

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Raciążek

2. RODZAJ PISMA¹⁾

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

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO³⁾

- ☒ 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⁾

Imię i
Kraj: F
Powia
Ulica:
Miejsc
E-mail
Nr tel.

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

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 elektronicznych):

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę o uwzględnienie działki nr 228 obręb Turzno w Planie Ogólnym Gminy Raciążek jako terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oznaczoną jako SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – co zgodne z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – decyzją z dnia 10.07.2025 r., opatrzona klauzulą ostateczności z dnia 11.08.2025 r., o znaku IT.6730.48.2025.M-M.

Przedmiotowa działka oraz działki sąsiadujące zostały wydane decyzjnie w układzie jednoznacznie wskazującym ich przeznaczenie pod zabudowę – ich kształt, wielkość oraz sposób podziału, widoczny na mapach ewidencyjnych, odpowiadają standardom działek budowlanych przeznaczonych pod realizację budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Część działek posiada już wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prawomocne pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Na dwóch z nich prowadzone są aktualnie roboty budowlane (dz. 37/22 oraz 37/8), co potwierdza zarówno realność zamierzeń inwestycyjnych, jak i faktyczny charakter rozwoju tego obszaru. Teren jest zatem już częściowo zagospodarowany zgodnie z funkcją mieszkaniową, a jego dalsze przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną pozostaje naturalną kontynuacją istniejącego stanu.

Uwzględnienie wskazanych działek w planie ogólnym jako terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pozwoli na uporządkowany i spójny rozwój przestrzenny, uwzględniający dotychczasowe decyzje administracyjne, rozpoczęte inwestycje oraz geodezyjnie przygotowany układ tego obszaru.

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)	7.2.4. Treść
1	Plan Ogólny Gminy Raciążek	040107_2.0007.228	☐ tak ☒ nie	Wnoszę o uwzględnienie działki nr 228 obręb Turzno w Planie Ogólnym Gminy Raciążek jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oznaczoną jako SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

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 działek ewidencyjnych)	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ 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 dołączeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111)) – jeżeli składający pismo chce działać 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.)*
- Decyzja z dnia 10.07.2025 r., znak IT.6730.48.2025.M-M.

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.

Podpisi:

¹⁾ 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 powiązanym 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.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedzibę 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 siedzibę 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.

⁵⁾ 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 doręczaniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 285, z późn. zm.), na obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ 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.

⁷⁾ 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.

⁸⁾ 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.).

⁹⁾ 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.

¹⁰⁾ 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 powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. 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.

¹¹⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

¹²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

¹³⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedzibę 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 siedzibę 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.

¹⁴⁾ 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 doręczaniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 285, z późn. zm.), na obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

„za decyzję stała się ostateczną”
Wojciech Raciążek
18.08.2025
18.08.2025

INSPEKTOR
ds. budownictwa i gospodarki
miejscowości
mgr Marek Mutkowsky

WOJCIŁ GMINY RACIĄZEK
IT. 6730.48.2025.M-M

Raciążek, dnia 10.07.2025r

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w oparciu art. 59 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), a także art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.):

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 kwietnia 2025 r., sprawie ustalenia warunków zabudowy, złożonego przez inwestora (adres w aktach sprawy) oraz uzgodnieniu wg art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej:

- 1) odnośnie pkt 2a – z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Aleksandrowie Kujawskim (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych), postanowienie nr NNZ.5628.49.2025 z dnia 09.06.2025;
- 2) odnośnie pkt 6 – ze Starostą Aleksandrowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych) postanowienie - uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 3) odnośnie pkt 6 – z Dyrektorem PGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu (w zakresie melioracji i urządzeń wodnych) - uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 4) odnośnie pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody) – uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 5) odnośnie pkt 9 – z Wójtem Gminy Raciążek (w zakresie gruntów przylegających do pasa drogowego) – nie wymaga odrębnego uzgodnienia, ponieważ jest organem wydającym decyzję;
- 6) uzgodnienia i opinie wg. przepisów odrębnych:
 - nie wymaga

ustalam

warunki zabudowy w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej nr 228, położonej w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Funkcją zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy.

