

DECYZJA Nr 221.2025

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z.2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.04.2025 r. (uzupełnionego dnia 03.09.2025 r.)

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku na części działki ewidencyjnej nr 419/17, obręb geodezyjny 1-Kruklanki, gm. Kruklanki.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku na części działki ewidencyjnej nr 419/17, obręb geodezyjny 1-Kruklanki, gm. Kruklanki.

3. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

3.1 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku nr 1 do decyzji tj.:
 - 6 m od granicy z działką ewidencyjną nr 419/2;
- b) Maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (0,0941 ha) – 0,396.
- c) Nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (0,0941 ha) – w przedziale od 0,077 do 0,264.
- d) Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (0,0941 ha) – 0,086.
- e) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (0,0941 ha) – 80 %.
- f) Minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a przypadku braku wyodrębnienia lokali 1 miejsce do parkowania dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3.2 Parametry techniczne inwestycji ustalone na podstawie analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2)

• Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) Ilość kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne: parter lub parter i poddasze użytkowe
- b) Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
- c) Szerokość elewacji frontowej - w przedziale od 10,2 m do 15 m.
- d) Wysokość zabudowy - w przedziale od 7 m do 9,5 m.
- e) W elewacjach należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe: drewno, cegłę, kamień. Tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych.
- f) Dach budynku kształtować jako: dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45°. Dach kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach kolorów czerwonego, ceglatego lub brązowego.
- g) Kierunek głównej kalenicy w stosunku do działki ewidencyjnej nr 419/2 – równolegle.
- h) Dopuszcza się lokalizację garażu w bryle budynku.

3.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- a) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).
- b) W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13) oraz przepisy obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.
- c) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Uchwały nr XX/327/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. z 2025 r. poz. 5244).
- d) Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn.zm.). W związku z tym inwestycja nie wymaga postępowania administracyjnego na podstawie 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 (Dz. U. z 2024 poz. 1112 z późn. zm.).
- e) Zabudowa charakterem, skalą, formą i rodzajem użytych materiałów winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do dobrych przykładów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz istotnych cech architektury.
- f) Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji należy zagospodarować w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.
- g) Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych.
- h) Dla działki wydana została decyzja nr 5/2026 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.06.2026 r. dla przedsięwzięcia polegającego na „budowa dwudziestu dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki o nr geodezyjnych 419/2, 419/7, 419/9, 419/10, 419/12, 419/13, 419/14, 419/15, 419/16, 419/17, 419/20, 419/21, 419/22, 419/23, 419/24, 419/25, 419/26, 419/27, 419/28 w obrębie geodezyjnym Krukłanki, Gmina Krukłanki”.

3.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach inwestycji nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie 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.). W przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej

- a) Obsługa komunikacyjna:
Teren inwestycji posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 135001N (działka ewidencyjna nr 420), poprzez działkę ewidencyjną nr 419/2 (współwłasność Wnioskodawcy).
Obsługę komunikacyjną należy realizować z działki ewidencyjnej nr 419/2 (współwłasność Wnioskodawcy). Zjazd na drogę publiczną należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie rozpoczęcia inwestycji.
- b) Zaopatrzenie w wodę:
z sieci wodociągowej z chwilą jej wybudowania. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać od odpowiedniego zarządcy sieci.
- c) Odprowadzenie ścieków:
Obowiązuje nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania.
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać od odpowiedniego zarządcy sieci. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami

elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie występując z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy do operatora sieci. W korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń. Lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych norm i przepisów.

e) **Zaopatrzenie w ciepło:**

zaopatrzenie w ciepło realizować w sposób indywidualny, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych których użycie spowodowałoby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu. Zezwala się na stosowanie odnawialnych źródeł energii takich jak ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła.

f) **Zaopatrzenie w gaz:** nie dotyczy.

g) **Zagospodarowanie odpadów stałych:**

gromadzenie w pojemnikach na działce i zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego. Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

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

Teren objęty wnioskiem nie jest: obszarem górniczym, terenem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych ani w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin.

6. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych

a) Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.

b) W sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia 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 z późn. zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

c) Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:

- wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
- cmentarzy w zakresie ochrony sanitarnej,
- innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów dotyczących minimalnych odległości od lasów.

d) Teren objęty inwestycją obejmuje nie obejmuje gruntów chronionych na podstawie ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

e) Przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozpatruje inwestycję w ujęciu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli w zakresie urbanistyki i ładu przestrzennego, nie zaś prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego. Wobec powyższego zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z przepisami prawa budowlanego stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

f) Przedmiotowa decyzja nie może być wykorzystywana w procedurach związanych z legalizacją zabudowy prowadzoną przez organy administracji publicznej.

7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

8. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej decyzji

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do budynków.
- b) Front terenu - należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę (art. 61, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).
- c) Elewacja frontowa - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się od strony frontu działki, stosownie do §6, ust. 1 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).

UZASADNIENIE

Pani Wioletta Konjer złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku na części działki ewidencyjnej nr 419/17 w obrębie geodezyjnym 1-Krukłanki, gm. Krukłanki.

- a) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- b) Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy tj.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- e) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół przedmiotowego terenu inwestycji, która stanowi integralną część uzasadnienia niniejszej decyzji.
- f) Autorami projektu decyzji są mgr inż. Katarzyna Krukowska, mgr inż. Michał Romański – PRACOWNIA WZ ESPRIT Sp. z o.o., Stawiguda - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).
- g) Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia z:
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie”, Zarządem Zlewni w Giżycku – w ustawowym terminie nie zajął stanowiska,
 - Starostą Giżyckim – w ustawowym terminie nie zajął stanowiska,
 - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - w ustawowym terminie nie zajął stanowiska,
 - Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Giżycku – postanowienie z dnia 2.03.2026 r., znak: ZNS.9022.1.237.2026.B;
- h) Zgodnie z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do zaopiniowania:

- operatorowi systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Biuro w Bydgoszczy – opinia z dnia 27.02.2026 r., znak: DE-DSW-DUW-WFW.7070.104.2026.2;
- operatorowi systemu przesyłowego gazowego – GAZ – SYSTEM S.A., Oddział w Rembelszczyźnie – w ustawowym terminie nie zajął stanowiska,
- operatorowi systemu dystrybucyjnego gazowego – Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie - w ustawowym terminie nie zajął stanowiska.

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

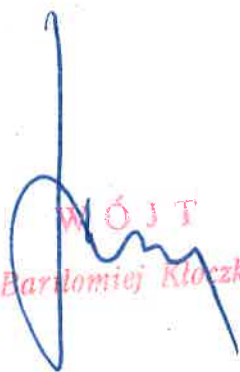
Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

