

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Zamierzeniem inwestora jest budowa **11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych do realizacji na działce geodezyjnej oznaczonej numerem ewid.: 103/10, podlegającej podziałowi na odrębne działki (dopuszczenie etapów podziału), obręb Biskupice, jednostka ewidencyjna Łubianka, powiat toruński, woj. kujawsko-pomorskie.**

Przedmiotowa inwestycja zaprojektowana jest na nieruchomości:

– **działka nr 103/10, obręb Biskupice, jednostka ewidencyjna Łubianka, pow. 1,8093 ha.**

Struktura użytków na działce objętej zamierzeniem inwestycyjnym przedstawia się następująco:

Grunty orne (RVI) – powierzchnia użytku – **1,5181 ha**

Grunty orne (RV) – powierzchnia użytku – **0,1590 ha**

Grunty orne (Ls) – powierzchnia użytku – **0,1322 ha**

Działka jest własnością wnioskodawcy.

Planowane przedsięwzięcie przedstawia się następująco:

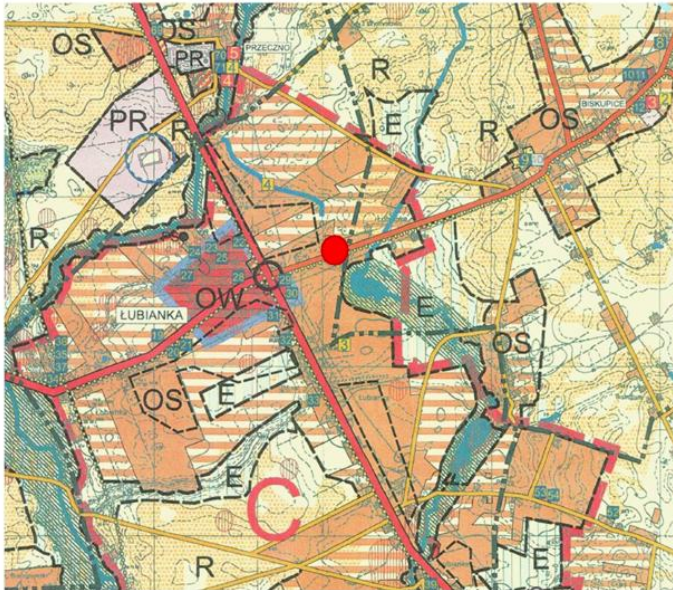
1. Budynek mieszkalny z garażem w bryle – powierzchnia zabudowy do 250 m² (garaż w bryle budynku zajmujący ok. 50 m²).
2. Powierzchnie utwardzone realizowane na terenie nowo powstałych działek ok.: 350 m² (podjazdy, chodniki, tereny pod pojemniki do segregacji śmieci).
3. Pozostałe tereny niezabudowane każdorazowo dla nowo powstałych działek będą stanowiły teren biologicznie czynny zgodnie z § 3. pkt. 22 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) tj.: „teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.
4. Teren komunikacyjny do obsługi nowo powstałych działek ok. 3250 m².

Lp.	Powstała działka z wydzielenia dz. nr geod.: 103/10	Powierzchnia planowanej działki po podziale [m ²]	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym i garażem w bryle [m ²]	Powierzchnia terenu utwardzonego (podjazdy, chodniki, tereny pod pojemniki do segregacji śmieci) [m ²]	Tereny pozostające biologicznie czynne - tereny zieleni urządzonej [m ²]	Procent powierzchni terenów zieleni urządzonej w stosunku do całej działki po podziale [%]
1.	działka 1	1008 m ²	250 m ²	350 m ²	408 m ²	40 %
2.	działka 2	1008 m ²	250 m ²	350 m ²	408 m ²	40 %
3.	działka 3	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
4.	działka 4	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
5.	działka 5	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
6.	działka 6	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
7.	działka 7	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
8.	działka 8	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
9.	działka 9	1000 m ²	250 m ²	350 m ²	400 m ²	40 %
10.	działka 10	1013 m ²	250 m ²	350 m ²	413 m ²	41 %
11.	działka 11	1013 m ²	250 m ²	350 m ²	413 m ²	41 %
	SUMA:	11 042 m² ~ 11 000 m²	2 750 m²	3 850 m²	4 442 m²	~ 40 %
21.	Teren komunikacyjny do obsługi ww. działek powstałych po podziale (droga wewnętrzna)	ok. 3250 m ²	-	-	-	-

Tabela. 1 Zestawienie powierzchniowo powstałych działek z ukazaniem powierzchni całego przekształcenia jakim jest budowa budynku mieszkalnego (jego powierzchnia zabudowy), utwardzenie terenów podjazdów/komunikacyjnych na działce/pod pojemniki do segregacji śmieci (**opracowanie własne**)

Dla terenu inwestycji brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka przyjętym uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy Łubianka z dnia 3 września 2014 r. teren oznaczony jest jako jednostka planistyczna **C – strefa centralna**, oznaczona **MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** w ramach obszaru funkcjonalno-przestrzennego **OS – obszar osadniczy**. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w tym handlu jako zabudowy usługowej wolnostojącej na wydzielonych działkach oraz w ramach zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dominującą funkcją strefy jest mieszkalnictwo oraz z szeroko nim pojętych usług poziomu lokalnego obsługujących całą gminę, infrastruktury komunikacyjnej (drogowej) i infrastruktury technicznej. Jako uzupełniająca występuje tu funkcja rolnicza (oparta na glebach o wysokiej przydatności dla prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej) i leśna. Małe zróżnicowanie terenu, brak form ochrony prawnej oraz niewielka ilość obszarów leśnych, a także obszarów przeznaczonych do zalesienia stwarzają dogodne warunki do intensyfikacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej z naciskiem na utworzenie centrum administracyjno-usługowo-kulturowego dla całej gminy w wyróżnionym obszarze wielofunkcyjnym (OW) z usługami ponadpodstawowymi. Obszar funkcjonalno-przestrzenny osadniczy

jest to obszar przeznaczony do rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej uzupełniony funkcją usługową i gospodarczą.



Rys. 1. Planowane miejsce realizacji przedsięwzięcia na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łubianka

(Źródło: Uchwała Nr XLIV/296/2014 Rady Gminy Łubianka z dnia 3 września 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka)