



## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

Wnoszę o włączenie działki nr 132/15 (obręb Chrośna) do obszaru uzupełnienia zabudowy.

Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, a w projekcie Planu Ogólnego jest położona w „strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną” [SJ]. Dla nieruchomości została wydana prawomocna i bezterminowa decyzja o warunkach zabudowy (nr WZ/33/20 z dnia 16.06.2020 r.).

Teren jest przygotowany do inwestycji: działka została w całości ogrodzona, posiada wykonane przyłącze energetyczne oraz podłączenie do sieci wodociągowej. W najbliższym sąsiedztwie trwa budowa domu jednorodzinnego, która po zakończeniu może uzupełnić ustawowy warunek liczby budynków w zgrupowaniu, a planowane są kolejne inwestycje. Zgrupowanie działek pod numerem 132/xx tworzy swego rodzaju dzielnicę, gdzie właściciele są w stałym kontakcie i większość z nich planuje w najbliższych latach budowę. Rozbijanie tego bloku działek na dwie kategorie jest w moim odczuciu nieracjonalne, a także niesprawiedliwe.

Pozostawienie działki nr 132/15 poza obszarem uzupełnienia zabudowy zablokuje możliwość wprowadzenia jakichkolwiek zmian w projekcie budowlanym wykraczających poza obecną decyzję WZ. Chcę uniknąć sytuacji, w której realizacja inwestycji zostanie wstrzymana na kilka lat w oczekiwaniu na kolejną aktualizację Planu Ogólnego przez Gminę. Proszę o uwzględnienie tej uwagi i korektę granic obszaru poprzez włączenie do niego wnioskowanej działki.

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 <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	Plan ogólny gminy Solec Kujawski	040308_5.00 01.132/15	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Wniosek o wyznaczenie na całości działki obszaru uzupełnienia zabudowy

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 <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup>	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny gminy Solec Kujawski	040308_5.00 01.132/15	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	9,61%	10,0 m	40%

## 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.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.<sup>9)</sup>
  - kopia decyzji o warunkach zabudowy nr WZ/33/20 z dnia 16.06.2020 r.
  - wypis z rejestru gruntów
  - wycinek projektu Planu Ogólnego z zaznaczoną działką nr 132/15.

## 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.

<sup>1)</sup> Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

<sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

<sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

<sup>4)</sup> W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

<sup>5)</sup> Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

<sup>6)</sup> Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

<sup>7)</sup> W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

<sup>8)</sup> Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

<sup>9)</sup> W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR WZ/33/20**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust. 1 i 4, art.61 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 293) oraz art. 104 i art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 256), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.02.2020r. (wpływ do tut. Urzędu 03.02.2020r.), który złożył ██████████ w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrośna [Nr 0001]”,

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na: „budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrośna [Nr 0001]”,

**ORAZ OKREŚLAM**

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 2.1. Teren, na którym planowana jest inwestycja (działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrośna [Nr 0001], o powierzchni 3400m<sup>2</sup>), oznaczono na załączniku graficznym symbolem MN oraz linią ciągłą w kolorze czarnym i literami A+E, przeznaczona jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**, tj. pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. **Ustalenia – warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 3.1 **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) linie zabudowy – (należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: okap, gzyms, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, daszek nad wejściem oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią) – ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,8m od drogi wewnętrznej - dz. nr 132/18, obręb ewidencyjny Chrośna (zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji);
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni inwestycji:
      - minimalna – 2,4%;
      - maksymalna – 9,61%;
    - c) wielkości powierzchni biologicznej czynnej w stosunku do powierzchni działki: minimalnie 40%;
    - d) powierzchnia terenu inwestycji podlegająca przekształceniu: maksymalnie 50% powierzchni działki;
    - e) szerokość elewacji frontowych:
      - minimalna – 11m,
      - maksymalna – 18m;
    - f) wysokość projektowanej inwestycji:
      - minimalna – 4m,
      - maksymalna – 10m;
    - g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej inwestycji:
      - minimalna – 1,5m,
      - maksymalna – 10m;
    - h) kąt nachylenia połaci dachowych:
      - dach o kącie nachylenia od 25° do 45°;

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie ustala się.