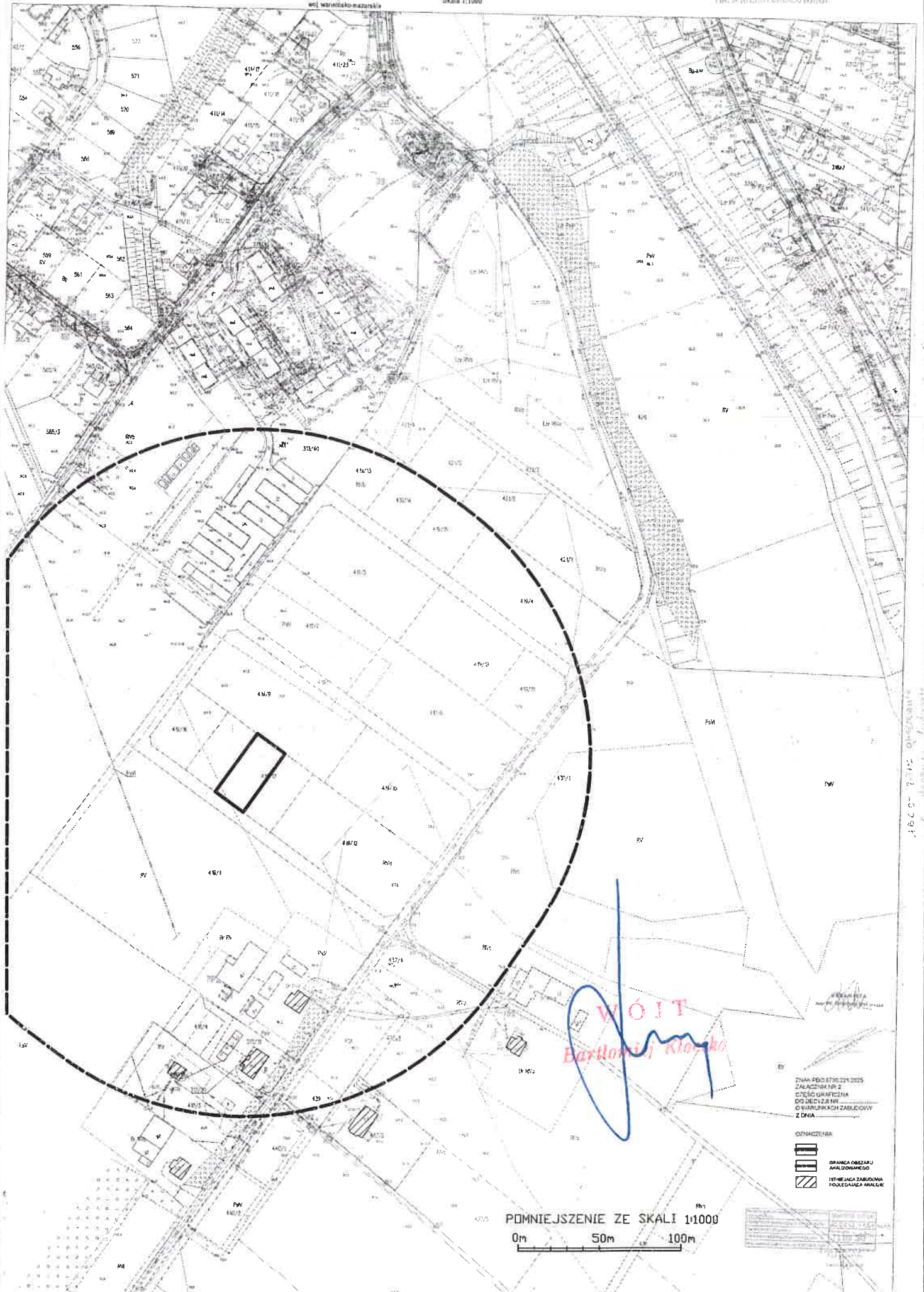
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Kruklanki w terminie 14 dni, licząc od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji 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 ostateczną i prawomocną, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

Otrzymują:

2. Strony postępowania.
3. a/a


WÓJT
Bartłomiej Kłoczko



POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000

0m 50m 100m

**Wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,
o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.)

W skład poniższej analizy wchodzi dwie integralne części:

- a) Część tekstowa – stanowiąca treść analizy
- b) Część graficzna – przedstawiająca teren zainwestowania i obszar analizowany

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Podstawą prawną sporządzenia niniejszej analizy jest art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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) oraz 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 nr 164 poz. 1589).

1. TEREN INWESTYCJI

Część działki ewidencyjnej nr 419/17 w obrębie geodezyjnym 1-Krukłanki, gm. Krukłanki.

2. WNIOSKODAWCA

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku.

4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJĘ

Wójt Gminy Krukłanki.