2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczegółowych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 5 2.1.1 zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (przytoczonego niżej prawa), zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych - art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.);

2.1.2. uwzględnić wymagania ładów przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniając w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2.1.3 kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) ustala się:

1) projektować budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy do 220,0 m² i budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 100,0 m², przy uwzględnieniu przepisu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.), w zakresie zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich, spełniając wymogi wynikające z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych, norm dotyczących zamierzenia,

2) linia zabudowy nieprzekraczalna – nie wyznacza się;

3) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się do dwóch kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną, dla budynku gospodarczego dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną o maksymalnej intensywności zabudowy do 0,42;

4) udział powierzchni zabudowy (czyli - wielkość udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,1545 ha) - do 21,0%,

5) szerokość elewacji frontowej:

- dla budynku mieszkalnego – do 22,0 m,

- dla budynku gospodarczego – do 10,0 m,

6) wysokość zabudowy:

- dla budynku mieszkalnego – do 10,0 m,

- dla budynku gospodarczego – do 5,0 m,

7) geometria dachu (kąt nachylenia i układu połaci dachowych):

- dla budynku mieszkalnego – dach dwuspadowy lub czterospadowy, w układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- dla budynku gospodarczego - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub czterospadowy, w układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – należy zachować co najmniej 30% terenu wolnego od zabudowy tj. tereny zielone, zadrzewienia, uprawy, sady, ogrody itp.,

9) minimalnej liczby miejsc do parkowania – projektować co najmniej jedno miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2.2.1. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i zdrowia ludności :

1) inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);

2) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - zgodnie art. 71 ust 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 2024 r. poz. 1112 t.j.),

3) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska - Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.),

4) Wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać ochronę przyrodniczych i krajobrazowych walorów środowiska, ponieważ działka nr 228, obręb Turzno, gmina

Raciażek, położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, gdzie należy przestrzegać zasad zawartych w Uchwale nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 6119) oraz uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej nr LXIII/891/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2023 r.:

a) w przypadku występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych na terenie objętym inwestycją, lokalizowanej w obszarach ochrony przyrody, zakazuje się ich likwidowania i niszczenia.

b) inwestor wskazać obszar podlegający przekształceniu o powierzchni 0,1545 ha, b) projekt decyzji został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Aleksandrowie Kujawskim, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie nr NNZ.5628.48.2025 z dnia 09.06.2025r.; uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 226 - należy zwrócić szczególną uwagę na zawartość mas ziemnych - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).

2.2.3. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzona inwestycyjnego nr 228 posiada powierzchnię 0,1810 ha, w tym grunty sklasyfikowane jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lr-PsVI o powierzchni 0,0265 ha, grunty orne RVI o powierzchni 0,1545 ha; 2) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty działki inwestycyjne nie podlegają ochronie;

3) decyzja została uzgodniona z Dyrektorem RZGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu, w zakresie melioracji i urządzeń wodnych - uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

2.3.1. w zakresie infrastruktury :

1) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci Energa Operator Oddział w Toruniu. Gestor w oświadczeniu z dnia 20.02.2025 r. znak: EOP/KW/9/2025/02/023284 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: budynek mieszkalny w lokalizacji: Turzno, gm. Raciażek, dz. 226;

2) zaopatrzenie w wodę – planowana budowa przyłącza sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci Urzędu Gminy Raciażek, ul. Wysoka 4, 87-721 Raciażek, zawartych w piśmie znak: IT.6342.36.2025.MM1 z dnia 04.04.2025 r.;

3) utylizacja odpadów płynnych – planowana budowa szczelnego bezodpływowego i wybieralnego zbiornika na nieczystości, typu szambo o pojemności do 10,0 m³, bądź przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5m³/d, spełniających wymagania określone dla tego typu urządzeń dla tego typu urządzeń.

