

B.6730.5.2023

Powiatowy Zarząd Dróg we Włocławku z/s w Jarantowicach, 87-850 Chocień Chocień, dnia 28.02.2023 r.

WPLYNEŁO DNIA 28.02.2023

Dz. 455 Decyzja niniejsza stała się ostateczna

15.03.2023 i prawomocna z dniem 21.03.2023

Chocień, dn. 30.03.2023

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Podinspektor  
ds. budownictwa i gospodarki komunalnej

Mariusz Biłda

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.01.2023 r.,

**Powiatu Włocławskiego,  
ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek,  
reprezentowanego przez Dyrektora  
Pana Tadeusza Wiśniewskiego**

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie zadaszenia na sprzęt drogowy, na działce o nr ewid. 472, położonej w miejscowości Chocień (obręb Chocień), gm. Chocień,

### u s t a l a m w a r u n k i   z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie zadaszenia na sprzęt drogowy, na działce o nr ewid. 472, położonej w miejscowości Chocień (obręb Chocień), gm. Chocień, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

#### 1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- zabudowa usług publicznych - Powiatowy Zarząd Dróg we Włocławku z/s w Jarantowicach Chocień.

#### 2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

##### a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa zadaszenia na sprzęt drogowy:
  - powierzchnia zabudowy – do 420,0 m<sup>2</sup>,
  - długość – do 14,0 m,
  - szerokość – do 30,0 m,
  - wysokość – do 5,0 m,
  - geometria dachu – jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- liczba stanowisk postojowych – nie określa się,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie wyznacza się,
- ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, co najmniej 15% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,

- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
  - inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
  - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
  - przedmiotowa inwestycja znajduje się poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym poza wyznaczonymi mającymi wpływ dla Wspólnoty i projektowanymi przekazywanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000,
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono na przedmiotowej działce udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
  - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
  - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu na teren zamierzenia inwestycyjnego,
  - unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- obsługa komunikacyjna terenu objętego inwestycją – na dotychczasowych zasadach, poprzez zjazd z drogi gminnej o nr ewid. 471 ul. Grabowa,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikająca ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360),
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- projektowana inwestycja powinna spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych.

e) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- teren przedmiotowej inwestycji został sklasyfikowany jako grunty Bi - zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) spełnia wymogi realizacji inwestycji.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

W dniu 31.01.2023 r., Powiat Włocławski ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek reprezentowany przez Dyrektora Pana Tadeusza Wiśniewskiego wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Chocień o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie zadaszenia na sprzęt drogowy, na działce o nr ewid. 472, położonej w miejscowości Chocień (obręb Chocień), gm. Chocień.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Chocień nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), dokonano 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.

Wójt gminy Chocień analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocień stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca

obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków, tj.:

- 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,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w przypadku niniejszej decyzji).

Teren, na którym ma być zlokalizowana inwestycja położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

## POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego we Włocławku. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 3 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. 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 utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Chocenia. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Chocenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.). 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.



WÓJT GMINY  
*mgr Roman Nowakowski*

### Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa i graficzna.

### Otrzymują:

1. Dyrektor Pan Tadeusz Wiśniewski, Powiat Włocławski ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Chocień,
3. Urząd Gminy w miejscowości Chocień - a/a.



# OZNACZENIA

linie rozgraniczające teren inwestycji

SKALA 1:1000

Skala 1:1000

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI  
nr 6.670.5.2023  
z dnia 18.02.2023

Jednostka ewidencyjna : 041805.2 Chocień  
Obręb ewidencyjny : 0005 Chocień  
Numer działki ewid. : 472  
Identyfikator zgłoszenia : GGN6642533.2023

Układ współrzędnych płaskich prosz.: PL 2000  
Geodezyjny układ odniesienia PL-ETRS 2000  
Coordy: X = 59187162  
Coordy: Y = 65688732  
Uwaga: Mapa nie może służyć do celów projektowych

Organ prowadzący poszukiwy zasoby geodezyjne i kartograficzne	STAROSTA WŁOCŁAWSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GN6642533.2023
Data wykonania kopii	02.02.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Bilińska Data: 2023.02.16

instytucji branżowych.  
Projekt, ustalenie skł. udrożenia terenu przekłada do uzgodnienia inwestor.  
Projekt ten powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej z opracowanymi geodezyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz ośmi ul. i drog. Jeśli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.  
(Rozp. M.G.P. I B z dnia 02.05.2001 r. Dz.U.Nr 38, poz. 455 z 2001r. oraz Rozp. M.G.P. I B z dnia 21.02.1993r. Dz.U.Nr 25, poz. 1331.1993r.)

