

## DECYZJA NR PP.6730.26.2021 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 54, art. 59 ust.1 i art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz.735).

po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez **Gminę Gostycyn ul. Bydgoska 8, 89-520 Gostycyn**, z dnia 1 kwietnia 2021r.

oraz po uzgodnieniu z :

1. Starosta Tucholskim /jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy/ – przedłożenie projektu decyzji do uzgodnienia dnia 22 kwietnia 2021 r. – wpływ do Starostwa Powiatowego w Tucholi - **pozytywnie po 2 tygodniach od dnia otrzymania wniosku,**
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie /jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy/ – przedłożenie projektu decyzji do uzgodnienia dnia 21 kwietnia 2021 r. – wpływ do PGW Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Chojnicach - **pozytywnie po 2 tygodniach od dnia otrzymania wniosku,**
3. Kujawsko - Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu, Delegatura w Bydgoszczy /jako organem właściwym w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków (strefa "W" archeologicznej ochrony konserwatorskiej), zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy - postanowienie nr ZAR/215/2021 znak: WU OZ.DB.ZAR.5151.14.3.2021.TZ z dnia 22 kwietnia 2021 r. (wpływ do tut. Urzędu w dniu 26 kwietnia 2021 r.) - **pozytywnie,**
4. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy /jako organem właściwym w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Kamionki), zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy – przedłożenie projektu decyzji do uzgodnienia dnia 21 kwietnia 2021 r. – wpływ do RDOŚ - **pozytywnie po 21 dniach od dnia otrzymania wniosku,**

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewid. 491/35 w miejscowości Gostycyn, gmina Gostycyn

### OKREŚLAM

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy zainwestowania terenów przyległych i z przepisów odrębnych:
  - 2.1. warunki i wymagania ochrony kształtowania ładu przestrzennego:
    - 2.1.1. inwestycję projektować zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 07.07.1994r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) oraz przepisami wykonawczymi do w/w

ustawy, a także w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm,

2.1.2. inwestycję projektować i budować zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2020r., poz. 1043 ze zm.) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014r., poz. 1227),

2.1.3. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- inwestycję realizować w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym, odległości od pozostałych granic działki winny być zgodne z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – min. 5%, max. 10%,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – min. 40%,
- szerokość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego – do 37,0m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 14,0 m,
- geometria dachu - dach o kącie nachylenia do 5<sup>0</sup>, dla którego układu połaci oraz wysokości kalenicy i jej kierunku w stosunku do frontu działki, nie określa się.

## **2.2. warunki ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

2.2.1. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, gdyż nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283) oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).
- b) obszar inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w Uchwale Nr XI/233/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Kamionki (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 sierpnia 2015r., poz. 2554),
- c) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, art. 5 Ustawy z dnia 07.07.1994r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.),
- d) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art.74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - Dz.U z 2020r., poz. 1219 ze zm.),
- e) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75. ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – Dz.U z 2020r., poz. 1219 ze zm.);

2.2.2. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w granicach terenu inwestycji znajduje się strefa konserwatorska „W” ochrony archeologicznej,
- b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Gostycyn (art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2020, poz.282 ze zm.),
- c) inwestycje projektować i realizować z zachowaniem wysokich standardów architektonicznych zabudowy, a także w sposób zapewniający wkomponowanie powierzchni zielonych w przestrzeń pomiędzy blokami.

### 2.3. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej, ul. Maratońskiej,
- b) wymagana ilość miejsc postojowych – w granicach terenu objętego wnioskiem należy zapewnić min. 1 m.p. na 1 mieszkanie,
- c) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej – Zapewnienie nr 05/2021 z dnia 08-03-2021 dostawy wody i odbioru ścieków wystawione przez PUH „Kamionka” Sp. z o.o. w Gostycynie, ul. Usługowa 2, ważność zapewnienia – 3 lata od daty wystawienia,
- d) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej - Zapewnienie nr 05/2021 z dnia 08-03-2021 dostawy wody i odbioru ścieków wystawione przez PUH „Kamionka” Sp. z o.o. w Gostycynie, ul. Usługowa 2, ważność zapewnienia – 3 lata od daty wystawienia,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr 14679/2021/OD1/ZR3 z dnia 02.03.2021r. wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Chojnice, ul. Sępoleńska 15, 89-600 Chojnice, ważność warunków 2 lata od daty doręczenia,
- f) korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art.5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz.U. 2020 r. poz. 1439 ze zm.), wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję,
- g) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków wielorodzinnych z kotłowni własnej zasilanej gazem – zbiornik gazowy podziemny na terenie inwestycji,

### 2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich w szczególności z zapewnieniem ochrony przed:

1. pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
2. pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
3. pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
4. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
5. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

b) 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 (art.144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny – Dz. U. z 2020. poz. 1740 ze zm.),

c) należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art.32 ust.4 pkt2 i art. 33 ust. 2 pkt2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.).