Należy zachować odległość od granic działek, budynków i ujęć wody zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.);

4) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;

5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);

6) źródło ciepła – planuje się zainstalowanie indywidualnego źródła ciepła, bądź instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;

2.3.2. w zakresie komunikacji:

- 1) teren wskazany do przekształceń posiada dostęp do drogi gminnej (działka nr 41/2), poprzez działkę nr 37/7, pełniąc funkcję drogi wewnętrznej;

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) inwestycje należy projektować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności z zapewnici ochrony:

- a) przed pozabawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności w trakcie robót budowlanych chroniących istniejące uzbrojenie terenu a jeżeli wymaga tego sytuacja uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,

- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywołanych przez wymienione wyżej czynniki,

- c) przed pozabawieniem dostępu do drogi publicznej.

- 2) roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

- 3) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło to nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia (art. 147 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.),

- 4) 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 1964 r. Kodeks cywilny – Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy

2.6. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony

2.7. Inne warunki i zalecenia:

2.7.1. projekt budowlany opracować na aktualnej mapie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej, przepisami szczególnymi uzgodnieniami, pozwoleniami lub opiniami innych zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnień z gestorami infrastruktury technicznej na terenie lokalizacji wnioskowanego zamierzenia;

2.7.2. należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem – zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie:

Decyzję opracowano na wniosek Inwestora (adres w aktach sprawy), dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej nr 228, położonej w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek.**

Po rozpoznaniu wniesionego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jej przedmiot mieści się w założeń art. 59 ust. 1 i spełnia warunek zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy. W trakcie postępowania administracyjnego, nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowi nową zabudowę, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust. 3 pkt 2, art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wykonano analizę terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenach jak we wniosku inwestora.

Wynik analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 1-4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

- 1) działka nr 228 jest niezabudowana, posiada promesy zapewniające możliwość budowy przyłączy mediów infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji na działce nr 228 posiada dostęp do drogi gminnej (działka nr 41/2), poprzez działkę nr 37/7, pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;
- 3) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 stanowi własność
- 4) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 posiada powierzchnię 0,1810 ha, w tym grunty sklasyfikowane jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-PsVI o powierzchni 0,0265 ha, grunty orne RVI o powierzchni 0,1545 ha;
- 5) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Gminy Raciążek na przystąpienie do jego sporządzenia.
- 6) w miejscowym planie gminy Raciążek, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy jw., działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy jw.,
- 7) w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciążek, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 8) inwestor wskazał teren podlegający przekształceniu o powierzchni nie przekraczającej 0,1545 ha.

Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 5 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

- 1) zgodnie art. 71 ust. 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. 2024 r. poz. 1112 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem z § 3 ust. 1 pkt 55 Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);
- 2) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, gdzie należy przestrzegać zasad zawartych w Uchwałach nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 6119) oraz uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej nr LXIII/891/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2023 r., zamierzenia inwestycyjne uwzględniają ochronę przyrodniczych i krajobrazowych walorów środowiska, istniejącą możliwość lokalizacji budynków w odległości ponad 100,0 m od lustra wody zbiorników wodnych i cieków wodnych,
- 3) ustawą z dnia 5 sierpnia 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2024 r. poz. 1290 t.j.) przedmiotowa działka nie jest położona w obszarze górniczym,

- 4) zgodnie z art. 6, 7 i 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- 5) zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linia zabudowy nieprzekraczalna – nie wyznacza się;
- 6) zgodnie z art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty działki inwestycyjnej nie należą do gruntów klas chronionych;
- 7) zgodnie z art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) – działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze zagrożenia powodzią,
- 8) zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2017 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- 9) zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 416 t.j.) inwestycja spełnia warunki pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych,
- 10) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;
- Decyzja uzyskała wymagane uzgodnienia z organami mogącymi mieć wpływ na lokalizację inwestycji, wynikające z przepisów odrębnych.**
- Z wyników analizy formalno prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 228, położonej w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek.
- Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostały spełnione zostały łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj.:
- 1) uzasadnienie funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
 - 2) posiada dostęp do drogi gminnej (działka nr 41/2), poprzez działkę nr 37/7, pełniącą funkcję drogi wewnętrznej,
 - 3) posiada warunki zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej,
 - 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 6) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
- co zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji.
- Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe urbanistów.
- Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.



