

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD GMINY DRAGACZ

2025-04-15

Data wpływu

Nr wpływu

3346/2025

Przebieg

21.04.2025

21.04.2025

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: *Urząd Gminy Dragacz*

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

[Redacted]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

Dotyczy ak. 12/4 obr. Flotono gm. Dragacz

7.1. Treść⁶⁾: *Proszę o umieszczenie w Planie Ogólnym sporządzonym*

dl. Gminy Praga za pism. umozliwiajacego zabudowe mieszkalna
jednostkowa majet. dzialki nr 214, 215, 216 z m. p. zab. zone
dl. urzadu. dla dz. 214, 215, 216 do 214, 215, 216 z m. p.
dzialki nr 214, 215, 216 do 214, 215, 216 z m. p.
nr [redacted] o warunkach zabudowy z dn. 11.09.2023r.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych. *mzp2*
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Ks. rekopia dec. [redacted] o warunkach zabudowy

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

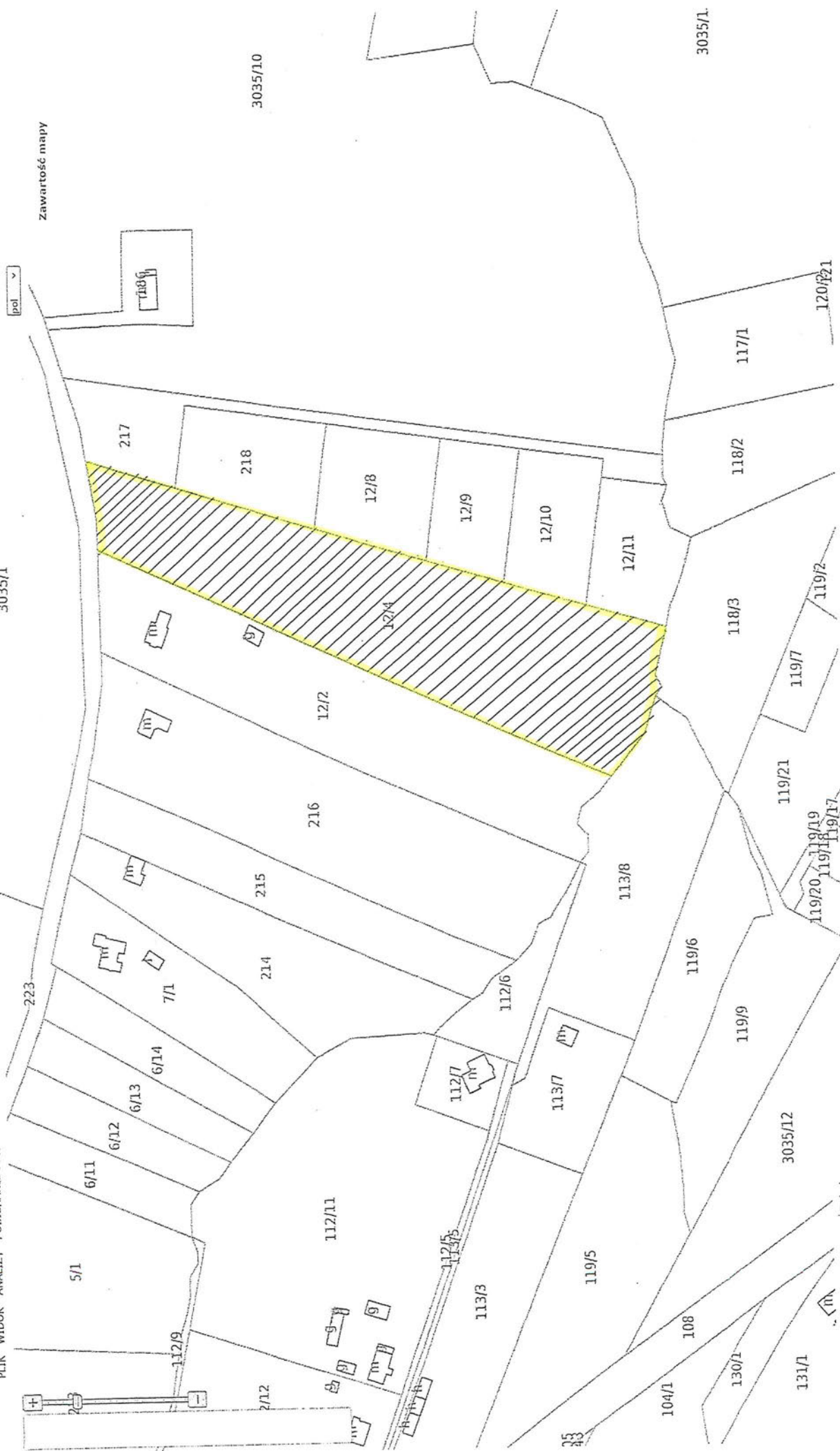
Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: [redacted]