### **3.2 Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi, oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

#### **3.2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 1839),
- b) planowana inwestycja jest położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko - Bydgoskiej - obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) planowana inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1396 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1614 z późn. zm.),
- d) przed przystąpieniem do prac projektowych należy przeprowadzić badania geologiczne w celu określenia warunków posadowienia obiektu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
- e) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym m.in. w:
  - ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2067 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 2068 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2268 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1065),
  - rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 112),
  - rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 124).

#### **3.2.2 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – realizacja planowanej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.3 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji - realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach zarządców sieci i dróg:**

- a) sposób zaopatrzenia w wodę – z sieci miejskiej na warunkach gestora sieci (warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej wydane przez ZGK Sp. z o. o., pismo z 14.10.2019r., DWiK.513.W.10.2019);
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – podłączenie do sieci energetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci (pismo dot. zapewnienia dostawy energii elektrycznej wydane przez ENEA Operator Sp. z o. o., pismo z 10.10.2019r., ZD/14151/2019);
- c) sposób zaopatrzenia w ciepło – w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci cieplnej lub gazowej zalecane instalowanie niskoemisyjnych systemów grzewczych, odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków sanitarnych – indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- g) obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi publicznej - drogi gminnej nr 050819C, poprzez działkę nr 132/18, obręb ewidencyjny Chrosna;
- h) w obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości: min. 1 m.p. na jeden lokal mieszkalny.

### **3.4 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) planowana inwestycja powinna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.),
- b) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
  - przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
  - przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem,
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziła nieruchomościom sąsiednim utrata oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1145 z późn. zm.),
- d) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1145 z późn. zm.),
- e) zakazuje się zmieniania kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z art. 234 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 2268 z późn. zm.).

### **3.5 Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy.**

### **3.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję - teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 293) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.**

- 4. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5. Projekt decyzji został uzgodniony:
  - a) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 2 z wojewódzkim konserwatorem zabytków (*postanowienie Nr WZN 370/2020 z 31.03.2020r., WUOZ.DB.WZN.5151.2.39.2019.ACHB*),
  - b) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 6 z właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych (*pismo z 07.04.2020r., OŚ-VI.673.303-306.2020*),
  - c) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 6 z właściwym organem w sprawach melioracji wodnych (*pismo z 17.03.2020r., ROŚIR.6332.12.2020*),
  - d) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 8 z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska,
  - e) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi,

w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

6. Linie rozgraniczające inwestycji określono linią ciągłą w kolorze czarnym i literami A÷E na załączniku graficznym do decyzji.
7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000.
8. Załącznikami do niniejszej decyzji są:
  - 1) załącznik Nr 2 (część tekstowa) – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
  - 2) załącznik Nr 3 (graficzny) – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

### UZASADNIENIE

██████████ złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrośna [Nr 0001].

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 293), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z art. 61. ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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 (przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie);
- 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.

Przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu działki zostały ustalone przy uwzględnieniu przepisów szczególnych oraz sposobu zagospodarowania terenów sąsiadujących, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Solca Kujawskiego w terminie 14 dni od dnia 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 Burmistrzowi Solca Kujawskiego 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 (art. 127a k.p.a.). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

### POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 293).
3. Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
7. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1065) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.).
8. Decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Bydgoszczy.