[Handwritten signature]

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1. Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55);
 2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2);
 3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4);
 4. Wygaśnięcie decyzji nastąpi, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1).
- Zgodnie z ustawą Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.), informuje się, że:

Zgodnie z art. 13 § 2 Organ administracji publicznej podejmuje wszystkie uzasadnione na danym etapie postępowania czynności umożliwiające przeprowadzenie mediacji lub zawarcie ugody, a w szczególności udziela wyjaśnień o możliwościach i korzyściach polubownego załatwienia sprawy. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Włocławku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 przyjętej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego).

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, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości cofnięcia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a koniecznym do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarta w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zaświadczenia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki :

- Zak. Nr 1-mapa geodezyjna w skali 1:1000
- Zak. Nr 2 i 2a analiza

Sporządza: (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Inż. Dagmara Kunto

URBANISTA

Inż. Dagmara Kunto

Otrzymują :

- 1.
2. strony w postępowaniu wg. wykazu załączonego do akt sprawy
3. IT - a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy
2. PPS w Aleksandrowie Kujawskim
3. Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim
4. Dyrektor RZGW PGW WP, Zarząd Zlewni w Toruniu, ul. Ks. J. Popiełuszki 3, 87-100 Toruń

do decyzji IT.6730.48.2025.M-M
Analiza funkcji, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Stosownie do art. 61 ust. 1-5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i według wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej nr 228, położonej w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek.**

Podstawa dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
- wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000;
- wypis i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raciążek, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa a art. 88 ust.1 ustawy jw.

Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:1000 został on określony zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Szerokość frontu terenu wyznaczonego na działce nr 228, mierzona od działki nr 3717, z której planowany jestjazd na działkę, wynosi 28,0 m (trzykrotna szerokość 84,0m), dlatego przyjęto promień analizy w odległości 84,0 m, licząc od granicy wyznaczonego terenu działki w każdej stronie.

Zgodnie art. 53 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- a) działka nr 228 jest niezabudowana, posiada promesy zapewniające możliwość budowy przyłączy mediów infrastruktury technicznej,
- b) teren inwestycji na działce nr 228 posiada dostęp do drogi gminnej (działka nr 41/2), poprzez działkę nr 3717, pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;
- c) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 stanowi własność
- d) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 posiada powierzchnię 0,1810 ha, w tym grunty sklasyfikowane jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-PsVI o powierzchni 0,0265 ha, grunty orne RVi o powierzchni 0,1545 ha;
- e) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Gminy Raciążek na przystąpienie do jego sporządzenia.
- f) w miejscowym planie gminy Raciążek, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta załozeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39 ust.3 pkt 3 ustawy jw.
- g) w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciążek, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- h) inwestor wskazał teren podlegający przekształceniu o powierzchni nie przekraczającej 0,1545 ha,

Wynik: można ustalić strony postępowania i nie zachodzi okoliczność do zawieszenia postępowania.

1. **Uzasadnienie funkcji terenu i parametrów technicznych zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**

1.1. Podstawa określenia wymagań dla nowej zabudowy (w oparciu o § 2 ust. 3):

a) sąsiednia działka nr 44/3 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i pozostałym budynkiem niemieszkalnym;

b) pozostałe działki są przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz użytkowane rolniczo;

c) planowana inwestycja na działce zamierzenia inwestycyjnego nr 228 polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, stanowi funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wynik: spełniona jest funkcja obszaru analizowanego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Ustalenie linii zabudowy (w oparciu o § 3 ust. 1):

a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 228, linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie wyznacza się, ponieważ działka inwestycyjna nie graniczy z drogą publiczną;

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy uważa się za spełniony.

1.3. Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (w oparciu o § 4 ust. 1):

a) działki na obszarze analizy zgodnie z informacją katastralną powiatu aleksandrowskiego, posiadają intensywności zabudowy kolejno:

l/p	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Ilość kondygnacji	Maksymalna zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (%)
1	44/3	0,3265	226,0 36,0	1 1	0,08
Średnia maksymalna intensywność zabudowy :					0,08

b) średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,08;

c) przy uwzględnieniu 20,0% wskaźnika tolerancji maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy będzie wynosić od 0,06 do 0,10;

d) dla terenu działki nr 228 o powierzchni 0,1810 ha, planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 220,0 m² o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jedną kondygnacją podziemną oraz budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 100,0 m² o jednej kondygnacji nadziemnej da maksymalną intensywności zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywności zabudowy do 0,42. Oznacza to, że maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy byłaby większa od średniej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, przy uwzględnieniu 20,0% tolerancji, jednak dopuszczalna z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej w obszarze analizy;

Wynik: przyjęta maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,42 spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 4 ust. 1).

