Topólka, dnia 02.11.2026 r.

WÓJT GMINY
TOPÓLKA
87-875 Topólka

RGiP.6730.(**2856-227**).2026

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2064r., poz. 538 ze zm.)* oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego *(Dz. U. z 2025r. poz. 1691)*, **w związku z art. 59 ust. 2 oraz art. 64c ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** *(Dz. U. z 2023r. poz. 1688)*, po rozpatrzeniu **wniosku** złożonego przez **Pana Andrzeja Waldowskiego reprezentowanego przez Pełnomocnika Panią Małgorzatę Waldowską,** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z przydomową indywidualną oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki oznaczonej ewidencyjnym numerem **nr 47/70,** obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka,**

USTALAM
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. *Rodzaj inwestycji, funkcja i zagospodarowanie terenu:*
   Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z przydomową indywidualną oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki oznaczonej ewidencyjnym numerem **nr 47/70,** obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka.**
2. *Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:*
   - Projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane *(Dz. U. z 2026r., poz. 524 ze zm.)*, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.)* oraz przepisami właściwych rozporządzeń w sprawie warunków technicznych, jakim powinna odpowiadać infrastruktura techniczna;
   - Projekt budowlany uzyska wynikające z przepisów szczególnych uzgodnienia i zezwolenia;
   - Po uzgodnieniu projektu budowlanego należy wystąpić ze stosownym wnioskiem o pozwolenie na budowę lub ze zgłoszeniem robót budowlanych do Starostwa Powiatowego w Radziejowie, Wydział Architektury i Budownictwa.
3. *Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*
   a) wymagania ogólne dotyczące nowej zabudowy:
      - charakterystyka obiektów - formę architektoniczną planowanego obiektu budowlanego dostosować do typu i charakteru planowanej inwestycji pod względem gabarytów, kształtu dachu i wystroju oraz nawiązać do trwałej sąsiadującej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
      - **wielkość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy:**
        w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej ca 0,0961 ha (ca 961m2): **min. 5,0% pow. zabudowy, maks. 16,0% pow. zabudowy** (min. ca 48,0m2 pow. zabudowy, maks. ca 154,0m2 pow. zabudowy) – nie dotyczy wielkości zabudowy tarasu;

   b) wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu **– budowy zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba szczelnego):**
      - funkcja – planowana budowla będzie towarzyszyć planowanej funkcji zabudowy mieszkalnej - mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - rodzaj zabudowy – projektowany zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe - urządzenie budowlane towarzyszące projektowanemu zagospodarowaniu;
      - **projektowany zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe – szambo szczelne podziemne, kryte, o pojemności ca 4-8m3** (zapotrzebowanie ca 0,8m3/dobę);

c) wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – **budowy przydomowej oczyszczalni ścieków – z drenażem rozsączającym**:
- funkcja – planowana budowla będzie towarzyszyć planowanej funkcji zabudowy mieszkalnej - mieszkaniowej jednorodzinnej;
- rodzaj zabudowy – projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków - urządzenie budowlane towarzyszące projektowanemu zagospodarowaniu;
- **projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków z drenażem rozsączającym o wydajności do 7,5m3 / na dobę;**

d) wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu - **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego:**
- funkcja – **budynek mieszkalny jednorodzinny** o charakterze trwałym i ekstensywnym;
- rodzaj zabudowy – **budynek będzie obiektem wolnostojącym, murowanym lub drewnianym, niepodpiwniczonym, na trwałych fundamentach, parterowym lub parterowym z poddaszem użytkowym, pod dachem łagodnym lub stromym;**
- **wielkość powierzchni zabudowy budynku – maks. 154m2 pow. zabudowy;**
- wielkość powierzchni zabudowy tarasu – ca 10-25m2, maks. 30m2;
- **suma powierzchni kondygnacji nadziemnych** - min. 50m2, maks. 200m2;
- **maksymalna intensywność zabudowy:**
  w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha (961m2):
- **maksymalna intensywność zabudowy – maks. 0,18 z tolerancją do 20%,**
  nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05 oraz maks. 0,18 z tolerancją do 20% (maks. 200m2 powierzchni kondygnacji nadziemnych łącznie z tolerancją 20%);
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**
  w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha 961m2): **min. 60%** (min. ca 576m2);
- **powierzchnia przeznaczona do trwałego przekształcenia:**
- **w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha** (961m2): **min. 100m2 oraz maks. 350m2;**
- **minimalna liczba miejsc do parkowania** dla terenu inwestycji – min. 1 miejsce;
- **szerokość elewacji frontowej budynku** (od strony frontu działki – frontu terenu – od strony wewnętrznej) – min. 5,0m, maks. 15,0m;
- **wysokość budynku** – wysokość w najwyższym punkcie kalenicy – min. 4,5m, maks. 9,0m;
- **dach budynku** projektować jako dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy), o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachu ca 15-45° oraz kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki – frontu terenu (od strony drogi wewnętrzne);
- **pokrycie dachu** – dachówka, blachodachówka lub blacha trapezowa w kolorze nawiązującym do sąsiadujących obiektów;

e) Planowane zamierzenie polegające na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70**, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka**, będzie stanowić możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, na przeznaczonych na powyższy cel terenach, w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz w dalszym sąsiedztwie zabudowy o tożsamej funkcji oraz budynków o architekturze nawiązującej charakterem do istniejących budynków rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie. **Planowany budynek** swoją funkcją, lokalizacją na działce nr 47/70 usytuowanej w najkrótszej odległości **od ca 14,0m-18,0m do ca 62,0-64,0m** od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego (w kierunku południowym), **przy spełnionym warunku zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu, w tym w zakresie naturalnych zbiorników wodnych wraz z zastosowaniem odstępstwa od przepisów w stosunku do odległości od linii brzegowej jeziora (w tym przypadku min. 20,0m),** wpisze się w istniejącą przestrzeń i charakter zabudowy. Stąd realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

4. *Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:*
   a) Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami *(Dz. U. z 2024r., poz. 1292 ze zm.)* - w przypadku odkrycia na terenie objętym inwestycją, w trakcie prac ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
      - Wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
      - Zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
      - Niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to niemożliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
5. *Warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:*
   a) Zgodnie z katastralną informacją o działce – nieruchomość składającą się z działki nr 47/70 o łącznej powierzchni 0,0961 ha, stanowią „tereny mieszkaniowe" oznaczone symbolami użytkowania i klasyfikacji litera „B", w jednostce rejestrowej G.469., **zatem teren inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych lub leśnych;**

b) Nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji położona jest położona jest w granicach „Obszaru chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie", utworzonego *Rozporządzeniem Nr 13/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09 czerwca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 72 z 15 czerwca 2005r., poz. 1377),* ze zmianami określonymi *Rozporządzeniem Nr 5/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 14 kwietnia 2009r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 36 z 2009r., poz. 780),* ponownie określonego **Uchwałą Nr X / 242 / 15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 sierpnia 2015r., poz. 2563)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr XLV / 752 / 18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 1 czerwca 2018r., poz. 2957),* ponownie określonego **Uchwałą Nr XXXI / 458 / 2021 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2021r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 30 kwietnia 2021r., poz. 2224)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr L / 679 / 22 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 października 2022r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 27 października 2022r., poz. 5381),* oraz ponownie określonego **Uchwałą Nr XXVII / 358 / 2026 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 czerwca 2026r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 czerwca 2026r., poz.3159),* wraz z zakazami i dopuszczeniami ustalonymi w w/w uchwale.

Z powyższych faktów wynikają szczególne zalecenia dla nowej zabudowy, tj. m.in.:

- zabudowę lokalizować w terenach przeznaczonych na cele zabudowy turystyczno-rekreacyjnej poza obszarami o cennych walorach przyrodniczych;
- dostosować architekturę powstających obiektów do planowanej funkcji i otaczającego krajobrazu z zachowaniem ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do cech architektury wiejskiej regionalnej;
- ustalać odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w media infrastruktury technicznej w celu ochrony wód przed zanieczyszczeniami ściekami komunalnymi oraz przed skażeniem terenu;
- przestrzegać dyscypliny budowlanej przy wzmożonym nadzorze budowlanym;
- **zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior oraz naturalnych zbiorników wodnych** (z określonymi wyłączeniami – odstępstwami – co dotyczy działki będącej przedmiotem inwestycji) **- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej;**
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

b) **powierzchnia terenu biologicznie czynnego: w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha** 961m2): **min. 60%** (min. ca 576m2);

6. *Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:*
   a) Projektowany obiekt – budynek mieszkalny jednorodzinny będzie podłączony do:
      - istniejącego przyłącza wodociągowego na warunkach właściwego gestora sieci (zapotrzebowanie ca 10m3/miesiąc – 1m3/dobę);
      - istniejącego przyłącza elektroenergetycznego na warunkach właściwego gestora sieci (zapotrzebowanie ca 12,5 KW);
      - **projektowanego przyłącza kanalizacji deszczowej;**

   b) **Ścieki komunalne z projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego** odprowadzane będą do **projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe – szambo szczelne, podziemne, kryte, o pojemności ca 4-8m3** (zapotrzebowanie ca 0,8m/dobę), zlokalizowanego w odległościach od zabudowy i granic nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami lub do **projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków, z drenażem rozsączającym, o wydajności do 7,5 m3/dobę,** zlokalizowanej w odległościach od zabudowy i granic nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami;

   c) Wody deszczowe z połaci dachowych i powierzchni nieutwardzonej działki odprowadzać do gruntu, wody deszczowe z powierzchni utwardzonych oraz z miejsca parkowania samochodu winny być odprowadzane do właściwych odbiorników po uprzednim oczyszczeniu ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń w celu ochrony przed skażeniem terenu;

   d) Ogrzewanie obiektu – poprzez indywidualne źródło ciepła (zapotrzebowanie ca 600kWh/miesiąc), w celu ogrzewania budynku mieszkalnego jednorodzinnego stosować paliwa wyłącznie ekologiczne (np. gaz, olej, elektryczne, oze, pompy ciepła) dla ochrony powietrza atmosferycznego;

   e) Dopuszcza się budowę kominku w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na opalanie drewnem pod warunkiem, że wykorzystywane będą wyłącznie do celów rekreacyjnych, bez możliwości wykorzystania jako stałe ogrzewanie budynku;

   f) Odpady stałe winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach w wyznaczonych na ten cel miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów, a następnie wywożone zorganizowanym przewozem zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. *Warunki obsługi w zakresie komunikacji:*