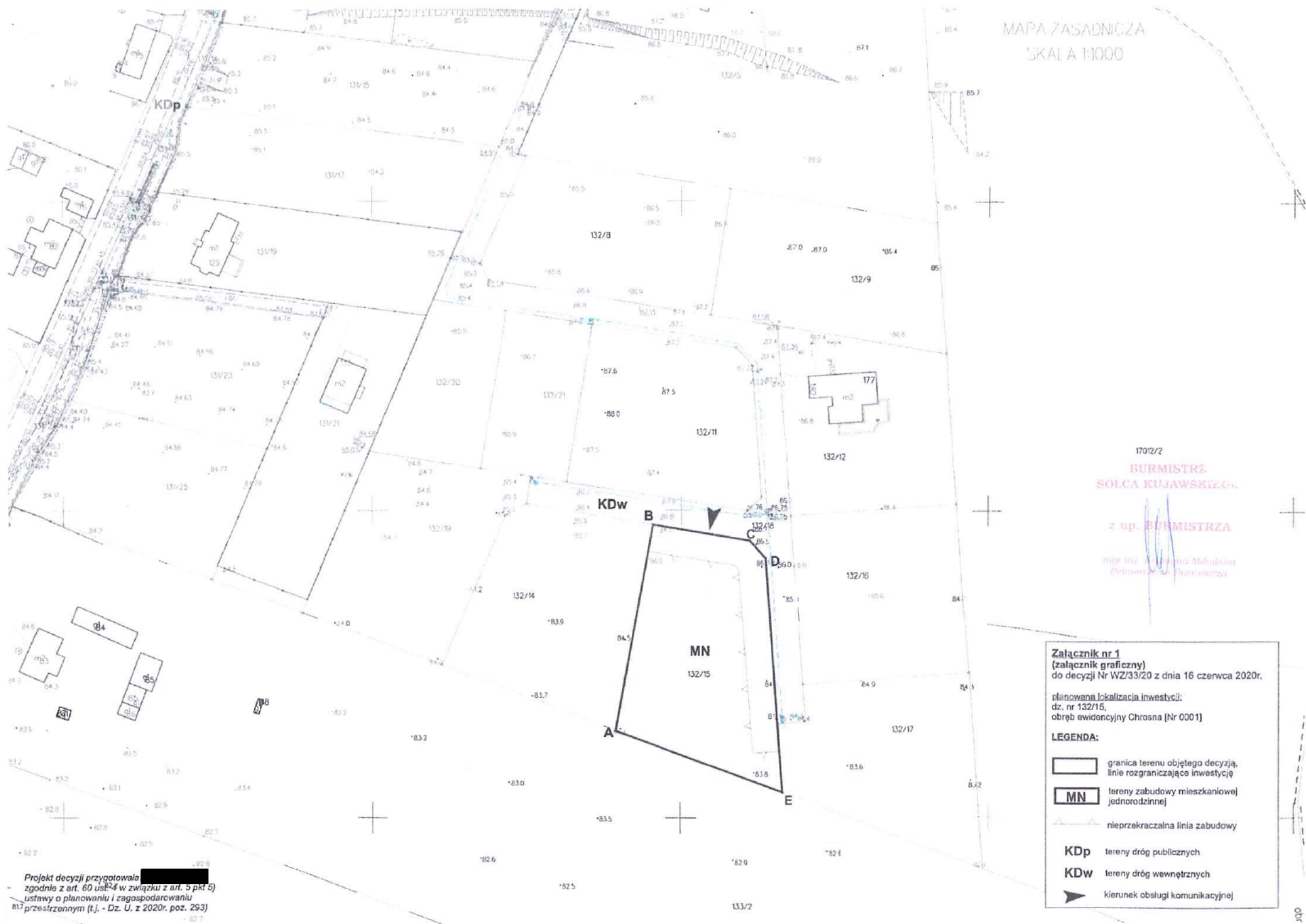


z up. BURMISTRZA

mgr inż. Iwona Konopa Mikułska  
Pełnomocnik Burmistrza

Na podstawie art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2019r. poz. 1000 z późn. zm.) w zw. z punktem 8 części I załącznika do ww. ustawy oraz § 4 ust. 1 pkt 3 ppkt a) i ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. z 2007r. Nr 187, poz. 1330) dokonano zwolnienia z zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 107 zł /słownie: sto siedem zł/.

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. Iwona Konopa  
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2020r. poz. 293)



17012/2  
**BURMISTRZ  
SOLCA KUJAWSKIEGO**  
z up. **BURMISTRZA**  
mgr inż. **Tomasz Mikulski**  
Pełnomocnik Burmistrza

**Załącznik nr 1**  
(załącznik graficzny)  
do decyzji Nr WZ/33/20 z dnia 16 czerwca 2020r.

planowana lokalizacja inwestycji:  
dz. nr 132/15,  
obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001]

**LEGENDA:**

- granica terenu objętego decyzją, linie rozgraniczające inwestycję
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDp** tereny dróg publicznych
- KDw** tereny dróg wewnętrznych
- kierunek obsługi komunikacyjnej

Projekt decyzji przygotował [redacted]  
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5)  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2020r. poz. 293)

**Załącznik Nr 2 – część tekstowa**

do decyzji Burmistrza Solca Kujawskiego  
o warunkach zabudowy z dnia 16 czerwca 2020r.  
Nr WZ/33/20, znak: WIPP-BPP.6730.16.5.2020

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

przeprowadzonej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

---

**Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**Lokalizacja inwestycji:** teren działki o numerze ewidencyjnym 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001].