1.4. Ustalenie udziału powierzchni zabudowy:

a) działki w obszarze analizy zgodnie z informacją katastralną powiatu aleksandrowskiego, posiadają powierzchnie w tym powierzchni zabudowy kolejno:

l/p	Nr działki	Powierzchnia a działki [ha]	Powierzchnia a zabudowy (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynku (mb)
1	44/3	0,3265	262,0	8,0	16,9 5,0
Średni wskaźnik:				8,0%	10,9m=11,0m

- b) średni udział powierzchni zabudowy wynosi ok. 8,0%.
- c) dla terenu działki nr 228 o powierzchni 0,1545 ha, planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 220,0 m² oraz budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 100,0 m², da udział powierzchni zabudowy do 20,7%-21,0% co oznaczałoby, że byłby większy od udziału powierzchni zabudowy w analizowanym terenie, jednak jest dopuszczalny, ponieważ w obszarze objętym analizą urbanistyczną znajdują się działki przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Oznacza to, że przedmiotowa inwestycja będzie wyznaczać nowe wskaźniki dla obszaru analizowanego;

Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 21,0% spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

1.5. Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11,0 m,
- b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowych w analizowanym obszarze wyniesie od 8 m do 13,2 m,
- c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 22,0 m, która jest wartością większą od średniej wartości szerokości elewacji frontowej, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji, jednak dopuszczalną z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej w obszarze analizy;
- d) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego do 10,0 m, która jest wartością zgodną ze średnią wartością szerokości elewacji frontowej, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji;

Wynik: szerokość elewacji frontowej dla planowanej inwestycji, spełniają warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

1.6. Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie Turzno, posiadają kształty dachów: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od 2,5 m do 8,0 m;
- b) planowany budynek mieszkalny jednorodzinny o dachu dwuspadowym lub czterospadowym, wysokości do 10,0 m, z kalenicą usytuowaną dowolnie w stosunku do drogi i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, który jest zbliżony do parametrów geometrii dachów budynków na obszarze analizowanym;
- c) planowany budynek gospodarczy o dachu płaskim, jednospadowym, dwuspadowym lub czterospadowym, wysokości do 5,0 m, z kalenicą usytuowaną dowolnie w stosunku do drogi i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, mieści się parametrach geometrii dachów budynków na obszarze analizowanym.

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie geometrii dachu jw. (w oparciu o § 8).

1.7. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- a) z uwagi na brak danych w tym zakresie ustala się, iż należy zachować co najmniej 30% terenu wolnego od zabudowy tj. tereny zielone, zadrzewienia, uprawy, sady, ogrody itp.;

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie powierzchni biologicznie czynnej jw. (w oparciu o § 9).

1.8. Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- a) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ustala się wskazać co najmniej jedno miejsce do parkowania;

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania jw. (w oparciu o § 10).

2. Dostęp do drogi publicznej:

- a) teren wskazany do przekształceń posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (działka nr 41/2) oraz poprzez działkę nr 37/7, pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;

Wynik: spełniony jest warunek ww. zakresie.

3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci Energa Operator Oddział w Toruniu. Gestor w oświadczeniu z dnia 20.02.2025 r. znak: EOP/KW/9/2025/02/023284 zapewnił inwestora o dostawie energii

elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: budynek mieszkalny w lokalizacji: Turzno, gm. Raciążek, dz. 228;

b) zaopatrzenie w wodę – planowana budowa przyłącza sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci Urzędu Gminy Raciążek, ul. Wysoka 4, 87-721 Raciążek, zawartych w piśmie znak: IT.6342.38.2025.MM1 z dnia 04.04.2025 r.;

c) utylizacja odpadów płynnych – planowana budowa szpitalnego bezodpływowego i wybieralnego zbiornika na nieczystości, typu szambo o pojemności do 10,0 m³, bądź przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5m³/d, spełniających wymagania określone dla tego typu urządzeń dla tego typu urządzeń.

