

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowyNr 2.2...../2020**Wyniki analizy funkcji
oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Zgodnie z § 3 ust. 1 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. Nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 22 obręb Włocławek KM 59 położonej przy ul. Borowskiej 35 we Włocławku.**

1. **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych.

1.1. Analiza funkcji.

Zgodnie z § 3 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) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z § 3 ust. 2 w/w Rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Działka będąca przedmiotem wniosku położona jest przy zbiegu dwóch ulic: Borowskiej i Żurskiej. Od strony ulicy Borowskiej Inwestor planuje główny wjazd i wejście na działkę. Zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, za front terenu inwestycji przyjęto granicę działki nr 22 obręb Włocławek KM 59 równoległą do ulicy Borowskiej, której długość wynosi 22,0 m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 66,0 m od granic terenu inwestycji. Wyznaczony w ten sposób obszar pozwolił na dokonanie pełnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji. Stanowi on pewną urbanistyczną całość, posiadającą własne charakterystyczne cechy, które pozwolą na określenie wymagań dla nowej zabudowy w taki sposób, aby tworzyła pewien harmonijny układ z punktu widzenia urbanistyki.

Obszar analizy stanowi teren jednostki rejestrowej „Południe”. W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej budynkami garażowymi, budynkami gospodarczymi, pozostałymi budynkami niemieszkalnymi oraz budynek o funkcji handlowo – usługowej (dz. nr 4/2 obręb Włocławek

KM 58 przy ulicy Jasnej 13). W związku z powyższym, przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze o funkcji mieszkaniowej.

1.2 Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

W obszarze analizowanym na nieruchomościach sąsiadujących z terenem inwestycji znajdują się parterowe, 2- i 3- kondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe i 2-kondygnacyjne garaże, parterowe pozostałe budynki niemieszkalne, parterowy budynek gospodarczy oraz parterowy budynek handlowo – usługowy. Na mapie zasadniczej na terenie działki nr 2/3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2a widoczny jest budynek mieszkalny nr 1 oraz pozostały budynek niemieszkalny nr 4, których nie ma w terenie. W ramach istniejącego zagospodarowania nieruchomości w obszarze objętym analizą znajdują się budowle i urządzenia niezbędne do obsługi zabudowy mieszkaniowej, stosowne do przeznaczenia i sposobu zabudowy: dojścia i dojazdy.

Linia zabudowy – budynki znajdujące się w obszarze analizy usytuowane są w odległościach od ok. 0,5 m do ok. 26,0 m od frontowych granic działek, bezpośrednio przy frontowych granicach działek:

- działka nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23 – ok. 7,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 6/2, 6/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 21 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 5/4, 5/3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19a – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a – ok. 16,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17 – ok. 21,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15 – ok. 20,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2 – od strony ul. Żurskiej: budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki, od strony ul. Jasnej: budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- działka nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b – od strony ul. Jasnej: ok. 3,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Żurskiej: ok. 2,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13 – budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- działka nr 4/3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13a – ok. 17,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 11 – budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki,

- działka nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki (budynek garażowy nr 4 usytuowany w pasie drogowym nie może wyznaczać linii zabudowy),
- działka nr 6 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22a – ok. 19,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24 – od strony ul. Żurskiej: ok. 3,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Borowskiej: ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 – od strony ul. Żurskiej: ok. 0,5 m od frontowej granicy działki (budynek garażowy nr 2 usytuowany w pasie drogowym nie może wyznaczać linii zabudowy), od strony ul. Borowskiej: ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 17 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30a – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32 – ok. 12,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 15 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32a – ok. 26,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37 – budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 – od strony ul. Żurskiej: budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki, od strony ul. Borowskiej: budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 9/Wenus 17 – ok. 2,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 11 – ok. 4,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/10 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 13 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/11 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 15 – ok. 4,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 15 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1 – budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- działka nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,

- działka nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3 – ok. 3,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11 – ok. 5,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5 – ok. 3,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9 – ok. 6,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7 – ok. 3,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7 – ok. 6,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9 – ok. 3,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 – ok. 7,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/164, 1/174 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej – ok. 3,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 31/Wenus 18 – ok. 0,5 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/33, 8/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 29/Wenus 16 – ok. 1,0 m od frontowej granicy działki,
- działka nr 1/34 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 27/Wenus 14 – ok. 1,0 m od frontowej granicy działki.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (ust. 2), natomiast, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4 ust. 3). Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy terenu (§ 4 ust. 4). W niniejszej sprawie konieczne jest ustalenie dwóch linii zabudowy od ulicy Borowskiej i ulicy Żurskiej, ponieważ działka położona jest przy tych dwóch drogach publicznych tj.: ulicy Borowskiej i ulicy Żurskiej. Budynki w obszarze analizy usytuowane są w odległości od ok. 0,5 m do ok. 26,0 m od frontowych granic działek oraz bezpośrednio przy frontowych granicach działek. Organ nie miał podstaw do ustalenia linii zabudowy, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, ponieważ działki sąsiednie tworzą nieregularną linię zabudowy, budynki znajdują się w różnych odległościach od frontowych granic działek. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż linie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji nie są jednolite. Przy ulicy Borowskiej po stronie numerów porządkowych nieparzystych budynki usytuowane są w następujących odległościach od frontowych granic