   Zjazd na nieruchomość – pośredni dostęp do drogi publicznej Skarbu Państwa (na działce nr 47/2) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 47/73), ze zjazdem do drogi publicznej gminnej Nr 180816C Zgniły Głuszynek – Rybiny Leśne (działki nr 12 i 129) poprzez drogi wewnętrzne na działkach nr 46/1 i 48/1, na warunkach właściwych zarządców w/w dróg;

8. *Linia zabudowy:*
   a) **Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północnej i zachodniej oraz drogi wewnętrznej** (działka nr 47/73)**, wyznaczoną w odległości min. 5,0m od granicy działki nr 47/70 z tą drogą,** zaznaczono na załączniku mapowym nr 1 do niniejszej decyzji;

   b) **Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północno-zachodniej i Jeziora Głuszyńskiego, wyznaczoną w dopuszczalnej odległości min. 20,0m od linii brzegowej jeziora,** zaznaczono na załączniku mapowym nr 1 do niniejszej decyzji.

9. *Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:*
   - Obiekty i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie działki projektować z uwzględnieniem art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane *(Dz. U. z 2026r., poz. 524 ze zm.)* oraz przepisami szczególnymi zapewniając ochronę interesów osób trzecich;
   - Projektowany budynek będzie posiadać dostęp do drogi publicznej, możliwość korzystania z mediów infrastruktury technicznej oraz nie będą uciążliwe dla otoczenia i środowiska pod względem hałasu, zakłóceń itp.
10. *Linie rozgraniczające teren inwestycji:*
    Linie rozgraniczające terenu inwestycji – granice działki nr 47/70 - wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik mapowy nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 16.07.2026r. (wpłynął do tut. Urzędu Gminy Topólka dnia 16.07.2026r.), Wnioskodawca **Pan Andrzej Waldowski, reprezentowany przez Pełnomocnika Panią Małgorzatę Waldowską,** wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe –szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70,** obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka.**

Z dniem 24 września 2023r. weszła w życie nowelizacja Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniesiona przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *(Dz. U. z 2023r., poz. 1688)*, zgodnie z którą do końca 2025r. będzie obowiązywał okres przejściowy.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 przywołanej Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *(Dz. U. z 2023r., poz. 1688)*, ***„do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy*** (tj. od dnia 24 września 2023r.) ***i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie***:

- stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym,

- nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1".

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy w rozpatrywanej sprawie wpłynął do Urzędu Gminy Topólka w dniu 16.07.2026r., a zatem będzie on rozpatrywany w oparciu o przepisy znowelizowane, zgodnie z dyspozycjami j.w.

Powyższe oznacza, że analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzona została zgodnie z przepisem art. 61 ust. 1-6 i ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* w związku z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz. U. z 2024r., poz. 1116*), **w wersji tej ustawy obowiązującej od dnia 24 września 2023r.,** z wyłączeniami i warunkami określonymi w przywołanym art. 59 ust. 2 ustawy wprowadzającej zmiany.

Ponadto, **z uwagi na wniosek złożony w sprawie po dniu 16 października 2025r.,** zgodnie z art. 64c ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *(Dz. U. z 2023r. poz. 1688)*, **przedmiotowa decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna**.

Teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Uchwałą Nr IX / 73 / 12 z dnia 29 marca 2012r. Rada Gminy Topólka przyjęła ***„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka".***

W **„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka"** nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji znajduje się na terenach wyznaczonych w miejscowości Głuszynek o przeznaczeniu **„tereny turystyczno-usługowe"**.

Tereny te położone są w granicach „Obszaru chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie", utworzonego *Rozporządzeniem Nr 13/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09 czerwca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 72 z 15 czerwca 2005r., poz. 1377),* ze zmianami określonymi *Rozporządzeniem Nr 5/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 14 kwietnia 2009r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 36 z 2009r., poz. 780),* ponownie określonego **Uchwałą Nr X / 242 / 15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 sierpnia 2015r., poz. 2563)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr XLV / 752 / 18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018r**. *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 1 czerwca 2018r., poz. 2957),* ponownie określonego **Uchwałą Nr XXXI / 458 / 2021 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2021r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 30 kwietnia 2021r., poz. 2224)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr L / 679 / 22 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 października 2022r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 27 października 2022r., poz. 5381),* oraz ponownie określonego **Uchwałą Nr XXVII / 358 / 2026 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 czerwca 2026r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 czerwca 2026r., poz.3159),* wraz z zakazami i dopuszczeniami ustalonymi w w/w uchwale.

Z powyższego faktu wynikają szczególne zalecenia dla nowej zabudowy polegające na: lokalizowaniu jej w terenach przeznaczonych na cele zabudowy turystyczno-rekreacyjnej poza obszarami o cennych walorach przyrodniczych, **w tym ustalony w § 5 pkt 7 zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej** (z określonymi wyłączeniami – co dotyczy działki będącej przedmiotem inwestycji) oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Z analizy usytuowania nieruchomości składającej się z działki nr 47/70 w odległości od ca 14,0m-18,0m do ca 62,0-64,0m od linii brzegowej jeziora (w kierunku południowym), oraz **gdzie planowane usytuowanie budynku znajdzie się w odległości ca 28,0m od linii brzegowej jeziora, wynika, że jest możliwa jest nowa zabudowa wskazanej działki nr 47/70 nowym budynkiem zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu - minimum 100m od granic naturalnych zbiorników wodnych – w tym przypadku z wyłączeniem w/w wymaganej odległości od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego.**

Na mocy § 6 Uchwały Nr XXXI / 458 / 2021 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2021r. *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 30 kwietnia 2021r., poz. 2224)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr L / 679 / 22 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 października 2022r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 27 października 2022r., poz. 5381)*, oraz ponownie określonego **Uchwałą Nr XXVII / 358 / 2026 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 czerwca 2026r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 czerwca 2026r., poz.3159)*, wraz z zakazami i dopuszczeniami ustalonymi w w/w uchwale – **dla terenu obejmującego działkę nr 47/70 w miejscowości Głuszynek, w pasie 100m od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego odstąpiono od zakazu zabudowy, o którym jest mowa w § 5 pkt 7 w/w uchwały.**

„ID" obszaru, którego dotyczą wspomniane odstępstwa od zakazów – to aktualnie „53". Wynika z powyższego faktu możliwość lokalizacji nowej zabudowy (budynku / budynków) na działce nr 47/70 w dopuszczalnej odległości min. 20,0m od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego oraz od innych naturalnych zbiorników wodnych.

Planowany nowy budynek na działce nr 47/70 (budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z wnioskiem znajdzie się w odległości ca 28,0m od linii brzegowej jeziora – a zatem zgodnie z przywołanym powyżej odstępstwem.

Przeanalizowane odległości umożliwiają zatem nową zabudowę wskazanej działki nr 47/70, pozwalają na możliwość realizacji inwestycji w zakresie budowy nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu (więcej niż 100m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych – oraz **w tym przypadku poprzez odstępstwo - w odległości mniejszej niż wymagane 100m od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego – tj. min. 20,0m**).

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono również, że w najbliższym sąsiedztwie terenu na działce nr 47/70, w odległości min. 100m od granic tej działki oraz od planowanego usytuowania planowanego budynku, nie występują inne niż Jezioro Głuszyńskie naturalne zbiorniki wodne (w tym jako wody oznaczone jako „Ws" oraz nie występują użytki gruntowe oznaczone jako nieużytki „N").

Zatem inwestycja nie będzie sprzeczna z ustalonym w „Obszarze chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie" zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych - z określonymi wyłączeniami i odstępstwami – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej – tym samym w tym zakresie będzie zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W sprawie nie zachodzi potrzeba wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (która następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) zgodnie z przepisem art. 72 ust. 1 pkt 3 **Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** *(Dz. U. z 2026r., poz. 670 ze zm.)* – co szczegółowo przeanalizowano w analizie stanowiącej załącznik Nr 2 do decyzji.

Decyzja ustalająca warunki zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Ustawy Prawo Budowlane.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania inwestycji – obiektów i urządzeń – z uwzględnieniem art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane *(Dz. U. z 2026r., poz. 524 ze zm.)* oraz przepisów szczególnych. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy.

Zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.)* istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. **Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, w postępowaniu zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych.**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 przywołanej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
6) *zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach: 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), 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.*

Planowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w/w przepisem art. 61 ust. 1 pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.)*, **przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru Chronionego Krajobrazu.**

Zgodnie z **Ustawą z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** *(Dz. U. z 2024., poz. 317 ze zm.)* określone zostały warunki i tryb lokalizacji oraz budowy elektrowni wiatrowych, w tym warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej. Przywołane przepisy mają także zastosowanie w drugą stronę, określają zasady lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych - tj. zgodnie z przywołaną ustawą nie jest możliwa budowa budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w tym mieszkalnej, jeżeli w pobliżu – konkretnie w odległości mniejszej niż 700m, wybudowana jest elektrownia wiatrowa (art. 4 ust. 4 w/w ustawy) - *„w przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej wynosi nie mniej niż 700 metrów".*

Zgodnie z danymi tut. urzędu gminy **działka nr 47/70 w miejscowości Głuszynek**, usytuowana jest w odległości mniejszej niż 700,0m od najbliższej elektrowni wiatrowej.