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przysięgowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa.

S/2

RW6

R75

L5

601

L601

R7007

URZĄD GMINY  
ul. Sikorskiego 12, 47-400 Chocień  
tel. (54) 284-66-17, 255-05-03,  
fax (54) 284-67-41

WÓJT GMINY

mgr Roman Nowikowski

**ANALIZA  
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – na działce objętej wnioskiem znajduje się zabudowa usług publicznych - Powiatowy Zarząd Dróg we Włocławku z/s w Jarantowicach Chocień, działki sąsiednie są zabudowane co pozwala na określenie wymagań dotyczących inwestycji dla terenu objętego wnioskiem, planowana inwestycja nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym i może współistnieć z obecną zabudową,
  - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – na dotychczasowych zasadach, poprzez zjazd z drogi gminnej o nr ewid. 471 ul. Grabowa,
  - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
  - 4) teren przedmiotowej inwestycji został sklasyfikowany jako grunty Bi, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
  - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Przepisy art. 61 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem,
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

4. Wnioski do projektu decyzji:

- budowa zadaszania na sprzęt drogowy:
  - powierzchnia zabudowy – do 420,0 m<sup>2</sup>,
  - długość – do 14,0 m,
  - szerokość – do 30,0 m,
  - wysokość – do 5,0 m,
  - geometria dachu – jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- liczba stanowisk postojowych – nie określa się,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie wyznacza się,
- ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, co najmniej 15% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

#### **Stan faktyczny i prawny:**

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ewid. 472, położoną w miejscowości Chocień (obręb Chocień), gm. Chocień.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117 ze zm.).

WÓJT GMINY  
*mgr Roman Nowakowski*



ZAKŁADNIK GRAFICZNY DO ANALIZY  
FUNKCJI ORAZ TECH. ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

do decyzji nr **B.6430.5.2023**  
z dnia **28.08.2023**

## OZNACZENIA

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- granica obszaru objętego analizą

Jechnoska ewidencyjna : 04 1805 2 Chocień  
Obręb ewidencyjny : 0005 Chocień  
Numer działki ewid. : 472  
Identyfikator zgłoszenia : GGN6642.533.2023

Układ współrzędnych płaskich prost.: PL 2000  
Geodezyjny układ odniesienia PL-ETRS 2000  
Godło mapy : X = 59 8717.62  
Y = 6588977.52  
Uwaga: Mapa nie może służyć do celów projektowych

Iluzna naderżu osadu	Kopia mapy zastępczej
Wskazywalnik ewidencyjny numeru terenu	GN6642.533.2023
Data wykonania kopii	18.02.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Bilińska

Projekt, wykonanie, jest uwzględnia teren przeznaczony na  
zgodnie z inwestorem.  
Projekt ten powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy  
zgodnie z przepisami geodezyjnymi i geodezyjnymi liniami  
rozkładającymi oraz osiami ulic i dróg jeżeli zostały ustalone  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w  
decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania  
terenu.  
(Rozp. M.G.P.18 z dnia 07.05.2001 r. Dz.U.M. 38, poz. 455 z  
2001r. oraz Rozp. M.G.P.18 z dnia 21.02.1995r. Dz.U.M. 25, poz.  
1332/1995r.)

Podpisano i  
podpisano  
Joanna Bilińska  
Data 2023.01.18

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przysługowała  
osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania  
zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy  
z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych  
architektów oraz inżynierów budownictwa.

Rv0

5/2

URZĄD GMINY

ul. Sikorskiego 12, 67-800 Chocień  
tel: (54) 284-66-17, 284-66-53,  
fax (54) 284-67-41

WOJ. GMINY

mgr Roman Nowakowski