Należy zachować odległości od granic działek, budynków i ujęć wody zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.);

d) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;

e) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);

f) źródło ciepła – planuje się zaistalowanie indywidualnego źródła ciepła, bądź instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;

Wynik: spełniony jest warunek ww. zakresie.

4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych :

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 228 posiada powierzchnię 0,1810 ha, w tym grunty sklasyfikowane jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-PsVi o powierzchni 0,0265 ha, grunty orne RVI o powierzchni 0,1545 ha;

b) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty działki inwestycyjnej nie podlegają ochronie;

Wynik: warunek w zakresie ochrony gruntów rolnych został spełniony.

5. Warunki wg art. 61 ust. 1 pkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zostały spełnione w zakresie:

- uzasadnienia funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,

- posiada dostęp bezpośredni do drogi gminnej (działka nr 41/2) oraz poprzez działkę nr 37/7, pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;

- warunków przyłączenia mediów infrastruktury technicznej,

- warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,

co wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji jw.

6. W wyniku analizy zgodności z przepisami odrębnymi zgodnie z art.61 ust. 1 pkt 5 i pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustalono zgodność z:

1) art. 71 ust 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 2024 r. poz. 1112 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);

2) art. 6, 7 i 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej;

3) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, gdzie należy przestrzegać zasad zawartych w Uchwale nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny

Ciechocińskiej (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 6119) oraz uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej nr LXIII/891/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2023 r., zamierzenia inwestycyjne uwzględniają ochronę przyrodniczych i krajobrazowych walorów środowiska, istnienie możliwość lokalizacji budynków w odległości ponad 100,0 m od lustra wody zbiorników wodnych i cieków wodnych;

4) ustawą z dnia 5 sierpnia 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 t.j.) przedmiotowa działka nie jest położona w obszarze górniczym wód mineralnych;

5) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) ustalona linia zabudowy nieprzekraczalna - nie wyznacza się;

6) art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty terenu inwestycji nie należą do grupy gruntów klas chronionych;

7) zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) - działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze zagrożenia powodzią;

8) zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska - (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

9) zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416 t.j.) inwestycja spełnia warunki pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych;

10) Działka spełnia warunki położenia poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. Warunek wg art. 61 ust. 1 pkt 5-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) został spełniony.

Działka spełnia warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust. 1 i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1 i 2 oraz art. 61, ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po przeanalizowaniu wyników analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej nr 228, położonej w obrębie ewidencyjnym Turzno, gmina Raciążek.**

Sporządziła: (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) inż. Dagmara Kurto

URBANISTA

inż. Dagmara Kurto



KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

1:1000

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: RACIAŹEK
Obręb: TURZNO
Numer działki: 228
Rejestr: GN.Go.6642.500.2025