Najbliższe 2 elektrownie wiatrowe znajdują się na położonej w sąsiedztwie działce nr 45/78 (o pow. 3,1090 ha) w odległościach ca 480m i ca 525m od granic działki nr 47/70 (w kierunku północno-wschodnim), oraz na położonej w sąsiedztwie działce nr 29/2 (o pow. 2,03 ha) w odległości ca 605m od granic działki nr 47/70 (w kierunku północnym).

Wymienione wszystkie odległości działki nr 47/70 od najbliższych elektrowni wiatrowych na w/w działkach nr 45/78 i 29/2 – odpowiednio ca 480m, 525m i 605m – są mniejsze niż 700m. Wynikałaby z tego brak możliwości realizacji budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszanej (w tym mieszkalnej) na przedmiotowej działce nr 47/70.

Jednakże ta sama **Ustawa z dnia 9 marca 2023r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw** *(Dz. U. z 2023r., poz. 553),* która weszła w życie 23 kwietnia 2023r., w treści art. 12 wskazuje, że: *„Do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą".*

A zatem nowe przepisy z 2023r. wprowadzają jasny podział:

- zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych lokalizowanie lub budowę budynku mieszkalnego (...) na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, w odległości nie mniejszej niż 700m; - **lub**
- **wyłączenie stosowania w/w art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego (...) na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie** (przed dniem 23 kwietnia 2023r.) **niniejszej ustawy** (w/w ustawy z dnia 9 marca 2023r.).

Wszystkie 3 elektrownie wiatrowe na w/w działkach, tj. 2 elektrownie wiatrowe na działce nr 45/78 oraz 1 elektrownia wiatrowa na działce nr 29/2, powstały przed kilkunastoma laty, znacznie wcześniej niż wejście w życie Ustawy z dnia 9 marca 2023r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw *(Dz. U. z 2023r., poz. 553),* które miało miejsce dnia 23 kwietnia 2023r.. Dla każdej z tych elektrowni *„decyzje o pozwoleniu na budowę stały się ostateczne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy",* tj. odpowiednio:

- **2 elektrownie wiatrowe na działce nr 45/78 (wówczas działka nr 45/47)** uzyskały pozwolenie na budowę – Decyzja Nr 114/2003 Starosty Radziejowskiego z dnia 28 maja 2003r., pismo znak GB-7351/114/2003 – pozwolenie na budowę 2 szt. generatorów energii wiatrowej – maszty o konstrukcji stalowej o wysokości 30,0m na działce nr 47/47 w miejscowości Głuszynek Gmina Topólka – obydwie elektrownie wiatrowe zostały zrealizowane;
- **1 elektrownia wiatrowa na działce nr 29/2** uzyskała pozwolenie na budowę – Decyzja Nr 234/2003 Starosty Radziejowskiego z dnia 10 października 2003r., pismo znak GB-7351/234/2003 - pozwolenie na budowę 2 szt. generatorów energii wiatrowej – maszty o konstrukcji stalowej o wysokości 30,0m na działkach nr 29/1, 29/2 i 47/47 w miejscowości Głuszynek Gmina Topólka – zrealizowana jedna elektrownia na działce nr 29/2.

Czyli w przypadku rozpatrywania planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 47/70 w Głuszynku ma zastosowanie wyłączenie stosowania art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego (...) na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (ustawy z dnia 9 marca 2023r.), **tj. może być ten budynek zlokalizowany w odległości mniejszej niż 700m.**

Stąd planowana inwestycja planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70** położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka, może nastąpić zgodnie z przepisem art. 12 przywołanej ustawy z dnia 9 marca 2023r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw** *(Dz. U. z 2023r., poz. 553),* który wszedł w życie z dniem 23 kwietnia 2023r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy **w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,** następuje **po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.**

Stąd przygotowany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe –szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70,** obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka** – przedstawiono do uzgodnienia **Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska z siedzibą w Bydgoszczy, który:**

- na podstawie art. 53 ust. 5 pkt c w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **odstąpił od wyrażenia stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, co uznaje się za uzgodnienie decyzji.**

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje **po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.**

Stąd przygotowany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe –szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70,** obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka** - przedstawiono do uzgodnienia **Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Radziejowie, który:**

- na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, co uważa się za dokonanie uzgodnienia.**

Nieruchomość składająca się z działki nr 47/70 posiada od strony północnej pośredni dostęp do drogi publicznej Skarbu Państwa (na działce nr 47/2) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 47/73), ze zjazdem do drogi publicznej gminnej Nr 180816C Zgniły Głuszynek – Rybiny Leśne (działki nr 12 i 129) poprzez drogi wewnętrzne na działkach nr 46/1 i 48/1.

Zgodnie z katastralną informacją o działce – nieruchomość składającą się z działki nr 47/70 o łącznej powierzchni 0,0961 ha, stanowią „tereny mieszkaniowe" oznaczone symbolami użytkowania i klasyfikacji litera „B", w jednostce rejestrowej G.469., **zatem teren inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych lub leśnych**.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze, który zgodnie z danymi tut. Urzędu uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne – rozpatrywane tereny w miejscowości Głuszynek, położone w rozpatrywanym rejonie i sąsiedztwie drogi gminnej, w kierunku jeziora, zostały objęte zgodami uzyskanymi przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym – tj. zgodnie z Uchwałą Nr XX / 120 / 92 GRN w Topólce z dnia 24 kwietnia 1992r. zostały przeznaczone na cele nierolnicze lub nieleśne pod zabudowę mieszkaniowo-usługową czy pod zabudowę turystyczno-usługową.

Zgodnie z art. 61 ust. 1-6 i ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538),* w związku z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz. U. z 2024r., poz. 1116),* **przeprowadzono „Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu"** w stosunku do planowanej inwestycji, która stanowi załączniki nr 2-3 do niniejszej decyzji.

W jej wyniku ustalono, że planowane zamierzenie polegające na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70**, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka**, będzie stanowić możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, na przeznaczonych na powyższy cel terenach, w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz w dalszym sąsiedztwie zabudowy o tożsamej funkcji oraz budynków o architekturze nawiązującej charakterem do istniejących budynków rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie. **Planowany budynek** swoją funkcją, lokalizacją na działce nr 47/70 usytuowanej w najkrótszej odległości **od ca 14,0m-18,0m do ca 62,0-64,0m** od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego (w kierunku południowym), **przy spełnionym warunku zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu, w tym w zakresie naturalnych zbiorników wodnych wraz z zastosowaniem odstępstwa od przepisów w stosunku do odległości od linii brzegowej jeziora (w tym przypadku min. 20,0m),** wpisze się w istniejącą przestrzeń i charakter zabudowy. Stąd realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

Wniosek: Planowana inwestycja spełnia warunki w zakresie ochrony „Obszaru chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie" na podstawie przepisów odrębnych, stąd uznaje się, że nie zakłóci wymagań w zakresie ładu przestrzennego.

Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, o ile spełnione zostały warunki określone w art. 61 ust. 1-6 i ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.).* Spełnienie wymogu z art. 61 ust. 1 pkt 1 następuje, gdy co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej co teren inwestycji, znajdująca się w obszarze analizowanym jest zabudowana w taki sposób, by można ustalić wymagania dla nowej zabudowy stosując wprowadzone przez ustawodawcę zobiektywizowane zasady wyznaczenia obszaru analizowanego oraz standardy decydujące o spełnieniu wymogów zachowania ładu przestrzennego. **O ile w obszarze analizowanym znajduje się już obiekt lub obiekty o podobnej, co zamierzona inwestycja funkcji oraz zbliżonych parametrach, zaś nie zachodzą negatywne przesłanki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy, to brak podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy**.

Warunek z pkt 1 art. 61 ust. 1 obejmuje nakaz, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Przy czym za działkę sąsiednią w powszechnie przyjętym w orzecznictwie *"ujęciu szerszym"* uznać należy każdą działkę, znajdującą się w wyznaczonym obszarze analizowanym, która spełnia dwie przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.).*

Warunek dobrego sąsiedztwa, obejmujący konieczność zachowania kontynuacji funkcji winien być interpretowany szeroko. Dokonując wykładni tego przepisu należy wziąć pod uwagę jednak cel i sens ustawy mającej służyć zapewnieniu ładu i porządku przestrzennego oraz innym dobrom i wartościom wskazanym w jej art. 1, a nie - ograniczaniu inicjatywy obywateli w zakresie podejmowania inwestycji budowlanych, czy uniformizacji zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Rozumienie pojęcia kontynuacji funkcji nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji funkcji zabudowy dominującej na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działką, której warunki zabudowy są ustalane. Nie chodzi bowiem o to, by nowa zabudowa czy też nowy sposób użytkowania obiektu, stanowiły dokładne odzwierciedlenie istniejącej zabudowy sąsiedniej, ale o to, aby nowo wprowadzana funkcja była możliwa do pogodzenia z istniejącą już funkcją oraz by na podstawie istniejącej zabudowy możliwe było określenie cech nowej inwestycji. Nowo wprowadzana na dany teren funkcja musi być tego rodzaju, że można przyjąć, iż będzie mogła ona obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją, a także że w przyszłości ta nowo wprowadzana funkcja nie ograniczy obecnej.

