



Szanowna Pani
Katarzyna Cichowicz
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Żukowie

Dotyczy wniosku nr 102/2026 L. Dz. 31537 z dnia 14.06.2026 r.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 14.06.2026 r. dot. wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek w obrębie Łapino Kartuskie informuje, co następuje.

Ad. 1

Ustalenie obszaru analizowanego następuje zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50m i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę*”.

Ad. 2

Dla działki nr 68/76, działki nr 68/81, działek nr 68/83 i nr 68/84 i działki nr 68/78 obszar analizowany wyznaczono w odległości równej trzykrotności szerokość ich frontu. Dla działki nr 68/80 obszar analizowany nieznacznie powiększono. Zgodnie z przywołanym art. 61 ust. 5a obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu. Powiększenie obszaru analizowanego musi służyć zachowaniu ładu przestrzennego, co w niniejszej sprawie miało miejsce.

Ad. 3

Dla działek nr 68/76, 68/80 oraz 68/83 i 68/84 analiza została sporządzona biorąc pod uwagę wszystkie funkcje zabudowy występujące w obszarze analizowanym, zaś dla działek 68/81 i nr 68/78 - tylko funkcja zabudowy wnioskowana przez Inwestora. Powyższe wynikało ze zmiany rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które wprowadza zasadę ustalenia warunków zabudowy na podstawie istniejącej na obszarze analizowanym zabudowy o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy określona we wniosku. Zatem skoro Inwestor wnioskował o zabudowę mieszkalną, taki rodzaj zabudowy został poddany analizie.

Ad. 4

Różnice pomiędzy dopuszczalnymi wskaźnikami powierzchni zabudowy ustalonymi dla działek znajdujących się w tym samym obszarze funkcjonalnym wynikają przede wszystkim z wyznaczonego obszaru analizowanego, który dla każdej działki wyznaczany jest indywidualnie. Dla każdej z działek przywołanych w piśmie, wyznaczony był odrębny obszar analizowany, którego promień był ściśle uzależniony od szerokości jej frontu. W konsekwencji granice analizy dla poszczególnych działek obejmowały odmienny krąg zabudowy sąsiedniej, co bezpośrednio determinowało stan faktyczne poddawany analizie. W procedurze ustalania warunków zabudowy nie ma jednej wartości dla całego rejonu – każdy wniosek jest rozpatrywany indywidualnie i zależy od konkretnego otoczenia od szerokości działki i jej położenia. Analizy dla poszczególnych działek będą różnić się od siebie, gdyż obszary analizowane będą obejmowały odmienne nieruchomości.

Ponadto, ustalając po sporządzonej analizie, dopuszczalne parametry nowej zabudowy tut. organ musi mieć na względzie parametry wnioskowane przez Inwestora. Jeśli Inwestor wnioskuje o parametry, które nie wychodzą poza parametry graniczne z analizy tut. organ wyznaczając dopuszczalne parametry zabudowy ustala je zgodnie z jego wnioskiem. W przypadku niezgodności wyników sporządzonej analizy z wnioskiem Inwestora tut. organ odmawia ustalenia warunków zabudowy.

Ad. 5

Tak jak wskazano w pkt 3, z uwagi na zmianę rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizy urbanistyczne sporządzone dla działki nr 68/78 i nr 68/81 obejmowały analizę tylko funkcji mieszkalnej tj. takiej samej funkcji jak wnioskowana we wniosku. Przed zmianą ww. rozporządzenia analizowane były wszystkie funkcje występujące w wyznaczonym obszarze analizowanym, zatem stąd wynika różnica w sporządzonych analizach dla pozostałych działek.

Ad. 6

Sporządzając analizę urbanistyczną, organ bazuje na danych ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Kartuzach w zakresie: powierzchni działek, przeznaczenia budynków, powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji. Dane te są weryfikowane pod kątem rzeczywistego sposobu użytkowania na podstawie posiadanych dokumentów m.in. wydane decyzje, udostępnione przez Starostwo dokumenty z pozwolenia na budowę czy ustalenia z wizji w terenie. Weryfikacja jest konieczna, gdyż np. budynki rekreacji indywidualnej często figurują w ewidencji jako mieszkalne. W przypadku rozbieżności obiekt kwalifikuje się zgodnie z jego faktycznym przeznaczeniem wynikającym z wcześniejszych decyzji. Dotyczy to również budynków, które na mapie zasadniczej posiadają jedynie zarys rzutu przy jednoczesnym braku danych w ewidencji. Na podstawie parametrów fizycznych i gabarytów obiekty te zostały jednoznacznie zidentyfikowane i uwzględnione w analizie jako zabudowa rekreacyjna.

Ad. 7

Parametry dla nowej zabudowy wynikają z obszary analizowanego, który wyznacza się indywidualnie dla każdej działki na podstawie szerokości jej frontu, o czym wspomniano powyżej. Organ nie może przypisać jednej analizy do kilku różnych postępowań – nawet jeśli działki leżą obok siebie i powstały z tego samego podziału. Ponieważ każda działka leży w nieco innym miejscu, granice jej obszaru analizowanego przesuwają się w terenie. W konsekwencji do jednej analizy mogą "wpaść" budynki o innych parametrach, które w analizie sąsiedniej działki już się nie zmieściły. Tut. organ nie może odmówić wydania warunków zabudowy dla działki, która w analizie posiada budynek, będący dobrym sąsiedztwem dla wnioskowanej zabudowy.

Ad. 8

Przedstawione różnice parametrów zabudowy ustalone w decyzjach dla działek wskazanych w piśmie, wynikają wyłącznie z odmiennych stanów faktycznych poszczególnych nieruchomości oraz różnych parametrów wnioskowanych przez Inwestorów. Jednocześnie informuję, że każda decyzja zawiera uzasadnienie faktyczne i prawne, które wyjaśnia spełnienie wymogów urbanistycznych oraz podstawy prawne podjętego rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.

z up. BURMISTRZA

Mirela Wilczewska
SEKRETARZ GMINY

Zweryfikowano:

KIEROWNIK REFERATU
URBANISTYKI

Ewa Kasperska-Machura