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA ALEKSANDROWSKI

MAPA ZASADNICZA

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P.0401.2006.1504

Data wykonania kopii

21.02.2025

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

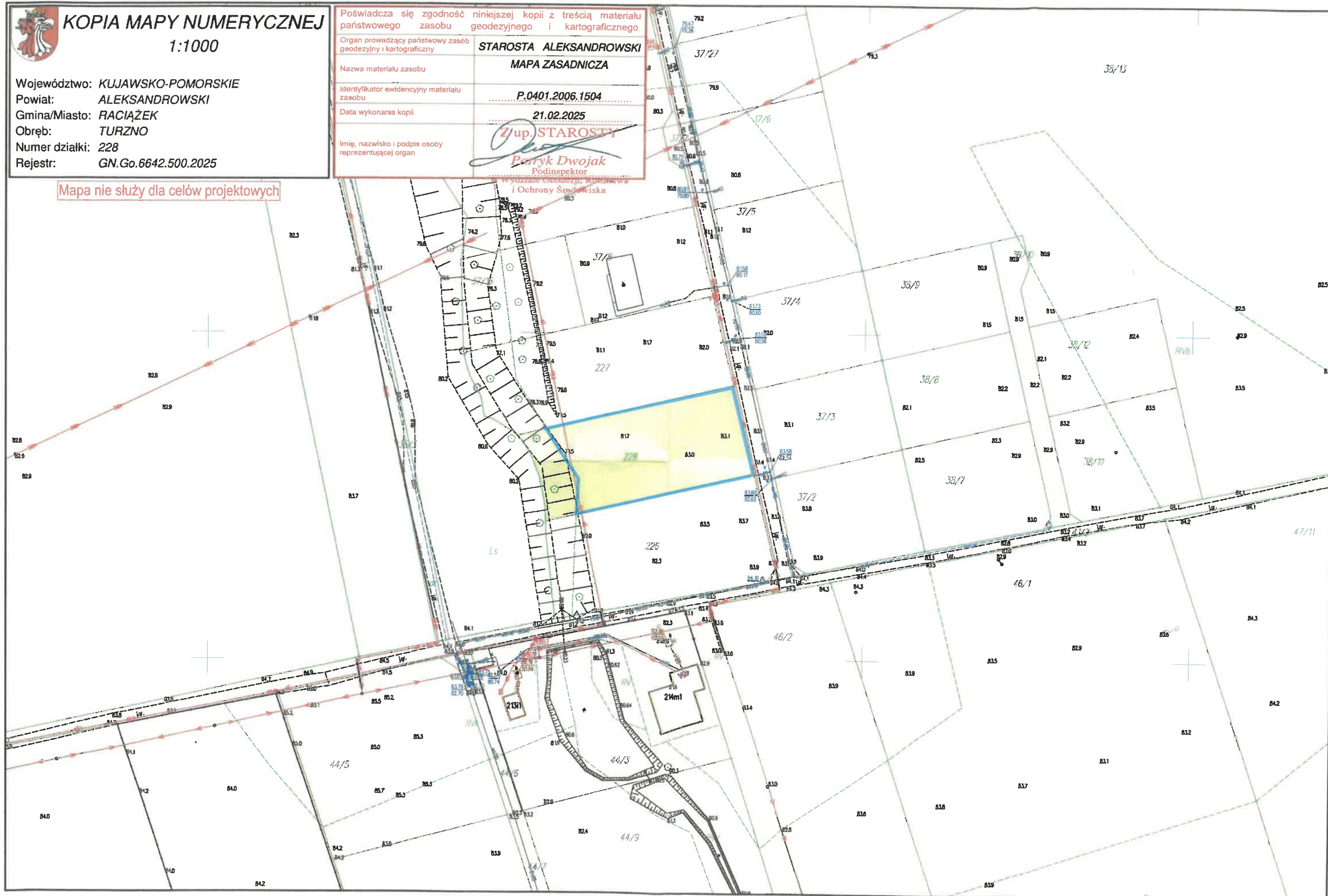
Z up. STAROSTY

Patryk Dwojak

Podinspektor

Wydział Geodezji, Katastru i Ochrony Środowiska

Mapa nie służy dla celów projektowych



LEGENDA:

□ OBSZAR OBJĘTY WNIOŚKIEM / UWAGĄ



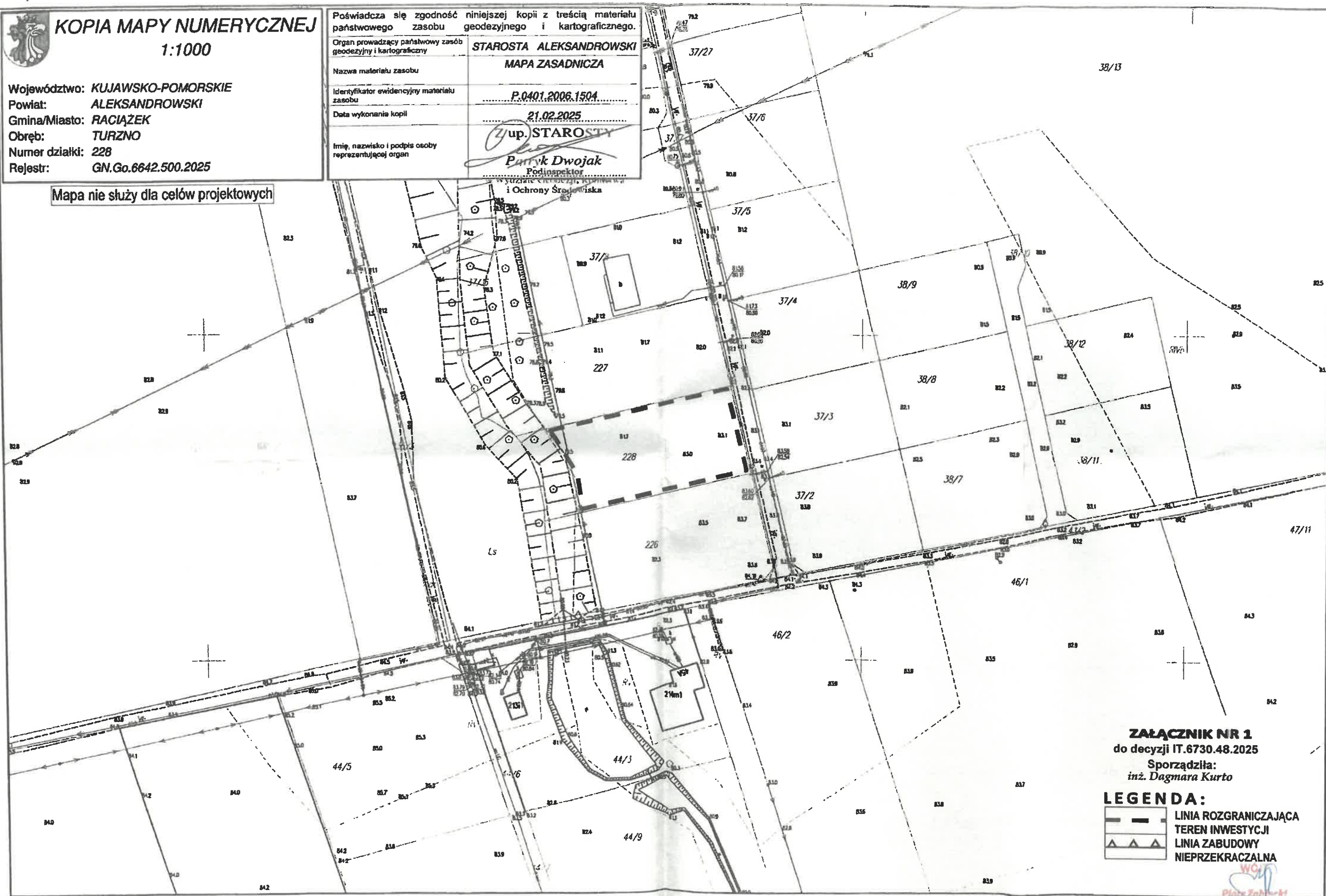
KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

1:1000

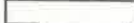
Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: RACIĄZEK
Obręb: TURZNO
Numer działki: 228
Rejestr: GN.Go.6642.500.2025

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ALEKSANDROWSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0401.2006.1504
Data wykonania kopii	21.02.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i> Zup. STAROSTY Pawłk Dwojak Podinspektor Urząd Starosty w Aleksandrowie Kujawskim i Ochrony Środowiska

Mapa nie służy dla celów projektowych



ZALĄCZNIK NR 1
do decyzji IT.6730.48.2025
Sporządziła:
inż. Dagmara Kurto

LEGENDA:
 LINIA ROZGRANICZAJĄCA
 TEREN INWESTYCJI
 LINIA ZABUDOWY
 NIEPRZEKRACZALNA

URBANISTA

inż. Dagmara Kurto



KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

1:1000

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: RACIĄŻEK
Obręb: TURZNO
Numer działki: 228
Rejestr: GN.Go.6642.500.2025

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	STAROSTA ALEKSANDROWSKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	MAPA ZASADNICZA
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0401.2006.1504
Data wykonania kopii	21.02.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Patryk Dwojak</i> Podinspektor W Urzędzie Geodezji, Kartografii i Ochrony Środowiska

Mapa nie służy do celów projektowych

ANALIZA ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji IT.6730.48.2025

Sporządziła:

inż. Dagmara Kurto

LEGENDA:

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	TEREN INWESTYCJI
	OBZAR OBJĘTY ANALIZĄ
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCA
	LINIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	MN