5. WYJAŚNIENIA WAŻNIEJSZYCH POJĘĆ:

Budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

Budynek mieszkalny jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku (art. 3 pkt. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

Budynek gospodarczy - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych (§3, pkt. 8 Rozporządzenia 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 z późn. zm.)).

Zabudowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi (§3, pkt. 2 Rozporządzenia 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 z późn. zm.)).

Zabudowa zagrodowa - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych (§3, pkt. 3 Rozporządzenia 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 z późn. zm.)).

Kondygnacja nadziemna - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną (§3, pkt. 18 Rozporządzenia 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 z późn. zm.)).

6. GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ww. ustawy dokonano analizy, która wynika z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.). Zgodnie z ww. artykułem ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ponadto zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy granice obszaru analizowanego wyznacza się „w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.

W przypadku przedmiotowej inwestycji wielkość obszaru analizowanego stanowi 8-krotną szerokość frontu terenu inwestycji – front terenu inwestycji wynosi 21 m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego, aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfiką okolicy. Po analizie zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek znajdujących się w sąsiedztwie terenu inwestycji uznano za zasadne poszerzenie obszaru analizowanego ponad minimalny rozmiar wynikający z przepisów prawa. Sąsiedztwo terenu inwestycji stanowi wycinek obrębu geodezyjnego Krukłanki, charakteryzujący się rozwijającym się poziomem zainwestowania. Widoczne jest to poprzez wydawane w sąsiedztwie przedmiotowej działki ewidencyjnej decyzje o warunkach zabudowy, co świadczy o istnieniu presji inwestycyjnej dla omawianego obszaru. W celu dokładnego zbadania odniesienia wzajemnego oddziaływania zabudowanych już działek do szerszego kontekstu, tworzenia pewnych struktur osadniczych postanowiono zwiększyć obszar analizowany, tak by objąć jego zasięgiem całą zabudowę znajdująca się w nowokształtowanej strukturze urbanistycznej. Tak wyznaczony obszar analizowany pozawala na rzetelne określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście ochrony ładu przestrzennego. Na obszarze analizowanym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że w obszarze analizowanym zlokalizowana jest zabudowa o funkcji tożsamej z przedmiotową inwestycją. W związku z powyższym, 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 ww. Rozporządzenia określono na podstawie budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym wymienionych w tabeli

w pkt 7. Pozostałe działki w obszarze analizowanym stanowią nieruchomości niezabudowane, które nie podlegały analizie.

7. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU													
NR DZIAŁKI	FUNKCJA ZABUDOWY	DOSTĘP DO DROGI	WGK [M]	KN / KP	PZ [M ²]	WUPZ	PKN [M ²]	PK [M ²]	WNIZ	WIZ	SZEF [M]	GEOMETRIA DACHU	
												UKŁAD POŁĄCZ	KAT NACHYLENIA [PRZEDZIAŁ]
1 437/4	B. MIESZKALNY	TAK	9,5	2,0/1	92	0,004	184	276	0,008	0,012	10	DWUSPADOWY	35-45
2 419/1	B. MIESZKALNY	TAK	8	2,0/1	122	0,006	244	366	0,012	0,018	11,5	DWUSPADOWY	35-45
3 313/20	B. MIESZKALNY	TAK	7	2/0	165	0,917	330	330	1,83	1,83	17	DWUSPADOWY	35-45
4 418/3	B. MIESZKALNY	TAK	9,5	2/1	73	0,021	146	219	0,043	0,064	8,5	DWUSPADOWY	35-45
5 416	B. MIESZKALNY	TAK	7,5	2/0	110	0,001	220	220	0,003	0,003	11	DWUSPADOWY	35-45
6 437/2	B. MIESZKALNY	TAK	7,5	1/0	187	0,076	187	187	0,076	0,076	19	DWUSPADOWY	35-45
UDZIAŁ PROCENTOWY POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ W GRANICACH OBSZARU ANALIZOWANEGO WYNOŚI OD 1% DO 96%													
WYNIK ANALIZY	WYNIK ANALIZY OKREŚLONY W PKT 10												