Data: *19.05.2025r.*

PLIK WIDOK ANALIZY POBIERANIE DANYCH WYSZUKIWANIA

Zawartość mapy



20.012s Geoportal krajowy Załadowano
12.727s Geoportal krajowy Załadowano
12.693s 700m Zakonczono

Ta strona używa ciasteczek (cookies), dzięki którym nasz serwis działa lepiej. Dowiedz się więcej

Rozumiem

dz nr 12/4 obr. Flakowo gmin. Drągow

DECYZJA NR [REDAKTOWANE] O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku: Pana [REDAKTOWANE] z dnia 8 listopada 2022 r. (data wpływu do urzędu 8 listopada 2022 r.

USTALAM DLA

Pana [REDAKTOWANE]

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu obejmującego działkę: nr 12/4 (w części), obręb geodezyjny Fletnowo 0004, gmina Dragacz.

w zakresie: budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Planowana inwestycja dotyczy budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

- 3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji (której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku terenu komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów).
- 3.2. Wielkość powierzchni zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu prawa budowlanego):
 - a) powierzchnia zabudowy budynku – maks. 150,0 m² (łącznie dla czterech budynków maks. 600,0 m²);
 - b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maks. 12,00%;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 50%;
 - d) w przypadku podziału działki, wartość określona w punkcie 3.2.b ulega proporcjonalnie zmianie z zachowaniem maksymalnej powierzchni zabudowy dla jednego budynku określonej w pkt 3.2.a w stosunku do nowo wydzielonej działki budowlanej.
- 3.3. Gabaryty zabudowy (w rozumieniu prawa budowlanego):
 - a) szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) – maks. 15,00 m;
 - b) liczba kondygnacji (w rozumieniu prawa budowlanego) – maks. II kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość elewacji frontowej w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji (dla dachów płaskich wysokość mierzona od terenu do góry gzymsu lub attyki; dla dachów: jedno, dwu lub wielospadowych także w przypadku elewacji szczytowej budynku, wysokość mierzona od terenu do góry okapu dachu z rynną) – maks. 4,50 m;
 - d) całkowita wysokość (w rozumieniu prawa budowlanego) – maks. 9,00 m.
- 3.4. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku mieszkalnego, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrolapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym):
 - a) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 25°- 45°;

- c) kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połączy dachu) – **nie określa się**.

- 3.5. W przypadku realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego o ile będzie wymagane, natomiast w przypadku urządzenia wodnego do gromadzenia wód opadowych w ramach planowanej inwestycji może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.6. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4.2. Teren inwestycji położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym oraz we Wschodnim Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich.
- 4.3. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2005 r. Nr 108 poz. 1874), zmienionym rozporządzeniem Nr 6/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 maja 2009 r., występuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
- 4.4. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r. poz. 4859 z dnia 28 września 2018 r.), występuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
- 4.5. Zadrzewienia występujące na wnioskowanym terenie nie pełnią funkcji ochronnej i nie uznaje się ich za zieleń śródpolną ponieważ:
- a) są to samosiejki, których wiek nie przekracza 10 lat (około 6-8 lat) i nie wykształciły one na tym terenie warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków;
 - b) występują w otoczeniu terenów zurbanizowanych (zabudowanych), co nie stworzy w przyszłości odpowiednich warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków.
- 4.6. W związku z niniejszym powyższe zakazy nie mają zastosowania.
- 4.7. Teren inwestycji obejmuje grunty RV i RVI, czyli grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.
- 4.8. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- 4.9. Zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 4.10. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 4.11. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.12. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
- 4.13. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Dragacz.
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
 - 6.1. zaopatrzenie w wodę – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci;
 - 6.2. zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - 6.3. odprowadzenie ścieków – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do:
 - a) przydomowej oczyszczalni ścieków w ilości nieprzekraczającej 5 m³ na dobę, na potrzeby zwykłego korzystania z wód (należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego, o ile będzie wymagane);
 - b) bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
 - 6.4. odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie inwestycji (należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane);
 - 6.5. zasilanie w energię elektryczną – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci;
 - 6.6. zasilanie w energię ciepłą – rozwiązanie indywidualne o niskiej emisji spalin;
 - 6.7. środki łączności – nie dotyczy;
 - 6.8. gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
 - 6.9. dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi krajowej nr 91 poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 11).
 - 6.10. zapewnienie miejsc parkingowych – minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony przed:**
 - 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
 - 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
 - 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
 - 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
 - 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.
 - 7.6. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.**