**2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.**

**2.6. informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję** – teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art.61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych. Inwestycja realizowana w granicach działki o użytkach: RIVa oraz Bz.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

określono na rysunku wykonanym na kopii mapy syt-wys. w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewid. 491/35 w miejscowości Gostycyn, gmina Gostycyn, w przypadku braku tego planu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust.1 pkt1÷5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ w sposób określony w §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz.1588) wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany i przeprowadził w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy tj. 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).

Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienie ze Starostą Tucholskim /jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy/ – przedłożenie projektu decyzji do uzgodnienia dnia 22 kwietnia 2021 r. – wpływ do Starostwa Powiatowego w Tucholi - **pozytywnie po 2 tygodniach od dnia otrzymania wniosku**, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie /jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy/ – przedłożenie projektu decyzji do uzgodnienia dnia 21 kwietnia 2021 r. – wpływ do PGW Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Chojnicach - **pozytywnie po 2 tygodniach od dnia otrzymania wniosku**, Kujawsko - Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu, Delegatura w Bydgoszczy /jako organem właściwym w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków (strefa "W" archeologicznej ochrony konserwatorskiej), zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy - postanowienie nr ZAR/215/2021 znak: WU OZ.DB.ZAR.5151.14.3.2021.TZ z dnia 22 kwietnia 2021 r. (wpływ do tut. Urzędu w dniu 26 kwietnia 2021 r.) - pozytywnie, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy /jako organem właściwym w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Kamionki), zgodnie z

art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy – – przedłożenie projektu decyzji do uzgodnienia dnia 21 kwietnia 2021 r. – wpływ do RDOŚ - **pozytywnie po 21 dniach od dnia otrzymania wniosku.**

Projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przylegającego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w/w ustawy, gdyż wnioskowane działki stanowią drogę będącą w zarządzie organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy (droga gminna).

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgadniania projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53. ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.).

Przed wydaniem decyzji pismem z dnia 11 maja 2021 r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów i dowodów, zgłoszonych żądań dotyczących w/w wniosku. Żadne uwagi ani wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z treścią art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz.735) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Wobec powyższego, zrzeczenie się przez stronę postępowania prawa do odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia takiej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny w skali 1:1000
2. Załącznik – Analiza
3. Załącznik graficzny – Analiza w skali 1:2000

#### Otrzymują:

1. Gmina Gostycyn – a/a  
ul. Bydgoska 8  
89-520 Gostycyn

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA  
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.  
88-100 Inowrocław, ul. Studzienna 12/14 lok. 22  
NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93  
KRS: 0000951883

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

2022-09-15

PREZES ZARZĄDU

Szymon Łępski



Wójt  
GMINY GOSTYCYN  
mgr Ireneusz Kułarski

Decyzja niniejsza stała się ostateczna

w dniu 19.05.2021 r.

Gostycyn, dnia 19.05.2021 r.

mgr Ireneusz Kułarski

## ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w zakresie spełnienia warunków o których mowa w art. 61. Ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

### I. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### II. Stan prawny

Strony postępowania – zgodnie z załącznikiem adresowym do niniejszej decyzji.

### III. Stan faktyczny

#### Według art. 61 ust.1 punkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### 1) art.61. ust.1 punkt 1

- a) funkcja terenu - w granicach przeprowadzonej analizy znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, a także wielorodzinne – planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznacza się obszar wokół granic wnioskowanej działki w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki, nie mniejsza jednak niż 50m. Szerokość frontu działki - przedmiotowego terenu inwestycji, wynosi 240m, (jest to część działki przyległa do drogi gminnej), stąd wyznaczono obszar analizy o promieniu 720m.

Na załączniku graficznym ANALIZA, cały obszar znajdujący się na mapie jest w obszarze analizy. Analizą objęto głównie obszar znajdujący się w kierunku północnym od terenu inwestycji, ze względu na skrajne położenie terenu inwestycji względem miejscowości Gostycyn.

Analizując określony w ten sposób obszar ustalono, że w jego granicach w odległości ok. 180m od terenu inwestycji znajduje się zabudowa wielorodzinna przy ul. Stonecznej.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie kolidować z zabudową jednorodziną w najbliższym otoczeniu, gdyż jest zlokalizowana w odległości ok. 100m od działek budowlanych, natomiast będzie stanowić kontynuację zespołu zabudowy wielorodzinnej w Gostycynie w sposób zapewniający odrębność założenia urbanistycznego i nie naruszając ładu przestrzennego.

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- b) **linia zabudowy** - zgodnie z §4.1 i 3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) linie zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z powyższą zasadą w odległości 10,0 m od granicy z drogą gminną oraz w zmiennej odległości od 14,0m do 0,0m z granicą południową działki, ze względu na wymagane zachowanie sytuowania zabudowy w odległości co najmniej 100m od brzegu rzeki Kamionki.

- c) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - zgodnie z §5.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki

albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Ze względu na bardzo duży obszar analizy i zróżnicowaną strukturę urbanistyczną, wielość tego wskaźnika jest trudna do określenia.