Dokonana analiza urbanistyczna dowodzi zasadności ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, które nie odbiegają od parametrów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Ponadto stwierdzono, że z analizy funkcji, cech występującej zabudowy i istniejącego zagospodarowania wynika, że planowana inwestycja spełniać będzie zalecenia wynikające z faktu położenia nieruchomości w granicach „Obszaru chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie".

Z uwagi na powyższe uznano, że planowana inwestycja **nie zakłóci wymagań ładu przestrzennego oraz spełnia warunki** zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.).*

Wójt Gminy Topólka pismem z dnia 15.10.2026 r. Nr RGiP.6730.(2856-227).2026, powiadomił strony o zakończeniu postępowania administracyjnego i zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 – tekst jednolity)* oraz poinformował strony o prawie do zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia. W wyznaczonym czasie do tut. Organu nie wpłynęło żadne oświadczenie ani żadne pismo.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono ustalić warunki zabudowy dla zamierzonej inwestycji jako zgodnej z przepisami szczególnymi oraz z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy Topólka określonej w *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego".*

Z **uwagi na wniosek złożony w sprawie po dniu 16 października 2025r.,** zgodnie z art. 64c ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *(Dz. U. z 2023r. poz. 1688)*, **przedmiotowa decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna**.

POUCZENIE

Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 2 i 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.).*

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku (lub ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Topólka w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

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, 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 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 przeprowadzenia przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Przygotował:
mgr inż. architekt Sławomir Bieńkowski
uprawnienia w planowaniu przestrzennym Nr 1035/89,
uprawnienia budowlane i projektowe bez ograniczeń Nr NB-8336-5/48/84Wk
Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Architektów, Nr KP-0286.

WÓJT GMINY TOPÓLKA

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK
Referatu Rozwoju Gospodarczego
i Promocji
Damian Lewiński

Załączniki:
1. Mapowy w skali 1:1000;
2. „Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu" –część tekstowa;
3. „Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu" –część graficzna w skali 1:1000

Otrzymują:
1. Pani Małgorzata Waldowska;
2. Strony postępowania – zgodnie z art. 49a kpa
3. A/a.

(adresy osób w aktach sprawy)

Otrzymują do wiadomości:
1) Starostwo Powiatowe w Radziejowie;
2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy;
3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radziejowie;
4) Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Topólka;
5) Tablica sołectwa Głuszynek;
6) BIP Gminy Topólka: www.bip.topolka.pl

WÓJT GMINY
TOPÓLKA
87-875 Topólka

Załącznik nr 2
do Decyzji o warunkach zabudowy
znak RGiP.6730.(**2856-227**).2026
z dnia 02.11.2026 r.

RGiP.6730.(**2856-227**).2026

Topólka, dnia 19 sierpnia 2026 r.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa)

Zgodnie z art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* w związku z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *(Dz. U. z 2024r., poz. 1116),* **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 2023r. poz. 1688),* przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z przydomową indywidualną oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70,** obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka,** na wniosek **Pana Andrzeja Waldowskiego reprezentowanego przez Pełnomocnika Panią Małgorzatę Waldowską.**

1. Rodzaj inwestycji:

Projektowane obiekty i urządzenia:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – **min. 50m2 pow. zabudowy, maks. 150m2 pow. zabudowy** – planowany obiekt murowany (ocieplony), niepodpiwniczony, maksymalnie dwukondygnacyjny – parterowy lub parterowy z poddaszem użytkowym, **o sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych min. 50m2, maks. 200m2**; kryty dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachu ca 15-45°, o kalenicy głównej dachu prostopadłej lub równoległej w stosunku do frontu działki (frontu terenu) od strony drogi wewnętrznej, o maksymalnej wysokości budynku (wysokości głównej kalenicy dachu) min. 5,0m, maks. 9,0m, oraz o maksymalnej szerokości elewacji frontowej min. 5,0m, maks. 12,0m;
- budowa zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba szczelnego) – szambo podziemne, kryte o pojemności ca 4-8m3 (zapotrzebowanie ca 0,8m3/dobę); lub
- budowa przydomowej oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym, o wydajności do 7,5m3 / dobę;
- budowa pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej – przyłącza kanalizacji deszczowej, indywidulanego źródła ciepła;
- istniejąca infrastruktura techniczna – przyłącze wodociągowe (zapotrzebowanie ca 10m3/miesiąc - 1,0m3/dobę), przyłącze elektroenergetyczne (zapotrzebowanie 12,5 kW);

- na terenie niezabudowanej i częściowo zagospodarowanej nieruchomości składającej się z działki nr 47/70, obręb 0009-Głuszynek, położonej w miejscowości Głuszynek Gmina Topólka.

Działka nr 47/70 posiada powierzchnię 0,0961 ha (9612m2).

Powierzchnia terenu inwestycji jest równoznaczna z zakresem obszaru oddziaływania projektowanego budynku oraz powierzchnią działki i wynos 961m2 (0,0961 ha).

Planowana **powierzchnia przeznaczona do trwałego przekształcenia** (dla terenu powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 961m2) wynosić będzie **min. 961m2** (0,0961ha) **oraz maks. 961m2** (0,0961 ha) - wg wniosku Inwestora –co jest równoznaczne z powierzchnią działki. **Rzeczywista powierzchnia przeznaczona do trwałego przekształcenia wymaga analizy i określenia.**

Planowana **powierzchnia terenu biologicznie czynnego** (dla terenu powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 961m2) wynosić będzie **min. 250m2** (ca min. 26,0% pow. działki) oraz **maks. 500m2** (ca maks. 52,0% pow. działki) - wg wniosku Inwestorki. **Planowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego z uwagi na podaną wielkość powierzchni przeznaczonej do trwałego przekształcenia, wymaga analizy i określenia.**

2. **Analiza funkcji oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu** *w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 i ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.);*
– w związku z przepisem art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688):

1) Działka będąca przedmiotem inwestycji:

Nieruchomość składająca się z działki nr 47/70 jest nieruchomością niezabudowaną oraz częściowo zagospodarowaną, położoną w miejscowości turystyczno-rekreacyjnej Głuszynek, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Głuszyńskiego. **Nieruchomość znajduje się w odległości od 14,0-18,0m do ca 62,0m-64,0m** od linii brzegowej jeziora (w kierunku południowym), **w tym planowany nowy budynek na tej działce, znalazłby w odległości ca 28,0m od linii brzegowej jeziora, a zatem opisywane odległości w całości nie przekraczają wymaganej odległości min. 100m od linii brzegowej jeziora**.

Jednakże (co zostanie przeanalizowane i wyjaśnione w dalszej części analizy), **lokalizacja projektowanego nowego budynku rekreacji indywidualnej na działce nr 47/70, w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegowej jeziora, będzie zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu „Jezioro Głuszyńskie"**.

Podane pomiary przedstawiono na podstawie na Geoportalu Powiatu Radziejowskiego, http://radziejow.geoportal2.pl/map/www/mapa, aktualnego na dzień 19.08.2026r.

Osobnej analizy wymaga odniesienie się do stanu faktycznego i prawnego w zakresie lokalizacji innych, naturalnych zbiorników wodnych na terenie inwestycji oraz w sąsiedztwie terenu inwestycji – na sąsiednich działkach. Analizy dokonano na podstawie kopii mapy zasadniczej oraz kopii mapy ewidencyjnej (z użytkami) stanowiącej załącznik do wniosku oraz na podstawie poglądowych informacji zawartych w materiale kartograficznym dostępnym na Geoportalu Powiatu Radziejowskiego, aktualnym na dzień 19.07.2026r. - http://radziejow.geoportal2.pl/map/www/mapa, zawarte w ogólnodostępnym serwisie Geoportal (http://mapy.geoportal.gov.pl/), zawarte w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Topólka http://topolka.e-mapa.net/ oraz zawarte w materiałach dostępnych w ramach portalu Google Mapy https://www.google.pl/maps - (Dane do Mapy ©2026 Google Zdjęcie satelitarne ©2026). Informacje te są zbieżne z treścią mapy stanowiącej załącznik do wniosku, a także z wypisem z rejestru gruntów.

Nieużytki występują na działkach położonych w bliskim oraz dalszym sąsiedztwie: w kierunku północno-wschodnim na działce nr 148, w kierunku wschodnim na działkach nr 47/140, 47/141, 47/139, i 47/138, na działkach nr 47/97 i 155 oraz nr 47/169 i 47/168, na działkach nr 47/156 i 47/157 oraz dalej na działkach nr 47/133, 47/134, 47/135 czy 47/136.

Analiza najbliżej położnych nieużytków w ramach najbliżej położonych w/w działek przedstawia się następująco:

W ramach **działki nr 148** o pow. 0,3164 ha występują nieużytki „N" o pow. 0,2040 ha. **Ich odległość od granic działki nr 47/70 wynosi w najkrótszej odległości ca 100m.** Nieużytki stanowią okresowo podmokły teren, **który niegdyś stanowił większy podłużny sztuczny zbiornik wodny** (staw rybny), obecnie, w zależności od sytuacji pogodowej, w miejscu okresowo przedmiotowe nieużytki stają się podmokłe lub wypełniają się częściowo wodą oraz są porośnięte roślinnością wysoką i niską, głównie jest to teren zakrzewiony (zgodny z oznaczeniem na mapie), w okresie wzmożonych opadów deszczu lub po śnieżnej zimie, pojawia się tam od strony północno-zachodniej na jakiś czas woda stagnująca, jednak okresowo i w okresach suchych częściowo zanikająca, oraz w okresie występowania zajmująca jedynie część nieużytku w granicach obniżenia terenu o nieregularnej linii brzegowej. **Odległość okresowego lustra wody tych nieużytków planowanego usytuowania projektowanego budynku, wynosi średnio ca 125m**.