UZASADNIENIE

1. W dniu 8 listopada 2022 r. wpłynął wniosek: Pana [REDAKTOWANE] o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr 12/4 (w części), obręb geodezyjny Fletnowo 0004, gmina Dragacz.
2. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
3. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku (zgodnie z żądaniem strony). Zgodnie z art. 107 § 4 KPA, w tym zakresie odstępuje się od uzasadnienia decyzji.
4. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., Wójt Gminy Dragacz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
6. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
 - a) Zarządem Zlewni w Tczewie, ul. 30 Stycznia 50, 83-110 Tczew – postanowienie z dn. 16.03.2023r. o sygn. GD.ZPU.4.521.253.2023.DB – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
 - b) Starostwem Powiatowym w Świeciu, ul. Gen. Józefa Hallera 9, 86 - 100 Świecie, brak postanowienia w ustawowym terminie – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6);
 - c) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy ul. Dworcowa 81, 85-009 Bydgoszcz, brak postanowienia w ustawowym terminie – uzgodnienie w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (art. 53 ust. 4 pkt 8);
 - d) Centralnym Portem Komunikacyjnym, ul. Aleje Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa, pismo z dn. 14.03.2023r. o sygn. KPR.457.633.2023_47.BB – uzgodnienie w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie (art. 53 ust. 4 pkt 16).

Organ uzgadniający poinformował, iż zgodnie z Koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarności – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego (SSL), którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych. W roku 2020, w początkowym etapie, który miał miejsce od 10 lutego 2020 r. do 10 marca 2020r. Strategiczne Studium Lokalizacyjne zostało poddane konsultacjom społecznym. Następnie projekt SSL wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko (SOOŚ). W dniu 22 kwietnia 2021r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego. W odniesieniu do przedmiotu sprawy, wskazany obszar znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 5 i nr 242 na odc. Grochowski-Grudziądz-Warlubie oraz Grudziądz-Gdańsk w dalszych etapach prac. Następne kroki po przyjęciu SSL to opracowanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego – STEŚ), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe pracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Dnia 7 grudnia 2022 roku została podpisana umowa na opracowanie STEŚ dla linii kolejowych nr 5 i nr 242. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej.

Zgodnie ze stanowiskiem Spółki dostępnym pod adresem: <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/baza-wiedzy> obowiązek uzgodnienia projektów aktu

planistycznego następuje z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, w przypadku inwestycji kolejowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Określa ona linie rozgraniczające teren inwestycji i wywołuje skutki w obszarze gospodarki nieruchomościami (skutek wywłaszczeniowy bądź możliwość dokonania wywłaszczenia odrębnym rozstrzygnięciem). W związku z faktem, że dla omawianej inwestycji przecinającej obszar opracowywanych warunków zabudowy taka decyzja nie została wydana, Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonych projektów.

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

7. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650). Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
6. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Świeciu. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą

w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Świeciu.

Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) jeżeli wszystkie strony postępowania zrekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Wójta Gminy Dragacz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.


WÓJT GMINY
mgr Dorota Kozymon
.....
Wójt Gminy Dragacz

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna część decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

- ① Pan [REDACTED]
- 2) strony wg wykazu dostępnego w aktach sprawy,
- 3) aa.

3035/1

Droga wewnętrzna

Projektowana droga wewnętrzna

mgr Artur Składanek

Wykonanie projektu w sprawie zaopiniowania projektu
zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 grudnia 2000 r.
o kartografii państwowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 5221/1550)

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Świdlu
Świdło, dnia 28 października 2022 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR [REDACTED]

Z DNIA 11.05.2022 r.

