Prabuty,

- po uzgodnieniu z:

1) **Państwową Inspekcją Sanitarną** – organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie SE.ZNS.70.9022.5.675.2026 z dnia 14.07.2026r.;
2) **Marszałkiem Województwa Pomorskiego** – organem właściwym w sprawach wód podziemnych – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538),
3) **Starostą Powiatu Kwidzyńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538),
4) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GT.ZPU.523.3963.2026.OZ z dnia 15.07.2026 r.;
5) **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego** – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – postanowienie DGP-WUDI.484.2030.2026.2.DS z dnia 22.07.2026 r.

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie części działki nr 1531/1, obręb 0004 Prabuty Miasto, gmina Prabuty, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

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

2. **Funkcja zabudowy:** budowa osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budowa drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6,0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,13,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,13,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 6,29%,
- teren inwestycji obejmuje część działki o powierzchni 4,7797 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym do decyzji,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – od 10,8 m do 16,2 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
- maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,
- geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – od 35° do 40°, dwuspadowy, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu terenu,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w granicach własnej działki,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2442 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2442 z późn. zm.) (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 726) oraz przepisy ochrony przeciwpożarowej,
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- inwestycja nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu linii kolejowej,
- projektowana inwestycja winna spełniać wymogi określone w przepisach:
  - - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 z późn. zm.); zgodnie z art. 53 ust. 2 ww. ustawy budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m,
  - - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), zmienionego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 października 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2204), w zakresie:
    - §1 stanowiącego, że w lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 663), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9 ww. rozporządzenia,
    - §1a ust. 1 stanowiącego, że poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,

- §1a wskazuje, że w przypadku innych niż określone w ust. 1 – w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny,
- §1b stanowiącego, że na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i § 1a nie stosuje się; usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej,
- § 4 ust. 1 stanowiącego, że roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego przy czym, zgodnie z ust. 3 – wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowe.

- - rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. poz. 987), zmienionego rozporządzeniem z dnia 5 czerwca 2024 r., z dnia 6 czerwca 2018 r. oraz z dnia 16 kwietnia 2024 r.,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją z dnia 23 stycznia 2026 r., znak: GPG.6220.3.2025 decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.),
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji dotyczące każdego z projektowanych budynków:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego dysponenta sieci

elektroenergetycznej lub projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego dysponenta sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo, do odbiornika lub do gruntu na terenie własnej działki; w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych odprowadzenie wód opadowych do odbiornika lub do gruntu wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego jeżeli stanowią tak przepisy odrębne,
- zaopatrzenie w ciepło – indywidulane źródło ciepła lub instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – z drogi wojewódzkiej nr 521, poprzez drogi gminne wewnętrzne (dz. nr 1492, 1523/1, 1530),

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,

- 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.),

- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 5 stycznia 2026 r. , wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie części działki nr 1531/1, obręb 0004 Prabuty Miasto, gmina Prabuty.

W dniu 9 lutego 2026 r., wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków formalnych wniosku. Wniosek został uzupełniony dnia 20 lutego 2026 r. w zakresie przesłania decyzji środowiskowej znak: GPG.6220.3.2025 z dnia 23 stycznia 2026 r.

Dnia 18 marca 2026 r. do Urzędu Miasta i Gminy Prabuty wpłynęła zmiana wniosku – załącznik C – dotyczący parametrów planowanej drogi wewnętrznej oraz dostarczono umowę gwarantującą uzbrojenie terenu między gestorem sieci a inwestorem.

W dniu 1 lipca 2026 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Prabutach wpłynęła odpowiedź na pismo, w którym wnioskodawca wyraził zgodę na zmniejszenie powierzchni zabudowy na 3006,0 m^2.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła mgr Agata Piszewska, spełniająca wymogi wynikające z przepisu art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, posiadająca uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja ulega wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwale Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy;

3) załącznik graficzny nr 3 do analizy decyzji – mapa w skali 1:1000.

Pełnomocnik Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty
ds. Gospodarki, Inwestycji,
Zamówień Publicznych i Promocji

Wojciech Dołęgowski

Otrzymują:

1.
2. Skarb Państwa – Starostwo Powiatowe w Kwidzynie, ul. Kościuszki 29b 82-500 Kwidzyn,
3. PKP Polskie Linie Kolejowe, ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa,
4.
5. Polskie Koleje Państwowe S.A. u. Dyrekcyjna 2-4, 80-852 Gdańsk,
6. Miasto i Gmina Prabuty, ul. Kwidzyńska 2 82-550 Prabuty,
7. a/a.

Załącznik nr 2
do decyzji nr 115/2026 z dnia 01.09.2026r.

ANALIZA
WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Po przeanalizowaniu złożonego wniosku w rozpatrywanej sprawie, Burmistrz Prabut stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 1531/1 o powierzchni 6,6475 ha, stanowiącej: nieużytki (pow. 0,4800 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 0,0800 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,4500 ha), grunty rolne zabudowane klasy IVa (pow. 0,1367 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 3,8908 ha), grunty rolne zabudowane klasy IIIb (pow. 0,0370 ha), grunty orne klasy IIIb (pow. 1,5730 ha). Działka znajduje się w obrębie 0004 Prabuty Miasto, gmina Prabuty.