W ramach **działki nr 47/157** o pow. 1,9671 ha występują nieużytki „N" o pow. 1,7758 ha, w tym w postaci dwóch dużych podłużnych sztucznych zbiorników wodnych w kształcie prostokątów (położone na kierunku północ-południe), z których najbliższy położony jest w odległości **ca 307m** od granicy działki nr 47/70.

W ramach działki nr 47/156 o pow. 0,1483 ha występują nieużytki „N" o pow. 0,1483 ha, oraz w ramach działek nr 47/140, 47/141, 47/139, 47/138, 47/97 i 155, występują nieużytki, stanowiąc łącznie jeden podłużny sztuczny zbiornik wodny o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, którego początek znajduje się na działce nr 47/141, z których najbliższy położony jest w odległości **ca 140m** od granicy działki nr 47/70.

Kolejne zbiorniki – stawy – występują także na działkach: **działce nr 47/169** o pow. 0,2743 ha występują nieużytki „N" o pow. łącznej 0,1607 ha, **działce nr 47/168** o pow. 0,1791 ha występują nieużytki „N" o pow. łącznej 0,1507 ha, stanowiące łącznie dwa zbiorniki wodne, o regularnych kształtach, z których najbliższy znajduje się w odległości ca **155m** od granic działki nr 7/70.

Istotny jest fakt, że wszystkie opisane powyżej zbiorniki wodne na działce nr 148, działce nr 47/157 oraz na działkach nr 47/156, 47/141, 47/140, 47/139, 47/138, 47/97 i 155, a także 47/169 i 47/168, są sztuczne. Stanowią rodzaj stawów wykopanych na potrzeby ówczesnego i obecnie istniejącego w bliskim sąsiedztwie (działka nr 48/73) **gospodarstwa rolnego, stawów pozostawionych bez opieki (konserwacji), porosłych roślinnością wodną i nadrzeczną, w wyniku czego owe stawy stały się nieużytkami. Obecnie są one zagospodarowane przez aktualnych właścicieli wydzielonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej działek, w tym wykorzystywane do celów rekreacyjnych.**

Zatem przedmiotowych nieużytków o regularnej linii brzegowej zbliżonej do prostokątów lub wielobo-ków, nie należy traktować jako naturalnych zbiorników wodnych. Ich odległość od miejsca planowanej budowy budynku na działce nr 48/19 nie ma znaczenia oraz nie wpływa na możliwość zabudowy lub zagospodarowania w/w działki w rozumieniu przepisów ochrony w zakresie obszaru chronionego Jeziora Głuszyńskiego.

W wyniku przeprowadzonych analiz w/w materiałów stwierdza się, że w najbliższym sąsiedztwie działki nr 47/70, w odległości min. 100m od planowanego usytuowania nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, nie występują inne niż wyżej opisane zbiorniki wodne, w tym naturalne zbiorniki wodne (w tym jako wody oznaczone jako „Ws") oraz nie występują inne niż wyżej opisane użytki gruntowe oznaczone jako nieużytki „N" w których stagnuje woda.

Przeanalizowane odległości umożliwiają zatem zabudowę wskazanej działki nr 47/70, pozwalają na możliwość realizacji inwestycji w zakresie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z przepisami w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu (więcej niż 100m od linii brzegowej jeziora i innych naturalnych zbiorników wodnych), **w tym przypadku z wyłączeniem wymaganej odległo-ści od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego.**

2) Zabudowa na sąsiednich działkach:

W rozpatrywanej sytuacji ma zastosowanie ustawowa konieczność analizowania składników zabudowy i zagospodarowania na sąsiednich działkach w celu określenia 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.

Biorąc pod uwagę charakter i zakres inwestycji, w tym uwarunkowania wymienione powyżej, **dokonano analizy form zabudowy i zagospodarowania w obszarze o promieniu ca 180** (dziewięcio-krotna szerokość bardzo wąskiego frontu działki nr 47/70 - frontu terenu) **liczącego zaledwie ca 20m** od strony północnej i drogi wewnętrznej na działce nr 47/73, **liczonym od linii rozgraniczających teren inwestycji – granic działki nr 47/70.**

Za front działki nr 47/70 przyjęto jej bok o długości wynoszącej ca 20m (przylegający do w/w drogi wewnętrznej na działce nr 47/73, czyli tę *„część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę").* Zjazd na część nieruchomość stanowiącą przedmiot inwestycji odbywać się będzie z w/w drogi wewnętrznej.

Zatem trzykrotna szerokość opisanego frontu działki nr 47/70 o długości ca 20m, posiada wielkość ca 60m (3 x 20m), a zatem wielkość nieznacznie większą niż wymagane 50m.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.), „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół granic terenu objętego wnioskiem (...) obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (...)"* gdzie *„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".*

Trzykrotna szerokość w/w opisanego frontu działki nr 47/70 wynosi ca 60, a zatem nieznacznie więcej niż wymagane min. 50m. Dla potrzeb analizy przyjęto celowo zwiększoną, bo dziewięciokrotną wartość wynoszącą ca 180m, jako zdecydowanie bardziej racjonalną i optymalną dla analizy sąsiedniej zabudowy, położonej w bliskim oraz dalszym sąsiedztwie, głównie o funkcji rekreacji indywidualnej oraz o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, służącej do analizy parametrów i gabarytów zabudowy, celem pełnego przeanalizowania parametrów zabudowy, **gdyż w zasięgu 180,0m możliwe było dokładne przeanalizowanie łącznie:**

- **występowania innych naturalnych zbiorników wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie obszaru chronionego Jeziora Głuszyńskiego – gdzie jest to odległość min. 100m;**
- **przeanalizowanie budynków o funkcji tożsamej (lub podobnej) dla inwestycji objętej wnioskiem, w tym o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej;**

Wskazany obszar analizy obejmuje grunty miejscowości Głuszynek położone w bezpośrednim, bliskim i dalszym sąsiedztwie Jeziora Głuszyńskiego. W najbliższym sąsiedztwie, w różnych stronach od rozpatrywanej nieruchomości, po tej samej oraz po drugiej stronie drogi wewnętrznej, sąsiednich wewnętrznych i sąsiedniej gminnej (w kierunkach wschodnim, zachodnim oraz północnym) występują głównie działki z zabudową rekreacji indywidualnej, z istniejącą lub planowaną zabudową o tej funkcji oraz pojedyncze nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W dalszym obszarze, poza obszarem analizy, w kierunku północno-wschodnim znajdują się głównie tereny użytkowane rolniczo, w tym z zabudową zagrodową (budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i inwentarskimi) i z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Większość z w/w działek jest zabudowana i zagospodarowana. Wynika z powyższego, że w sąsiedztwie w rozpatrywanym obszarze znajdują się także działki przeznaczone pod zabudowę, w tym o funkcji rekreacji indywidualnej. W obszar analizy wchodzi częściowo akwen wodny Jeziora Głuszyńskiego.

W najbliższym i w dalszym sąsiedztwie **działki nr 47/70** znajdują się:

a) na działce **nr 140** (w dalszym sąsiedztwie) – budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem jednospadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy równoległej do drogi;
b) na działce **nr 141** (w dalszym sąsiedztwie) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy równoległej do drogi;
c) na działce **nr 143** (w dalszym sąsiedztwie) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
d) na działce nr **145** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy równoległej do drogi;
e) na działce nr **146** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
f) na działce **nr 147** (w dalszym sąsiedztwie) – budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy skośnej do drogi;
g) na działce nr **131** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy równoległej do drogi;
h) na działce nr **133** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
i) na działce nr **134** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
j) na działce nr **135** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 40° i kalenicy prostopadłej do drogi;
k) na działce nr **136** (w dalszym sąsiedztwie) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy prostopadłej do drogi;
l) na działce nr **47/66** (w bliskim sąsiedztwie, przy tej samej drodze wewnętrznej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 40° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi, budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 40° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
m) na działce nr **47/146** (w bliskim sąsiedztwie, przy tej samej drodze wewnętrznej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 38° i kalenicy równoległej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy równoległej do drogi;
n) na działce nr **47/147** (w bliskim sąsiedztwie, przy tej samej drodze wewnętrznej - obok) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy równoległej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 20° i kalenicy równoległej do drogi;
o) na działce nr **47/68** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **mieszkalny jednorodzinny**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 40° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
p) na działce nr **47/69** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy prostopadłej do drogi;
q) na działce nr **47/71** (w bliskim sąsiedztwie przy tej samej drodze wewnętrznej - obok) - budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;
r) na działce nr **47/72** (w bliskim sąsiedztwie przy tej samej drodze wewnętrznej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy równoległej do drogi;
s) na działce nr **47/153** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy prostopadłej do drogi;
t) na działce nr **47/153** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy prostopadłej do drogi;
u) na działce **nr 155** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) – budynek **mieszkalny jednorodzinny**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy równoległej do drogi;
v) na działce nr **47/61** (w dalszym sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy równoległej do drogi;
w) na działce nr **47/169** (w dalszym sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy prostopadłej do drogi;
x) na działce nr **47/167** (w dalszym sąsiedztwie przy drodze gminnej) - budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 20° i kalenicy równoległej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 20° i kalenicy równoległej do drogi;
y) na działce **nr 47/154** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy prostopadłej do drogi;
z) na działce **nr 47/17** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 25° i kalenicy równoległej do drogi;
aa) na działce **nr 47/155** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy prostopadłej do drogi;

bb) na działce **nr 47/19** (w bliskim sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy równoległej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 20° i kalenicy prostopadłej do drogi;

cc) na działce nr **47/20** (w bliskim sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) - budynek **mieszkalny jednorodzinny**, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

dd) na działce nr **47/21** (w bliskim sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) - budynek **mieszkalny jednorodzinny**, murowany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

ee) na działce **nr 47/7** (w bliskim sąsiedztwie przy drodze gminnej i przy tej samej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej – 11 sztuk**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy równoległej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej – 1 szt.**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

ff) na działce **nr 47/112** (w dalszym sąsiedztwie przy drodze gminnej i przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

gg) na działce **nr 47/113** (w dalszym sąsiedztwie przy drodze gminnej i przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy równoległej do drogi;

hh) na działce **nr 47/114** (w dalszym sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

ii) na działce **nr 47/115** (w dalszym sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi; budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

jj) na działce **nr 47/116** (w dalszym sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy prostopadłej do drogi;

kk) na działce **nr 47/118** (w dalszym sąsiedztwie przy drodze gminnej i przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy równoległej do drogi;

ll) na działce **nr 47/119** (w dalszym sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy równoległej do drogi;

mm) na działce **nr 47/120** (w dalszym sąsiedztwie przy sąsiedniej drodze wewnętrznej) – budynek **rekreacji indywidualnej**, drewniany, parterowy, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy równoległej do drogi.