Oznaczenia i skróty stosowane w tabeli:

Dostęp do drogi – oznacza określenie czy dana działka posiada dostęp do tej samej drogi publicznej co teren inwestycji

WGK – wysokość głównej kalenicy

KN – ilość kondygnacji nadziemnych

KP – ilość kondygnacji podziemnych

PZ – powierzchnia zabudowy

WUPZ – wskaźnik udziału powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki

PKN – suma powierzchni kondygnacji nadziemnych

PK – suma powierzchni wszystkich kondygnacji

WNIZ – wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy

WIZ – wskaźnik intensywności zabudowy

SZEF – szerokość elewacji frontowej

KGK – kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU INWESTYCJI

Zgodnie ze złożonym w dniu 09.04.2025 r. wnioskiem (uzupełnionym dnia 03.09.2025 r.) o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 0,0941 ha. Teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 419/17 położonej w obrębie 1-Kruklanki, gm. Kruklanki. Zgodnie z mapą dostarczoną przez Wnioskodawcę, pozyskaną z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, w skład terenu inwestycji wchodzi:

- grunty orne (RIVb, RV).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Kruklanki:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 135001N (działka ewidencyjna nr 420), poprzez działkę ewidencyjną nr 419/2 (współwłasność Wnioskodawcy),
- teren znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13).
- teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Uchwały nr XX/327/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. z 2025 r. poz. 5244).
- na terenie nie występują grunty rolne i leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
- w granicach terenu inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków,
- w granicach terenu inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne.
- w przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Wójta Gminy Kruklanki.
- teren inwestycji nie jest położony w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin.
- teren inwestycji nie jest terenem górnictwem, obszarem górnictwem.
- teren inwestycji nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- teren inwestycji nie jest zagrożony niebezpieczeństwem powodzi.
- teren inwestycji położony jest poza granicami udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych.

9. WYNIK ANALIZY

1) WARUNEK 1. – DOBRE SĄSIEDZTWO – SPEŁNIONY

Przeprowadzona analiza działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej wykazała, że są one zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych. W granicach prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego na działkach ewidencyjnych określonych w tabeli powyżej znajduje się zabudowa pozwalająca na określenie parametrów i cech dla planowanej inwestycji.

a) Linia zabudowy

Zgodnie z § 3 ust. 1 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 na podstawie przeprowadzonej analizy wykazano, iż linia zabudowy na działkach sąsiednich nie jest możliwa do określenia, ponieważ działki te stanowią teren niezabudowany.

Zatem w przedmiotowej inwestycji za zasadne uznano wyznaczenie linii zabudowy na podstawie § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia tj. w sposób wynikający z analizy. W przypadku linii zabudowy od dróg wewnętrznych lub działek pełniących funkcje komunikacyjne/drogowe (działka ewidencyjna nr 419/2) uznano za zasadne ustalenie linii zabudowy w sposób indywidualny, zgodny z ogólnymi zasadami lokalizacji zabudowy od dróg wewnętrznych lub działek pełniących funkcje komunikacyjne/drogowe w Gminie Kruklanki. Odległość ta wynosi 6 m i jest

stosowana jako gminny normatyw dla zabudowy, która ma być lokalizowana w sąsiedztwie dróg wewnętrznych. Pozwoli to na kształtowanie zabudowy w sposób racjonalny z uwzględnieniem sytuacji, gdy gminna droga wewnętrzna może zostać przekształcona w gminną drogę publiczną. W takiej sytuacji zostanie zachowany minimalny normatyw odległościowy nowej zabudowy przewidziany dla gminnych dróg publicznych.