---

**Obszar analizy:**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 293) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów - Wnioskodawca wyznaczył granice terenu inwestycji obejmując nimi działkę nr 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna.

Wyznaczając granice terenu analizowanego organ wziął pod uwagę teren, na którym będzie realizowane planowane przedsięwzięcie, tj. działkę nr ewidencyjny 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna.

Za front terenu inwestycji przyjęto jego granicę wyznaczoną od strony północnej, ponieważ z tej strony planowane jest główne wejście na teren inwestycji. Szerokość frontu wyznaczonego terenu wynosi ok. 51m, granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 153m z uwagi, iż  $3 \cdot 51m = 153m > 50m$ , od każdej strony najdalej wysuniętego punktu granicznego działki nr 132/15, Chrosna, w kierunku północnym, południowym, wschodnim i zachodnim (zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 4 lipca 2017r. II SA/Rz 227/17, granice obszaru analizowanego, stosownie do postanowień § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, oznacza to, że granice obszaru analizowanego w żadnym wypadku nie mogą być mniejsze niż trzykrotna szerokość frontu działki; mogą natomiast być większe i nawet nieregularne, byleby w żadnym miejscu nie były mniejsze od wspomnianej wielkości).

Przyjęcie granic obszaru analizowanego we wskazanej odległości jest wystarczające dla określenia wymagań w zakresie warunków, o jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

---

**1. w zakresie art.61 ust. 1 pkt 1-5:**

- 1. zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1** - sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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. **zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej (działki, na których planowana jest inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej nr 050819C, poprzez działkę nr 132/18, obręb ewidencyjny Chrosna);
  3. **zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3** – istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (teren działki, na której planowana jest inwestycja zlokalizowany jest w zasięgu sieci energetycznej oraz wodociągowej - podłączenia do sieci na warunkach wydanych przez gestorów poszczególnych sieci);
  4. **zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4** – teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 293) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana;
  5. **zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5** – ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi;
2. **w zakresie art. 61 ust. 2** – nie stosuje się;
  3. **w zakresie art. 61 ust. 2a** – nie stosuje się;
  4. **w zakresie art. 61 ust. 3** – nie stosuje się;
  5. **w zakresie art. 61 ust. 4** – nie stosuje się;
  6. **w zakresie art. 61 ust. 5** – projektowane przyłącza zagwarantowane będą poprzez umowy zawarte między inwestorem a zarządcami sieci;

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 293).

---

#### **Ustalenia dotyczące stanu prawnego:**

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001], zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy jest własnością osoby fizycznej.

---

#### **Wnioski wynikające z innych opracowań:**

1. zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski, uchwalonym Uchwałą Nr XXII/153/92 przez Radę Miejską w Solcu Kujawskim dnia 18 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 2, poz. 14 z późn. zm.), działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001], zlokalizowana była na terenie sołectwa Chrosna (rolnictwo z podstawowymi usługami elementarnymi);
2. teren działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001], nie jest położony w obrębie:
  - obszarów osuwiskowych,
  - głównego zbiornika wód podziemnych najwyższej i wysokiej ochrony,
  - strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią;

3. teren działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001], jest położony w obrębie:
    - obszarów chronionych przyrodniczo – Obszar Chronionego Krajobrazu,
  4. teren działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001], zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski, nie jest zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej „A” oraz strefy ochrony archeologicznej „W”, natomiast zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”.
- 