W dalszym sąsiedztwie – wzdłuż jeziora Głuszyńskiego i w różnych odległościach od niego – znajdują się inne budynki rekreacji indywidualnej lub pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne. Budynkom rekreacyjnym z reguły nie towarzyszy inna zabudowa.

Z tej części analizy wynika, że w najbliższym sąsiedztwie znajduje się zarówno zabudowa murowana jak i drewniana, głównie parterowa lub parterowa z poddaszami użytkowymi, niektóre budynki podpiwniczone, pod dachami najczęściej dwuspadowymi o kącie nachylenia ca 25-45° oraz kalenicach prostopadłych lub równoległych do drogi. **Wśród nich są pojedyncze budynki mieszkalne oraz dominujące budynki rekreacji indywidualnej.**

Zatem planowany budynek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej będzie zgodny z istniejącą zabudową w zakresie funkcji.

- **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy**:

Inwestycja na działce nr 47/70 polegać będzie na budowie nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Zgodnie z § 5 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz. U. z 2024r., poz. 1116),* wskaźnik *„udziału powierzchni zabudowy"* w stosunku do powierzchni działki albo terenu, *„ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego".*

Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz. U. z 2024r., poz. 1116),* wskaźnik *„maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy"* w stosunku do powierzchni działki albo terenu, *„ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%".*

Analizę powierzchni działek i istniejącej na nich zabudowy przedstawia poniższe zestawienie, gdzie:

- przez wskaźnik udziału powierzchni zabudowy należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy istniejących budynków na działce do powierzchni danej działki (lub do powierzchni terenu inwestycji – terenu podlegającemu przekształceniu – w ramach danej działki);
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji istniejących budynków na działce do powierzchni danej działki (lub do powierzchni terenu inwestycji – terenu podlegającemu przekształceniu – w ramach danej działki):

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki (m2)	Powierzchnia zabudowy istniejących budynków (m2)	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy (%)	Wskaźnik intensywności zabudowy
1.	**133**	600	1 budynek Rekr. „I"- 43	**7,2**	**0,07**
2.	**134**	600	1 budynek Rekr. „I"- 40	**6,7**	**0,07**
3.	**135**	600	1 budynek Rekr. „I"- 33	**5,5**	**0,06**
4.	**136**	682	2 budynki -73 w tym MN „II" - 62	**10,7**	**0,20**
5.	**138** **139**	621+621=1242	1 budynek MN „II"- 75	**6,0**	**0,12**
6.	**140**	621	1 budynek Rekr. „II"- 59	**9,5**	**0,18**
7.	**141**	721	1 budynek Rekr. „I"- 35	**4,9**	**0,05**
8.	**143**	600	1 budynek Rekr. „I"- 50	**8,3**	**0,08**
9.	**145**	657	1 budynek Rekr. „I"- 35	**5,3**	**0,05**
10.	**146**	631	1 budynek Rekr. „I"- 46	**7,3**	**0,07**
11.	**147**	821	1 budynek Rekr. „I"- 50	**6,1**	**0,06**
12.	**47/66**	557	4 szt. budynek Rekr. „I"- 78	**15,0**	**0,15**
13.	**47/146**	371	2 szt. budynek Rekr. „I"- 52	**14,0**	**0,14**
14.	**47/147**	517	2 szt. budynek Rekr. „I"- 51	**9,9**	**0,10**
15.	**47/68**	557	1 budynek Rekr. „I"- 31 1 budynek MN „II"- 47 (razem 78)	**14,0**	**0,14**
16.	**47/69**	833	1 budynek Rekr. „I"- 31 1 budynek MN „II"- 57 (razem 88)	**10,6**	**0,11**
17.	**47/71**	789	1 budynek Rekr. „I"- 38	**4,8**	**0,05**
18.	**47/72**	1075	1 budynek Rekr. „I"- 75	**7,0**	**0,07**
19.	**47/153**	559	1 budynek Rekr. „II"- 58	**10,4**	**0,10**
20.	**155**	1688 / 780	1 budynek Rekr. „II"- 76	**4,5 / 9,7**	**0,09 / 0,19**
21.	**47/61**	604	1 budynek Rekr. „I"- 44	**7,3**	**0,07**
22.	**47/169**	2743 / 750	1 budynek Rekr. „I"- 51	**1,8 / 6,8**	**0,02 / 0,07**
23.	**47/167**	409	2 szt. budynek Rekr. „I"- 34	**8,3**	**0,08**
24.	**47/154**	965	1 budynek Rekr. „I"- 93	**9,7**	**0,10**
25.	**47/17**	600	1 budynek Rekr. „I"- 27	**4,5**	**0,05**
26.	**47/155**	73	1 budynek Rekr. „I"- 44	**5,9**	**0,06**
27.	**47/19**	632	2 szt. budynek Rekr. „I"- 52	**8,2**	**0,08**
28.	**47/20**	610	1 budynek MN „II+p"- 73	**12,0**	**0,36**
29.	**47/21**	600	1 budynek MN „I"- 76	**12,7**	**0,13**
30.	**47/7**	7400 / 3900	12 szt. budynek Rekr. „I"- 346	**4,7 / 8,9**	**0,05 / 0,09**
31.	**47/112**	601 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 28	**4,7 / 11,2**	**0,05 / 0,11**
32.	**47/113**	602 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 24	**4,0 / 9,6**	**0,04 / 0,10**
33.	**47/114**	603 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 24	**4,0 / 9,6**	**0,04 / 0,10**
34.	**47/115**	602 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 28	**4,7 / 11,2**	**0,05 / 0,11**
35.	**47/116**	600 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 28	**4,7 / 11,2**	**0,05 / 0,11**
36.	**47/117**	602 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 24	**4,0 / 9,6**	**0,04 / 0,10**
37.	**47/118**	1580 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 24	**1,5 / 9,6**	**0,02 / 0,10**
38.	**47/119**	1163 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 24	**2,1 / 9,6**	**0,02 / 0,10**
39.	**47/120**	1059 / 250	1 budynek Rekr. „I"- 28	**2,6 / 11,2**	**0,03 / 0,11**
suma		**34026 m2 / 24456 m2**	**2267 m2 / 62 budynki - w tym MN/Rek 2194 m2 / 59 budynków**	275,1 – 350,0	3,25 – 4,0
średni wskaźn		**872 m2 / 627 m2**	**68 m2 / 38 m2**	**7,1% / 9,0%**	**0,08 / 0,10**

Wnioskodawca planuje **na działce nr 47/70 budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o pow. zabudowy:**

- **min. 50m2,** co przy **powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha** (961m2), **daje wskaźnik udziału powierzchni zabudowy ca 5,2%,** a zatem o wartości w ramach wskaźników wyznaczonych w ramach obszaru analizy (od 1,8% do 14,0% a nawet do 15,0%), w tym w ramach wartości średniego wskaźnika wynoszącego od 7,1% do 9,0%, co stwarza możliwość lokalizacji obiektu o większej powierzchni;
  oraz
- **maks. 150m2,** co przy **powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha** (961m2), **daje wskaźnik udziału powierzchni zabudowy ca 15,6%,** a zatem z niewielkim przekroczeniem ram wskaźników wyznaczonych w ramach obszaru analizy (od 1,8% do 14,0% a nawet do 15,0%), w tym powyżej wartości średniego wskaźnika wynoszącego od 7,1% do 9,0%, co ogranicza możliwość lokalizacji obiektu o większej powierzchni;
- **w tym w obszarze analizy występują budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej, w tym dominują budynki rekreacji indywidualnej o niewielkich powierzchniach zabudowy – ale jest kilka budynków o powierzchniach większych niż 50m2, np.: 52m2, 57m2, 58m2, 59m2, 62m2, 75m2, 76m2, 78m2 czy 93m2;**

Zatem przyjęto wskaźnik udziału powierzchni zabudowy:

- **w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej ca 0,0961 ha** (ca 961m2): **min. 5,0% pow. zabudowy, maks. 16,0% pow. zabudowy** (min. ca 48,0m2 pow. zabudowy, maks. ca 154,0m2 pow. zabudowy);
  (ustalone wskaźniki nie dotyczą powierzchni zabudowy tarasu).

Średnia powierzchnia budynku w obszarze analizy wynosi ca 68m2, natomiast średnia powierzchnia budynku mieszkalnego / rekreacji indywidualnej wynosi ca 38m2, co wynika z niewielkich powierzchni zabudowy dominujących budynków rekreacji indywidualnej.