Zgodnie z §5.2. ww. rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, jeżeli wynika to z analizy.

Biorąc pod uwagę, że obszar analizy jest bardzo duży i powierzchnie działek są zróżnicowane, należy uwzględnić uwarunkowania urbanistyczne na terenie obszaru analizy w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku tj. zabudowy wielorodzinnej i przyjąć wskaźnik tożsamy dla tego rodzaju zabudowy.

Wskaźnik dla tej zabudowy kształtuje się następująco: zabudowa wielorodzinna przy ul. Słonecznej 3 – 14% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ul. Słoneczna 5 – 27%, Słoneczna 6 – 21%, Słoneczna 2 – 12%, co daje średni wskaźnik - 18,5%.

Ponadto, należy wziąć pod uwagę uwarunkowanie specyficzne dotyczące dużego parametru powierzchni terenu inwestycji i lokalizacji w jego granicach tylko 2 budynków wielorodzinnych.

Analizując w ten sposób wielość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przyjęto min. 5% i maks. 10% powierzchni zabudowy, jako parametry racjonalne dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

- d) **szerokość elewacji frontowej** – zgodnie z §6.1. ww. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją 20%.

Biorąc pod uwagę, że obszar analizy jest bardzo duży, należy uwzględnić uwarunkowania urbanistyczne na terenie obszaru analizy w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku tj. zabudowy wielorodzinnej i przyjąć wskaźnik tożsamy dla tego rodzaju zabudowy.

Szerokość elewacji frontowej w obszarze analizy dla zabudowy wielorodzinnej kształtuje się następująco (przyjęto, że elewacja frontowa budynku wielorodzinnego to główna elewacja budynku): ul. Słoneczna 3 – szerokość elewacji - 70,0m, ul. Słoneczna 5 – 35,0m, Słoneczna 6 – 35,0m, Słonecznej 2 – 19,0m, co daje średnią szerokość elewacji frontowej – 40,0m.

Dopuszczalna tolerancja 20% daje możliwość ustalenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej 48,0m, a minimalnej 32,0m.

Ustalono szerokość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego – do 37,0m.

- e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki** - zgodnie z §7.1. ww. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Biorąc pod uwagę, że obszar analizy jest bardzo duży i wysokości budynków są zróżnicowane, należy uwzględnić uwarunkowania urbanistyczne na terenie obszaru analizy w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku tj. zabudowy wielorodzinnej i przyjąć wskaźnik tożsamy dla tego rodzaju zabudowy.

W obszarze analizowanym występują budynki wielorodzinne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 12,0m.

Zgodnie z §7.4. ww. rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Przyjęto maksymalną wysokość elewacji frontowej 14,0m, jako wystarczającą dla budynków wielorodzinnych 4-kondygnacyjnych.

- f) **geometria dachu** – zgodnie z §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164, poz.1588) geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego odniesiono się do dachów budynków wielorodzinnych znajdujących się w obszarze analizy przy ul. Słonecznej i odpowiednio do ich geometrii.

Ustalono dach o kąacie nachylenia do 5<sup>0</sup>, dla którego z uwagi na niewielki kąąt nachylenia dachu, układu połaci oraz wysokości kalenicy i jej kierunku w stosunku do frontu działki, nie określa się.

2) art.61. ust.1 punkt 2

Dostęp do drogi publicznej - obsługa komunikacyjna z drogi gminnej,

3) art.61. ust.1 punkt 3

**Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** – istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej – Zapewnienie nr 05/2021 z dnia 08-03-2021 dostawy wody i odbioru ścieków wystawione przez PUH „Kamionka” Sp. z o.o. w Gostycynie, ul. Usługowa 2, ważność zapewnienia – 3 lata od daty wystawienia,
- b) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej - Zapewnienie nr 05/2021 z dnia 08-03-2021 dostawy wody i odbioru ścieków wystawione przez P U-H „Kamionka” Sp. z o.o. w Gostycynie, ul. Usługowa 2, ważność zapewnienia – 3 lata od daty wystawienia,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr 14679/2021/OD1/ZR3 z dnia 02.03.2021r. wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Chojnice, ul. Sępoleńska 15, 89-600 Chojnice, ważność warunków 2 lata od daty doręczenia,
- d) korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art.5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz.U. 2020 r. poz. 1439 ze zm.), wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków wielorodzinnych z kotłowni własnej zasilanej gazem – zbiornik gazowy podziemny na terenie inwestycji.

4) art.61. ust.1 punkt 4

**Ochrona gruntów rolnych i leśnych** – teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art.61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych. Inwestycja realizowana w granicach działki o użytkach: RIVa oraz Bz.

WŁAŚCICIEL  
GMINY GOSTYCYN  
mgr Ireneusz Kucharski

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA  
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.  
88-100 Inowrocław, ul. Stuzienna 12/14 lok. 22  
NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93  
KRS: 0000951883

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

2022 -09- 15

PREZES ZARZĄDU

Szymon Łepski