**Ustalenia dotyczące wymagań dla realizacji planowanej inwestycji:**

1. Aktualny stan zabudowy i uzbrojenia obszaru poddanego analizie oraz uwarunkowania wynikające z odnoszących się do tego terenu opracowań planistycznych, pozwalają na stwierdzenie, iż dopuszcza się na tym terenie budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - działka o numerze ewidencyjnym 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001].
2. Teren działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 132/15, obręb ewidencyjny Chrosna [Nr 0001], przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).
3. Linia zabudowy – (należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: okap, gzyms, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, daszek nad wejściem oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią) – ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,8m od drogi wewnętrznej - dz. nr 132/18, obręb ewidencyjny Chrosna (zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy).
4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni inwestycji:
  - minimalna – 2,4%,
  - maksymalna – 9,61%.
5. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni inwestycji – minimum 50%;
6. Szerokość elewacji frontowych:
  - minimalna – 11m,
  - maksymalna – 18m.
7. Wysokość projektowanej inwestycji:
  - minimalna – 4m,
  - maksymalna – 10m.
8. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej inwestycji:
  - minimalna – 1,5m,
  - maksymalna – 10m.
9. Kąt nachylenia połaci dachowych:
  - dach o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie ustala się.
10. Zaopatrzenie w media w oparciu o istniejącą sieć uzbrojenia terenu, tj.:
  - odprowadzenie ścieków – indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - pobór wody – z sieci miejskiej na warunkach wydanych przez gestora sieci (warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej wydane przez ZGK Sp. z o. o., pismo z 14.10.2019r., DWiK.513.W.10.2019);

- podłączenie do sieci energetycznej - podłączenie do sieci energetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci (zapewnienie dostawy energii elektrycznej wydane przez ENEA Operator Sp. z o. o. z 10.10.2019r., ZD/14151/2019).

11. Odpady powinny być gromadzone i usuwane - zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Odprowadzenie wód opadowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W projekcie zagospodarowania należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

14. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi publicznej - drogi gminnej nr 050819C, poprzez działkę nr 132/18, obręb ewidencyjny Chrosna.

Wyniki analizy przygotowała: mgr inż. Iwona Konopa

z up. BURMISTRZA

mgr inż. Krysztyna Mikulska  
Pełnomocnik Burmistrza

na pos. archiwalnej  
z dnia 18.07.2024  
18



BURMISTRZ  
SOLCA KUJAWSKIEGO  
z up. BURMISTRZA  
mgr inż. Ryszard Jędrzejak  
Pełnomocnik Burmistrza

Załącznik nr 3  
(wykbił analizy - część graficzna)  
do decyzji Nr WZ/33/20 z dnia 18 czerwca 2020r.  
Istotna zmiana:

LEGENDA:  
----- granica obszaru analizy

— granica terenu objętego decyzją  
linie rozgraniczające inwestycje

▲ nieprzekraczalna linia zabudowy  
terenu zabudowy mieszkalniowej  
jednostanowej

■ MN teren zabudowy mieszkalniowej  
jednostanowej

■ KDP tereny drogi publicznych

■ KDW tereny drogi wewnętrznych

▲ kierunek obsługi komunikacyjnej

mapę do wydruku pomniejszono do formatu A3

Województwo: kujawsko-pomorskie  
 Powiat: bydgoski  
 Jednostka ewidencyjna: 040308\_5, Solec Kujawski - G  
 Obręb ewidencyjny: 040308\_5.0001, Chrośna

**STAROSTA BYDGOSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 14-05-2020 13:12:44

Nr jednostki rejestrowej: **G221**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	132/15		0.3400	RIVa RIVb	0.1400 0.2000	BY1B/00212936/6

Identyfikator: 040308\_5.0001.132/15;

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3400	ha
Słownie:	trzy tysiące czterysta metrów kwadratowych	

**UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.**

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 1.2717 (jeden hektar dwa tysiące siedemset siedemnaście metrów kwadratowych)

Oznaczenia użytków i klas
RIVa - Grunty orne
RIVb - Grunty orne

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Bydgoszcz, dnia 14.05.2020 r.

Kornelia Januszewska  
14-05-2020

Z up. Starosty Bydgoskiego  
Dyrektor WGiK  
Geodeta Powiatowy

Elektronicznie podpisany przez Henryk Siuda;  
Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