Ponadto wskazać należy, iż zgodnie z §3 ust. 4 ww. Rozporządzenia dla przedmiotowej inwestycji linię zabudowy ustalono jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym poprzez jej wyznaczenie następuje określenie minimalnego obszaru niepodlegającego zabudowie z uwagi na jego przyleganie do drogi, a jednocześnie zachowuje się ustawowy wymóg kontynuacji parametrów zagospodarowania terenu, wynikający z usytuowania istniejącej zabudowy względem drogi na działkach sąsiednich. W świetle powyższego w przedmiotowej sprawie uznano za zasadne wyznaczenie linii zabudowy sąsiedniej poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

b) Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy

Zgodnie z § 5 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, na podstawie przeprowadzonej analizy wykazano, iż średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 124 m².

Mając na uwadze obliczoną średnią wielkość powierzchni zabudowy, w celu ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, który nie będzie wpływał negatywnie na ład przestrzenny, a lokalizowany na jego podstawie budynek gabarytami i wielkością powierzchni zabudowy nie będzie odbiegał od zabudowy istniejącej przeliczono średnią powierzchnię zabudowy w obszarze analizowanym w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji ustalając tym samym wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie **0,132**.

$(124 \text{ m}^2 / 941 \text{ m}^2 = 0,132)$

c) Wskaźnik intensywności zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 3 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, w przedmiotowej sprawie wskaźniki intensywności zabudowy należy ustalić indywidualnie. Analiza bowiem wykazała, że w obszarze analizowanym przedział wskaźnika intensywności zabudowy waha się w przedziale od 0,003 do 1,83, średnia 0,334, natomiast przedział wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi od 0,003 do 1,83, średnia 0,323. Dla przedmiotowej inwestycji za zasadne uznano ustalenie:

- maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie **0,396** – na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, iż planowany do budowy budynek mieszkalny ma mieć dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) z kondygnacją podziemną. W związku z powyższym celem ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy przeliczono iloczyn liczby wszystkich kondygnacji (3) i ustalonego maksymalnego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy (0,132) - ustalając tym samym maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,396.
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie **0,264** – na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, iż planowany do budowy budynek ma mieć dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe). W związku z powyższym celem ustalenia wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy przeliczono iloczyn liczby kondygnacji nadziemnych (2) i ustalonego maksymalnego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy (0,132) ustalając tym samym maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie **0,264**.
- minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie **0,077** – na podstawie przeprowadzonej analizy wykazano, iż planowany do realizacji budynek mieszkalny musi

mieć co najmniej jedną kondygnację nadziemną. W celu ustalenia wskaźnika minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy przeliczono iloraz minimalnej ustalonej powierzchni zabudowy budynku (73m^2) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ($73\text{m}^2 / 941\text{m}^2$) ustalając tym samym minimalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie **0,077**.

Ustalone parametry mieszczą się w zakresie opisanym powyżej, tym samym nie wpłyną negatywnie na zabudowę sąsiednią oraz zapewnią zachowanie ładu przestrzennego. Wyznaczone parametry intensywności zabudowy skorelowane są ściśle ze wskaźnikiem udziału powierzchni zabudowy, co zapewni spójność parametrów planowanej inwestycji, a jednocześnie zapewni zachowanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

d) Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 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 na podstawie przeprowadzonej analizy wykazano, iż średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 12,8 m.

Mając na uwadze obliczoną średnią szerokość elewacji frontowych budynków, dla nowej zabudowy przyjmuje się wynik mieszczący się w tolerancji 20%, o której mowa w ww. paragrafie tj. przyjmuje się przedział – od 10,2 m do 15,4 m.