ZNAK SPR. RGIFE-II.6730.84.2022

SKALA 1/1000

- ABC — LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- — — — — MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- — — — — FRONT TERENU INWESTYCJI
- ▶ DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ (OZNACZENIE ORIENTACYJNE)

Projekt sporządził: mgr Artur Składanek

URZĄD GMINY
86-134, DRAGACZ
woj. kujawsko-pomorskie p. 7

3035/10

obr. Fletnowo

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
- rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.),
- rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589).

1. Analiza dotyczy wniosku: Pana [REDAKTOWANE]
2. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 12/4 (w części), obręb geodezyjny Fletnowo 0004, gmina Dragacz.
3. Planowana inwestycja dotyczy budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
4. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Wyznaczenie obszaru analizowanego

Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 34,0 m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono we wszystkich kierunkach w odległości 102,0 m od granic terenu inwestycji, czyli w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji (tj. 102,0 m).

Wyznaczając obszar analizowany wzięto pod uwagę w szczególności teren stanowiący jednolitą urbanistyczną całość pod względem użytkowania i zagospodarowania terenu, dostępny z tej samej drogi publicznej.

W przypadku, gdy granica obszaru analizowanego przecina zabudowane działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, występująca na nich zabudowa (parametry i wskaźniki zabudowy) została wzięta pod uwagę w niniejszej analizie.

Załącznik nr 2 do decyzji zawiera oznaczenia analizowanej zabudowy poprzez wskazanie rodzaju dachu poszczególnego budynku.

Takie wyznaczenie granic obszaru analizowanego daje wystarczające przesłanki dla określenia cech, parametrów i funkcji dla projektowanej inwestycji.

Kontynuowanie funkcji

W obszarze analizowanym na działkach nr 186, 12/2 i 10/1 występuje: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, składające się z budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i innych, w zakresie kontynuacji funkcji warunek został spełniony, ponieważ w obszarze analizowanym istnieje funkcja wymagana dla przedmiotowej inwestycji.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

Teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi krajowej nr 91 poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 11).

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

W pobliżu terenu inwestycji przebiega

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wodociągowa.

W przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) teren inwestycji 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;

Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren inwestycji obejmuje grunty: RV i RVI, czyli grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):

- Warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – planowana inwestycja nie narusza przepisów ochrony środowiska oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody:
 - teren inwestycji położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym oraz we Wschodnim Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
 - zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2005 r. Nr 108 poz. 1874), zmienionym rozporządzeniem Nr 6/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 maja 2009 r., występuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r. poz. 4859 z dnia 28 września 2018 r.), występuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - zadrzewienia występujące na wnioskowanym terenie nie pełnią funkcji ochronnej i nie uznaje się ich za zieleni śródpolną ponieważ:
 - a) są to samosiejki, których wiek nie przekracza 10 lat (około 6-8 lat) i nie wykształciły one na tym terenie warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków;
 - b) występują w otoczeniu terenów zurbanizowanych (zabudowanych), co nie stworzy w przyszłości odpowiednich warunków dla bytowania zwierząt, w tym ptaków;
 - w związku z niniejszym powyższe zakazy nie mają zastosowania;
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- Warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – w przypadku realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego o ile będzie wymagane, natomiast w przypadku urządzenia wodnego do gromadzenia wód opadowych w ramach planowanej inwestycji może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i

- realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 7) *Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej decyzji:*
- a) załącznik nr 1 i załącznik nr 2 zostały opracowane na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Świeciu, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

8) *Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a:*

Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

5. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):
- teren inwestycji stanowi własność wnioskodawcy,
 - teren inwestycji (o powierzchni 0,4999 ha) obejmuje grunty: RV i RVI, czyli grunty orne,
 - teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – teren inwestycji jest niezabudowany i niezagospodarowany.
7. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym:
- a. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – planowana inwestycja dotyczy budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- b. **Konieczność wyznaczenia linii zabudowy** – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji (której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku terenu komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów);
- c. **Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego decyzją** - (§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy...):

Tabela nr 1

Nr działki	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy budynku na działce (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (%)	Szerokość elewacji frontowej na działce (m)	Rodzaj dachu
186	2392	215,0	8,99	12,00	D
12/2	15195	180,0	1,78	20,00	W
		90,0		8,00	D
10/1	17694	170,0	0,96	14,00	D
Średnia arytmetyczna:		163,8	3,91	13,50	

Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 3 i 4):

- średnia arytmetyczna całkowitej powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi **163,8 m²**;
- średnia arytmetyczna wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym **3,91%**;
- dla planowanego budynku określa się powierzchnię zabudowy **maks. 150,0 m² (łącznie dla czterech budynków maks. 600,0 m²)**;
- wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyniesie **maks. 12,00%**, co przekroczy średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym;
- zgodnie z §5 ust. 2 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza

- się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z niniejszej analizy;
- w związku z tym, że w obszarze analizowanym na działce nr 186 występuje powierzchnia zabudowy budynku wynosząca 215,0 m² dla planowanej inwestycji dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy **maks. 150,0 m² (łącznie dla czterech budynków maks. 600,0 m²)**;
- d. **Szerokość elewacji frontowej** – (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony frontu terenu inwestycji) – (§ 6 rozporządzenia jw.):
- Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 5):**
- średnia arytmetyczna szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w obszarze analizowanym wynosi **13,50 m**;
 - dla planowanego budynku określa się szerokość elewacji frontowej **maks. 15,00 m**, co jest wartością większą niż średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym;
 - zgodnie z §6 ust. 2 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z niniejszej analizy;
 - w związku z tym, że w obszarze analizowanym na działce nr 12/2 występuje zabudowa o szerokości elewacji frontowej wynoszącej maks. 20,0 m dla planowanej inwestycji dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej **maks. 15,00 m**;
- e. **Wysokość elewacji frontowej w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji** (dla dachów płaskich wysokość mierzona od terenu do góry gzymsu lub attyki; dla dachów: jedno, dwu lub wielospadowych także w przypadku elewacji szczytowej budynku, wysokość mierzona od terenu do góry okapu dachu z rynną) – (§ 7 rozporządzenia jw.):
- w wyniku przeprowadzonej analizy wynosi: od ok. 2,50 m (budynek gospodarczy na dz. nr 12/2) do ok. 4,50 m (budynek mieszkalny na działce nr 10/1);
 - ilość kondygnacji nadziemnych - w obszarze analizowanym występują budynki jedno i dwukondygnacyjne;
 - dla planowanego budynku określa się **maks. II kondygnacje nadziemne**;
 - dla planowanego budynku określa się wysokość elewacji frontowej **maks. 4,50 m**, co jest wartością równą maksymalnej wysokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym;
- f. **Geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowej, kierunek głównej kalenicy dachu** – (§ 8 rozporządzenia jw., zgodne z tabelą nr 1 kolumną nr 6).
- w wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze analizowanym występują dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o kącie nachylenia: 25-45°;
 - dla planowanego budynku określa się **dach dwuspadowy lub wielospadowy**;
 - dla planowanego budynku określa się kąt nachylenia połaci dachowych - **25°- 45°**;
 - układ kalenicy dachów budynków w obszarze analizowanym jest równoległy, prostopadły lub skośny względem frontu działek;
 - kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu) – **nie określa się**;
- g. **Maksymalna wysokość głównej kalenicy** - (§ 8 rozporządzenia jw.):
- w wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze analizowanym wynosi: od ok. 4,00 m (budynek gospodarczy na dz. nr 12/2) do ok. 9,00 m (budynek mieszkalny na działce nr 10/1);
 - dla planowanego budynku określa się maksymalną wysokość głównej **maks. 9,00 m**, co jest wartością równą maksymalnej wysokości głównej kalenicy w obszarze analizowanym.

Wnioski końcowe

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

URZĄD GMINY
86-134 DRAGACZ
woj. kujawsko-pomorskie

mgr Artur Składanek
inżynier

mgr Artur Składanek
inżynier

OZNACZENIA DODATKOWE
1. FUNKCJE BUDYNKÓW:
m - MIESZKALNE
g - GOSPODARSTWO
i - INNE
2. RODZAJE DACHÓW:
D - DWUSPAWOWE
W - WIELOSPADOWE

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Świecie, dnia 28 października 2022 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2
CZĘŚĆ GRAFICZNA - WYNIKI ANALIZY
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 1/2022
Z DZIAŁA 14.05.2022
NR RGIFE-II.6736.84.2022
SKALA 1/1000

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- FRONT TERENU INWESTYCJI
- DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ (OZNACZENIE ORIENTACYJNE)

Projekt decyzji przyznawanej
mgr Artur Składanek