Przyjęta średnia powierzchnia zabudowy budynków w obszarze analizy wynosi j.w. odpowiednio ca 68m2 czy ca 38m2, a zatem suma powierzchni kondygnacji nadziemnych dla budynku dwukondygnacyjnego wynosić będzie odpowiednio ca 136m2 czy ca 76m2, zatem **maksymalna intensywność zabudowy (projektowanej) w stosunku do powierzchni działki (średnio 627m2),** wynosić będzie:

- maksymalna intensywność zabudowy – maks. 0,22 z tolerancją do 20%,
- nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,06-011 oraz maks. 0,12-0,22 z tolerancją do 20%.

a zatem wartości w ramach wartości wskaźników wyznaczonych w ramach obszaru analizy (od 0,02 do 0,20 a nawet do 0,36), w tym z przekroczeniem średniego wskaźnika wynoszącego od 0,08-0,10.

Maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy **działki nr 47/70**, uwzględniając planowaną na tej działce zabudowę **o sumie kondygnacji nadziemnych min. 50m2 oraz maks. 200m2**;
w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej ca 0,0961 ha (961m2): wynosić będzie:

- maksymalna intensywność zabudowy – **maks. 0,21** z tolerancją do 20%,
- nadziemna intensywność zabudowy – **min. 0,05 oraz maks. 0,16-0,21** z tolerancją do 20%;

a zatem wartości w ramach wartości wskaźników wyznaczonych w ramach obszaru analizy (od 0,02 do 0,20 a nawet do 0,36), w tym z przekroczeniem średniego wskaźnika wynoszącego od 0,08-0,10.

Zatem ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha (961m2):

- **maksymalna intensywność zabudowy – maks. 0,18 z tolerancją do 20%,**
- **nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05 oraz maks. 0,18 z tolerancją do 20%** (maks. 200m2 powierzchni kondygnacji nadziemnych).

Działka nr 47/70 posiada powierzchnię 0,0961 ha (9612m2).

Powierzchnia terenu inwestycji jest równoznaczna z zakresem obszaru oddziaływania projektowanego budynku oraz powierzchnią działki i wynos 961m2 (0,0961 ha).

Planowana **powierzchnia przeznaczona do trwałego przekształcenia** (dla terenu powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 961m2) wynosić będzie **min. 961m2** (0,0961ha) **oraz maks. 961m2** (0,0961 ha) - wg wniosku Inwestora –co jest równoznaczne z powierzchnią działki. **Rzeczywista powierzchnia przeznaczona do trwałego przekształcenia wymagała analizy i określenia.**

Z uwagi na przyjętą powierzchnię terenu biologicznie czynnego, przyjęto powierzchnię przeznaczoną do trwałego przekształcenia:

- **w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha** (961m2): **min. 100m2 oraz maks. 350m2.**

Planowana **powierzchnia terenu biologicznie czynnego** (dla terenu powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 961m2) wynosić będzie **min. 250m2** (ca min. 26,0% pow. działki) oraz **maks. 500m2** (ca maks. 52,0% pow. działki) - wg wniosku Inwestora. **Planowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego z uwagi na podaną wielkość powierzchni przeznaczonej do trwałego przekształcenia, wymagała analizy i określenia.**

Przyjęto powierzchnię terenu biologicznie czynnego:

- **w stosunku do powierzchni działki nr 47/70 wynoszącej 0,0961 ha** 961m2): **min. 60%** (min. ca 576m2).

Wnioski:

Z przeprowadzonych analiz wynika (poza wyżej wymienionymi pośrednimi wnioskami) generalny następujący wniosek:

- **W najbliższym sąsiedztwie, a także dalszym, w obszarze analizy – znajduje się zabudowa, w tym rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa** pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji tej funkcji, gdzie nową zabudową mogą być kolejne budynki mieszkalne lub rekreacji indywidualnej **w zgodzie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;**
- **Zatem planowana inwestycja spełnia delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.*

3) Dostępność do drogi publicznej:

Nieruchomość składająca się z działki nr 47/70 posiada od strony północnej pośredni dostęp do drogi publicznej Skarbu Państwa (na działce nr 47/2) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 47/73), ze zjazdem do drogi publicznej gminnej Nr 180816C Zgniły Głuszynek – Rybiny Leśne (działki nr 12 i 129) poprzez drogi wewnętrzne na działkach nr 46/1 i 48/1.

Zatem planowana inwestycja spełnia delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.*

4) Istniejące lub projektowane uzbrojenie:

Nieruchomość składająca się z działki nr 47/70 posiada częściowe uzbrojenie w media infrastruktury technicznej. Dla potrzeb planowanej inwestycji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostaną wykorzystane istniejące przyłącza jako wystarczające, oraz zostaną wykonane nowe przyłączenia w zakresie mediów infrastruktury technicznej.

Zatem zaopatrzenie w energię elektryczną, zapotrzebowanie 12,5 kWh, planowane jest z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego do projektowanego budynku, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę, zapotrzebowanie ca 10m3/miesiąc - 1,0m3/dobę, planowane jest z istniejącego przyłącza wodociągowego do projektowanego budynku, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego gestora sieci.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szambo szczelne) o pojemn. ca 4-8m3 (zapotrzebowanie ca 0,8m3/dobę) lub do przydomowej oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym, o wydajności do 7,5m3 / dobę.

Ogrzewanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego planowane jest z indywidualnego źródła ciepła.

Planowane jest także odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (oprócz nieutwardzonego terenu inwestycji), do projektowanego przyłącza kanalizacji deszczowej.

Zatem projektowane uzbrojenie byłoby wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zatem planowana inwestycja spełnia delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 3) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.-),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *gdy istniejące lub planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego".*

5) Wymóg przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Zgodnie z katastralną informacją o działce – nieruchomość składającą się z działki nr 47/70 o łącznej powierzchni 0,0961 ha, stanowią „tereny mieszkaniowe" oznaczone symbolami użytkowania i klasyfikacji litera „B", w jednostce rejestrowej G.469., **zatem teren inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych lub leśnych.**

Teren inwestycji znajduje się w obszarze, który zgodnie z danymi tut. Urzędu uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne – rozpatrywane tereny w miejscowości Głuszynek, położone w rozpatrywanym rejonie i sąsiedztwie drogi gminnej, w kierunku jeziora, zostały objęte zgodami uzyskanymi przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym – tj. zgodnie z Uchwałą Nr XX / 120 / 92 GRN w Topólce z dnia 24 kwietnia 1992r. zostały przeznaczone na cele nierolnicze lub nieleśne pod zabudowę mieszkaniowo-usługową czy pod zabudowę turystyczno-usługową.

Zatem planowana inwestycja spełnia delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 4) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym".*

6) Zgodność z przepisami odrębnymi:

Planowana inwestycja będzie zgodna z przepisami odrębnymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.)* oraz z właściwymi rozporządzeniami w sprawie warunków technicznych, jakim powinna odpowiadać infrastruktura techniczna.

Zgodnie z **Ustawą z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** *(Dz. U. z 2024., poz. 317 ze zm.)* określone zostały warunki i tryb lokalizacji oraz budowy elektrowni wiatrowych, w tym warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej. Przywołane przepisy mają także zastosowanie w drugą stronę, określają zasady lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych - tj. zgodnie z przywołaną ustawą nie jest możliwa budowa budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w tym mieszkalnej, jeżeli w pobliżu – konkretnie w odległości mniejszej niż 700m, wybudowana jest elektrownia wiatrowa (art. 4 ust. 4 w/w ustawy).

Zgodnie z danymi tut. urzędu gminy **działka nr 47/70 w miejscowości Głuszynek**, usytuowana jest w odległości mniejszej niż 700,0m od najbliższej elektrowni wiatrowej.

Najbliższe 2 elektrownie wiatrowe znajdują się na położonej w sąsiedztwie działce nr 45/78 (o pow. 3,1090 ha) w odległościach ca 480m i ca 525m od granic działki nr 47/70 (w kierunku północno-wschodnim), oraz na położonej w sąsiedztwie działce nr 29/2 (o pow. 2,03 ha) w odległości ca 605m od granic działki nr 47/70 (w kierunku północnym).

Wymienione wszystkie odległości działki nr 47/70 od najbliższych elektrowni wiatrowych na w/w działkach nr 45/78 i 29/2 – odpowiednio ca 480m, 525m i 605m – są mniejsze niż 700m. Wynikałaby z tego brak możliwości realizacji budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszanej (w tym mieszkalnej) na przedmiotowej działce nr 47/70.

Jednakże ta sama **Ustawa z dnia 9 marca 2023r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw** *(Dz. U. z 2023r., poz. 553),* która weszła w życie 23 kwietnia 2023r., w treści art. 12 wskazuje, że: *„Do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą".*

A zatem nowe przepisy z 2023r. wprowadzają jasny podział:

- zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych lokalizowanie lub budowę budynku mieszkalnego (...) na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, w odległości nie mniejszej niż 700m; - **lub**

- **wyłączenie stosowania w/w art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego (...) na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie** (przed dniem 23 kwietnia 2023r.) **niniejszej ustawy** (w/w ustawy z dnia 9 marca 2023r.).

Wszystkie 3 elektrownie wiatrowe na w/w działkach, tj. 2 elektrownie wiatrowe na działce nr 45/78 oraz 1 elektrownia wiatrowa na działce nr 29/2, powstały przed kilkunastoma laty, znacznie wcześniej niż wejście w życie Ustawy z dnia 9 marca 2023r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw *(Dz. U. z 2023r., poz. 553),* które miało miejsce dnia 23 kwietnia 2023r.. Dla każdej z tych elektrowni *„decyzje o pozwoleniu na budowę stały się ostateczne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy",* tj. odpowiednio:

- **2 elektrownie wiatrowe na działce nr 45/78 (wówczas działka nr 45/47)** uzyskały pozwolenie na budowę – Decyzja Nr 114/2003 Starosty Radziejowskiego z dnia 28 maja 2003r., pismo znak GB-7351/114/2003 – pozwolenie na budowę 2 szt. generatorów energii wiatrowej – maszty o konstrukcji stalowej o wysokości 30,0m na działce nr 47/47 w miejscowości Głuszynek Gmina Topólka – obydwie elektrownie wiatrowe zostały zrealizowane;
- **1 elektrownia wiatrowa na działce nr 29/2** uzyskała pozwolenie na budowę – Decyzja Nr 234/2003 Starosty Radziejowskiego z dnia 10 października 2003r., pismo znak GB-7351/234/2003 - pozwolenie na budowę 2 szt. generatorów energii wiatrowej – maszty o konstrukcji stalowej o wysokości 30,0m na działkach nr 29/1, 29/2 i 47/47 w miejscowości Głuszynek Gmina Topólka – zrealizowana jedna elektrownia na działce nr 29/2.

Czyli w przypadku rozpatrywania planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 47/70 w Głuszynku ma zastosowanie wyłączenie stosowania art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego (...) na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (ustawy z dnia 9 marca 2023r.), **tj. może być ten budynek zlokalizowany w odległości mniejszej niż 700m.**

Stąd planowana inwestycja planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70** położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka, może nastąpić zgodnie z przepisem art. 12 przywołanej ustawy z dnia 9 marca 2023r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw** *(Dz. U. z 2023r., poz. 553),* który wszedł w życie z dniem 23 kwietnia 2023r.

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - **delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *„gdy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi".*

7) Położenie zamierzenia budowlanego w obszarach:

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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych *(Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595)*, 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.

Zgodnie z danymi tut. urzędu gminy, planowane zamierzenie inwestycyjne **budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego** na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70** położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka**, nie znajduje się w obszarach, określonych w art. 61 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.)*.

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - **delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 6) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.)*, który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *„gdy zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach: 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), 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 oraz c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Nieruchomość składająca się z **działki nr 47/70** w miejscowości **Głuszynek**, będąca przedmiotem inwestycji, położona jest w granicach „Obszaru chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie", utworzonego *Rozporządzeniem Nr 13/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09 czerwca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 72 z 15 czerwca 2005r., poz. 1377)*, ze zmianami określonymi *Rozporządzeniem Nr 5/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 14 kwietnia 2009r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 36 z 2009r., poz. 780)*, ponownie określonego **Uchwałą Nr X / 242 / 15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 sierpnia 2015r., poz. 2563)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr XLV / 752 / 18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018r**. *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 1 czerwca 2018r., poz. 2957)*, ponownie określonego **Uchwałą Nr XXXI / 458 / 2021 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2021r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 30 kwietnia 2021r., poz. 2224)* wraz ze zmianami określonymi **Uchwałą Nr L / 679 / 22 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 października 2022r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 27 października 2022r., poz. 5381)*, oraz ponownie określonego **Uchwałą Nr XXVII / 358 / 2026 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 czerwca 2026r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 czerwca 2026r., poz.3159)*, wraz z zakazami i dopuszczeniami ustalonymi w w/w uchwale.

Z powyższego faktu wynikają szczególne zalecenia dla nowej zabudowy polegające na: lokalizowaniu jej w terenach przeznaczonych na cele zabudowy turystyczno-rekreacyjnej poza obszarami o cennych walorach przyrodniczych, **w tym ustalony w § 5 pkt 7 zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej** (z określonymi wyłączeniami – **co dotyczy działki** będącej przedmiotem inwestycji) oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Z analizy usytuowania nieruchomości składającej się z działki nr 47/70 w odległości od ca 14,0m-18,0m do ca 62,0-64,0m od linii brzegowej jeziora (w kierunku południowym), oraz **gdzie planowane usytuowanie budynku znajdzie się w odległości ca 28,0m od linii brzegowej jeziora, wynika, że jest możliwa jest nowa zabudowa wskazanej działki nr 47/70 nowym budynkiem zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu - minimum 100m od granic naturalnych zbiorników wodnych – w tym przypadku z wyłączeniem w/w wymaganej odległości od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego.**

Na mocy § 6 Uchwały Nr XXXI / 458 / 2021 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2021r. *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 30 kwietnia 2021r., poz. 2224)* wraz ze zmianami określonymi **ejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 czerwca 2026r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z d***Uchwałą Nr L / 679 / 22 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 października 2022r.** *(opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 27 października 2022r., poz. 5381)*, oraz ponownie określonego **Uchwałą Nr XXVII / 358 / 2026 S***nia 25 czerwca 2026r., poz.3159)*, wraz z zakazami i dopuszczeniami ustalonymi w w/w uchwale **– dla terenu obejmującego działkę nr 47/70 w miejscowości Głuszynek, w pasie 100m od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego odstąpiono od zakazu zabudowy, o którym jest mowa w § 5 pkt 7 w/w uchwały.**

„ID" obszaru, którego dotyczą wspomniane odstępstwa od zakazów – to aktualnie „53". Wynika z powyższego faktu możliwość lokalizacji nowej zabudowy (budynku / budynków) na działce nr 47/70 w dopuszczalnej odległości min. 20,0m od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego oraz od innych naturalnych zbiorników wodnych.

Planowany nowy budynek na działce nr 47/70 (budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z wnioskiem znajdzie się w odległości ca 28,0m od linii brzegowej jeziora – a zatem zgodnie z przywołanym powyżej odstępstwem.

Przeanalizowane odległości umożliwiają zatem nową zabudowę wskazanej działki nr 47/70, pozwalają na możliwość realizacji inwestycji w zakresie budowy nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu (więcej niż 100m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych – oraz **w tym przypadku poprzez odstępstwo - w odległości mniejszej niż wymagane 100m od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego – tj. min. 20,0m**).

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono również, że w najbliższym sąsiedztwie terenu na działce nr 47/70, w odległości min. 100m od granic tej działki oraz od planowanego usytuowania planowanego budynku, nie występują inne niż Jezioro Głuszyńskie naturalne zbiorniki wodne (w tym jako wody oznaczone jako „Ws" oraz nie występują użytki gruntowe oznaczone jako nieużytki „N").

Zatem inwestycja nie będzie sprzeczna z ustalonym w „Obszarze chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie" zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych - z określonymi wyłączeniami i odstępstwami – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej – tym samym w tym zakresie będzie zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - **delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *„gdy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi".*

Zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b **Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** *(Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.):*

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
*– **0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody**, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,*
– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Inwestycja dotyczy budowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Łączna powierzchnia **obszaru przeznaczonego do trwałego przekształcenia** (powierzchnia podlegająca przekształceniu) – zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 oraz § 3 ust. 2 pkt 2 **Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** *(Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.)* – będzie wynosić **dla działki nr 47/70 (dla powierzchni działki = 691m2): min. 100m2, maks. 350m2,** a zatem mniej niż 0,5 ha.

Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (która następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) zgodnie z przepisem art. 72 ust. 1 pkt 3 **Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** *(Dz. U. z 2026r., poz. 670 ze zm.).*

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - **delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.),* który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. ***„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....)*** *„gdy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi".*

4. Warunki i wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

Planowane zamierzenie polegające na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70**, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka**, będzie stanowić możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, na przeznaczonych na powyższy cel terenach, w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz w dalszym sąsiedztwie zabudowy o tożsamej funkcji oraz budynków o architekturze nawiązującej charakterem do istniejących budynków rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie. **Planowany budynek** swoją funkcją, lokalizacją na działce nr 47/70 usytuowanej w najkrótszej odległości **od ca 14,0m-18,0m do ca 62,0-64,0m** od linii brzegowej Jeziora Głuszyńskiego (w kierunku południowym), **przy spełnionym warunku zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony obszaru chronionego krajobrazu, w tym w zakresie naturalnych zbiorników wodnych wraz z zastosowaniem odstępstwa od przepisów w stosunku do odległości od linii brzegowej jeziora (w tym przypadku min. 20,0m),** wpisze się w istniejącą przestrzeń i charakter zabudowy. Stąd realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

Wniosek: Planowana inwestycja spełnia warunki w zakresie ochrony „Obszaru chronionego krajobrazu Jezioro Głuszyńskie" na podstawie przepisów odrębnych, stąd uznaje się, że nie zakłóci wymagań w zakresie ładu przestrzennego.

5. Wnioski:

W wyniku przeprowadzonej analizy akceptuje się lokalizację **budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** *(w tym z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe - szambem szczelnym lub z indywidualną przydomową oczyszczalnią ścieków),* na terenie nieruchomości składającej się z działki **nr 47/70**, położonej w miejscowości **Głuszynek Gmina Topólka**, jako obiektu trwałego, usytuowanego na warunkach określonych szczegółowo w ustaleniach decyzji, zgodnie z warunkami Rozporządzenia, o którym mowa w pkt 2.6) niniejszej „Analizy...", zgodnie z wymogami w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną - wynikającymi z położenia nieruchomości w obszarze, o którym mowa w pkt „3".

Jednocześnie stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia warunki, o których mowa w art. 61 Ust. 1-6 i ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.)* oraz, że nie zakłóci wymagań w zakresie ładu przestrzennego.

Sporządził :
mgr inż. architekt Sławomir Bieńkowski
uprawnienia w planowaniu przestrzennym Nr 1035/89,
uprawnienia budowlane i projektowe bez ograniczeń Nr NB-8336-5/48/84Wk
Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Architektów, Nr KP-0286.

Załączniki : Część graficzna „Analizy..."
jako załącznik nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy.

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK
Referatu Rozwoju Gospodarczego
i Promocji
Damian Lewiński