e) Wysokość zabudowy

Zgodnie z § 7 ust. 1 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 wysokość zabudowy nie jest możliwa do określenia, ponieważ z terenem inwestycji nie sąsiadują dwie działki zabudowane (po obu stronach). W związku z powyższym, dla przedmiotowej inwestycji wysokość zabudowy należy ustalić zgodnie z § 7 ust. 3 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 tj. w sposób wynikający z analizy. Przeprowadzona analiza wysokości do kalenicy budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wykazała, że omawiany parametr kształtuje się w przedziale od 7 m do 9,5 m, średnia 8,2 m. Dla przedmiotowej inwestycji za zasadne uznano ustalenie wysokości do kalenicy w przedziale od 7 m do 9,5 m tj. od minimalnej wartości omawianego parametru w obszarze analizowanym do maksymalnej wnioskowanej wysokości zabudowy. Parametr taki mieści się w zakresie opisanym powyżej, nie wpłynie negatywnie na zabudowę sąsiednią oraz zapewni zachowanie ładu przestrzennego.

f) Geometria dachu

Zgodnie z § 8 ust. 1 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 na podstawie przeprowadzonej analizy wykazano, iż geometria dachów budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym kształtuje się w następujących parametrach:

- kąt nachylenia połaci: od 35° do 45° ;
- układ połaci – dachy dwuspadowe;
- kierunek głównej kalenicy – równoległy do działki ewidencyjnej nr 419/2.

Mając na uwadze określone parametry geometrii dachów budynków znajdujących się w sąsiedztwie wskaźniki dla nowej zabudowy należy ustalić odpowiednio tj. zgodnie z ww. paragrafem.

g) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 9 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, w przedmiotowej sprawie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić indywidualnie. Analiza bowiem wykazała, że w obszarze analizowanym wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej kształtuje się w przedziale od 1 % do 96 %. Jednakże wskazać należy, iż działki ewidencyjne zlokalizowane w obszarze analizowanym, na których znajduje się zabudowa uwzględniona w pkt. 7 odznaczają się znacznie większą powierzchnią niż teren przedmiotowej inwestycji. Mając na uwadze przeprowadzoną analizę sposobu zagospodarowania w zakresie omawianego parametru, dla przedmiotowej inwestycji za zasadne uznano ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80 %. Ustalony parametr bezpośrednio nawiązuje do sposobu zagospodarowania zabudowanych działek w obszarze analizowanym, tym samym realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny na analizowanym terenie.

h) Minimalna liczba miejsc do parkowania

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku. Zgodnie z przepisami odrębnymi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe są do wydzielenia maksymalnie 2 lokale. W związku z powyższym zgodnie z § 10 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 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na poziomie: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a w przypadku braku wyodrębnienia lokalu – minimalnie 1 miejsce do parkowania dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2) WARUNEK 2. – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – SPEŁNIONY

Teren inwestycji posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 135001N (działka ewidencyjna nr 420), poprzez działkę ewidencyjną nr 419/2 (współwłasność Wnioskodawcy).

3) WARUNEK 3. – DOSTĘP DO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – SPEŁNIONY

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla planowanej inwestycji.

4) WARUNEK 4. – ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW – SPEŁNIONY

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w 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) WARUNEK 5. – PRZEPISY ODREBNE. – ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI STWIERDZONA ZOSTAŁA PO UZYSKANIU WYMAGANYCH PRAWEM UZGODNIEŃ.

6) WARUNEK 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 2024 R. POZ. 1199), USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ, O KTÓRYM MOWA W ART. 22 UST. 2 PKT 1 TEJ USTAWY,