Teren planowanej inwestycji obejmuje część działki o powierzchni 4,7797 ha.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 – 5A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WRAZ Z WYNIKAMI ANALIZY

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz na podstawie przepisów 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) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

1) analizowany obszar obejmuje zabudowę położoną w obrębie geodezyjnym 0004 Prabuty Miasto, gmina Prabuty;
2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
3) teren inwestycji obejmuje działkę nr 1531/1, o szerokości frontu wynoszącej 106,56 m, w związku z tym jej trzykrotność wynosi 319,68 m;
4) z uwagi na zakres mapy dostarczonej przez wnioskodawcę, obszar analizowany został ograniczony od strony wschodniej i zachodniej do zasięgu dostarczonej mapy; tak wyznaczony obszar analizowany uznano za wystarczający do przeprowadzenia prawidłowej analizy;
5) w analizowanym obszarze występuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

2. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
– w ramach planowanej inwestycji projektuje się budowę osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
w analizowanym obszarze występuje zabudowa, dla której planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy o następujących parametrach, przedstawionych w tabeli poniżej:

Tabela 1. Parametry zabudowy z obszaru analizowanego.

Nr działki	Pow. działki (m2)	Rodzaj wg KŚT	Pow. zabudowy (m2)	Szerokość elewacji frontowej budynku	Liczba kondygnacji nadziemnych	Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych	Liczba całkowita kondygnacji	Całkowita suma powierzchni kondygnacji	Udział powierzchni zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Całkowita intensywność zabudowy
1494/7	1284	m	98	12,00	2	196	2	196	7,63%	0,15	0,15
1609/13	2181	m	108	15,00	2	216	2	216	4,95%	0,10	0,10
				13,50					**6,29%**	**0,13**	**0,13**

Źródło: Opracowanie własne.

a) linia zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich; w rozpatrywanej sprawie dopuszczono ustalenie linii zabudowy innej niż wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia tj. w odległości 6,0 m od granicy z działką drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 1523/1), w odległości 6,0 m od granicy z działką drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 1530) oraz w odległości 10,0 m od obszaru kolejowego (działka nr 1522, 1531/3), zgodnie z załącznikiem graficznym,
b) intensywność zabudowy: z przeprowadzonej analizy wynika, że wartość wskaźnika intensywności zabudowy na obszarze objętym analizą wynosi średnio 0,13; zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy dla wnioskowanego terenu ustala się na poziomie 0,13,
c) nadziemna intensywność zabudowy: w obszarze analizowanym średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,13; zgodnie § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniej tego wskaźnika tj. 0,13; zgodnie § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego w obszarze analizowanym; dla planowanej inwestycji dopuszczono minimalny wskaźnik nadziemnej intensywność zabudowy na poziomie 0,06, co uznaje się za zgodne z obszarem analizowanym i dopuszczalne na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia; wskaźnik minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla wnioskowanego terenu ustala się na poziomie od 0,06 do 0,13;
d) udział powierzchni zabudowy: z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na obszarze objętym analizą wynosi od 4,95% do 7,63%, średnio: 6,29%; zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia dla wnioskowanego terenu ustala się udział powierzchni zabudowy na poziomie 6,29%,
e) szerokość elewacji frontowej: szerokość elewacji frontowej budynku znajdującego się w obszarze analizowanym, wynosi 13,5 m; szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy ustala się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działce w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%; zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia dla wnioskowanego terenu ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie od 10,8 m do 16,2 m (13,5 m±20%),
f) zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem; zgodnie z § 7 dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na działkach sąsiednich znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, o dwóch kondygnacjach nadziemnych o wysokości od 7,0 m do 8,0 m; dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się wysokości zabudowy do 8,0 m,
g) geometria dachu: zgodnie z § 8 ust. 1 ww. rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym; budynki istniejące w obszarze analizowanym pokryte są dachem dwuspadowymi usytuowanymi równolegle do drogi o kącie nachylenia połaci od 35° do 40°; zgodnie z § 8 ust. 2 geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu; dla projektowanego budynku mieszkalnego ustala się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 40°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu terenu,

h) udział powierzchni biologicznie czynnej: zgodnie z § 9 ust. 1 ww. rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego; z uwagi na brak danych dotyczących powierzchni utwardzonych na mapie zasadniczej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono biorąc pod uwagę wskaźnik udziału powierzchni zabudowy tj. na poziomie 50%;

2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 521, poprzez drogi gminne wewnętrzne (dz. nr 1492, 1523/1, 1530);
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zapotrzebowanie na media określono w ust. 3 lit. c decyzji;
4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
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 której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. 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.

3. Przepisy art. 61 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

4. Wyniki analizy:
   1) dopuszcza się budowę osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
   2) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6,0 m;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
   4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,13;
   5) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,13;
   6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 6,29%;
   7) teren inwestycji obejmuje część działki o powierzchni 4,7797 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym do decyzji;
   8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – od 10,8 m do 16,2 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście);
   9) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m;
   10) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – od 35° do 40°, dwuspadowy, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu terenu;
   11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   12) minimalna liczba miejsc do parkowania 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w granicach własnej działki.

Analizę sporządziła mgr Agata Piszewska, spełniająca wymogi wynikające z przepisu art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, posiadająca uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

Pełnomocnik Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty
ds. Gospodarki, Inwestycji,
Zamówień Publicznych i Promocji

Wojciech Dołęgowski