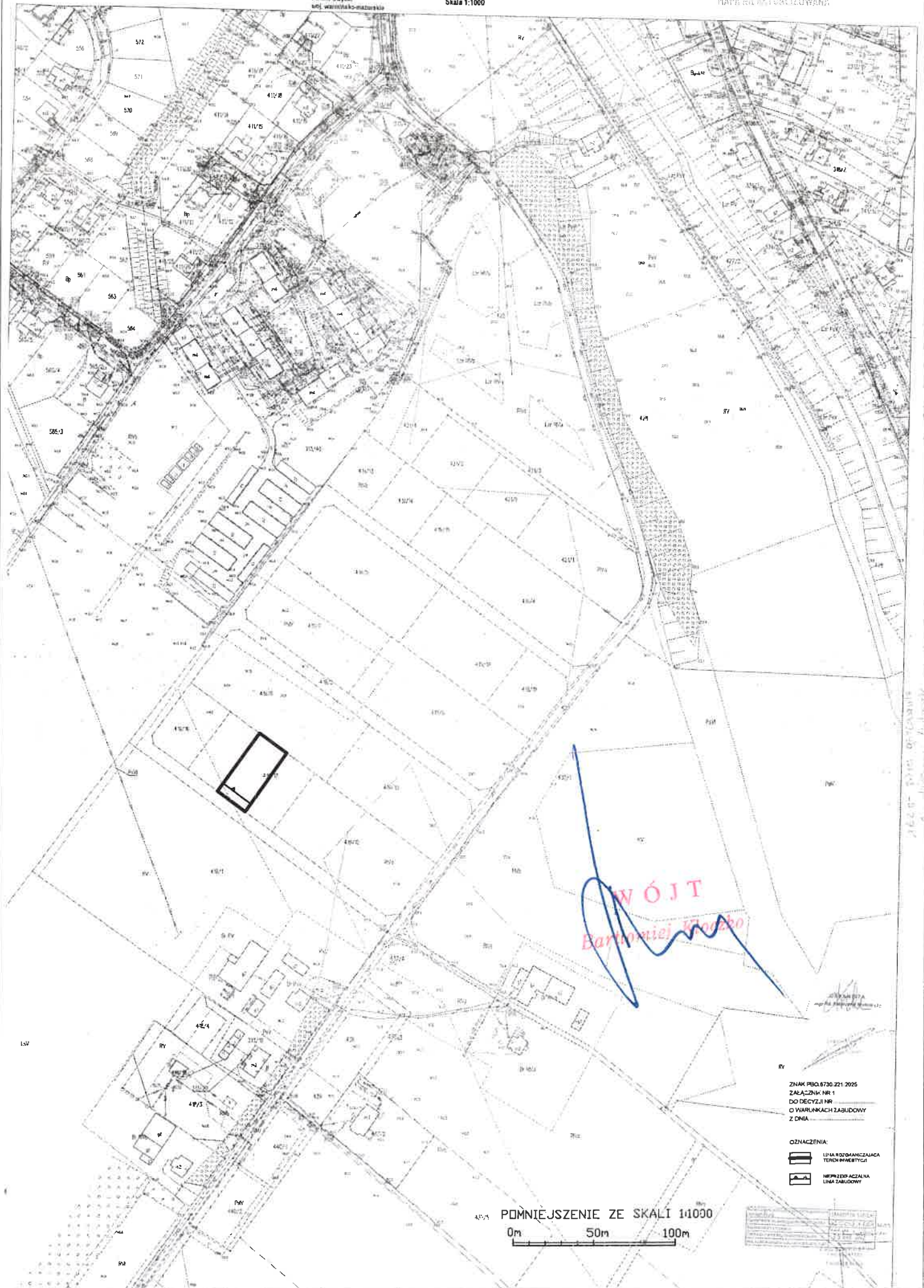
B) STREFY KONTROLOWANEJ WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH GAZOCIĄGU, O KTÓRYM MOWA W ART. 53 UST. 5E PKT 2,

C) STREFY BEZPIECZEŃSTWA WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH RUROCIĄGU – SPEŁNIONY

10. AUTORANALIZY

Autorami analizy są mgr inż. Katarzyna Krukowska, mgr inż. Michał Romański – PRACOWNIA WZ ESPRIT Sp. z o.o., Stawiguda - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

WÓJT
Barłomiej Kłoczko



ZNAM PBO.6730.221.2025
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR
O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA

OZNACZENIA:

LINIA ROZGRANICZAJĄCA
TEREN PRZEWYTY
 LINIA ZABUDOWY

45°A POMNIĘJSZENIE ZE SKALI 1:1000

0m 50m 100m