działek: ul. Borowska 37 - budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki, ul. Borowska 33 - budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki, ul. Borowska 31/Wenus 18 - ok. 0,5 m, ul. Borowska 29/Wenus16 - ok. 1,0 m, ul. Borowska 27/Wenus 14 - ok. 1,0 m. W związku z powyższym, linia zabudowy nie tworzy uskoku. Ponadto, z przeprowadzonej analizy wynika, iż budynki przy ulicy Żurskiej oznaczone numerami porządkowymi parzystymi są w następujących odległościach od frontowych granic działek: ul. Żurska 4/Borowska 26 – ok. 0,5 m, ul. Żurska – ok. 3,0 m, ul. Żurska 2 - budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki. W związku z powyższym, linia zabudowy nie tworzy uskoku. Linie zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia, ponieważ nie było możliwości ustalenia ich w sposób opisany w § 4 ust. 1, ani konieczności zastosowania ust. 2 i 3. Wobec powyższego, korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 4 tego paragrafu linię zabudowy od strony ulicy Borowskiej wyznaczono, biorąc pod uwagę usytuowanie budynku od strony ulicy Żurskiej na działce nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 oraz położenie budynku na działce nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowska 31/Wenus 18. Linię zabudowy od strony ulicy Żurskiej wyznaczono także na podstawie ust. 4, biorąc pod uwagę usytuowanie budynków na działce nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2, dz. nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Jasnej 13, dz. nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Jasnej 11, dz. nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ul. Borowskiej 37, dz. nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Borowskiej 33, dz. nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Merkurego 1. Ustalone w ten sposób linie zabudowy nawiążą do charakterystycznej linii zabudowy dla tego obszaru i będą stanowiły jej kontynuację. Należy zatem stwierdzić, że ze względu na przebieg i kształt ulic Borowskiej i Żurskiej ustalona w powyższy sposób linia zabudowy jest najbardziej optymalna dla projektowanej inwestycji i nie zakłóci ładu przestrzennego na tym obszarze.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizy kształtuje się od 4% do 100%. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 41%.

- działka nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23 – 32%,
- działka nr 6/2, 6/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 21 – 31%,
- działka nr 5/4, 5/3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19a – 28%,
- działka nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19 – 28%,
- działka nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a – 29%,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17 – 18%,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15 – 20%,
- działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2 – 51%,
- działka nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b – 36%,
- działka nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13 – 62%,
- działka nr 4/3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13a – 49%,
- działka nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 11 – 17%,
- działka nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22 – 36%,
- działka nr 6 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22a – 23%,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24 – 30%,

- działka nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 – 43%,
- działka nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a – 40%,
- działka nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28 – 41%,
- działka nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a – 33%,
- działka nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30 – 35%,
- działka nr 17 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30a – 30%,
- działka nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32 – 28%,
- działka nr 15 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32a – 4%,
- działka nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37 – 15%,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 – 47%,
- działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 9/Wenus 17 – 100%,
- działka nr 1/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 11 – 100%,
- działka nr 1/10 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 13 – 100%,
- działka nr 1/11 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 15 – 100%,
- działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 15 – 36%,
- działka nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1 – 55%,
- działka nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13 – 41%,
- działka nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3 – 48%,
- działka nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11 – 38%,
- działka nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5 – 48%,
- działka nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9 – 41%,
- działka nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7 – 48%,
- działka nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7 – 38%,
- działka nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9 – 50%,
- działka nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 – 27%,
- działka nr 1/164, 1/174 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej – 43%,
- działka nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 31/Wenus 18 – 19%,
- działka nr 1/33, 8/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 29/Wenus 16 – 28%,
- działka nr 1/34 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 27/Wenus 14 – 27%.

Przepis § 5 ust. 1 stanowi, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. §5 ust. 2 w/w rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy terenu. Dla wnioskowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczono zgodnie z § 5 ust.2 rozporządzenia, ponieważ wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie średniego wskaźnika, o czym mowa w przepisie § 5 ust. 1, nie było uzasadnione ze względu na zróżnicowane gabaryty budynków usytuowanych na terenie analizy. Uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy nie byłby reprezentatywny i jego kontynuowanie przynieść mogłoby dość przypadkowy efekt przestrzenny. Na terenie analizowanym znajdują się budynki o zróżnicowanej formie i gabarytach – wskaźniki

powierzchni zabudowy kształtują się od 4% do 100%, a średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 41%. W związku z powyższym, skorzystano z możliwości dopuszczonej w ust. 2 § 5 w/w rozporządzenia. Przy ustalaniu tego wskaźnika uwzględniono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na dz. nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a oraz na dz. nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1. Tak ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego na tym obszarze, a charakterystyczny dla tego miejsca jeden z podstawowych parametrów urbanistycznych – wskaźnik powierzchni zabudowy świadczący o intensywności zabudowy zostanie zachowany.

Szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizy kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 40,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi 7,7 m.

- działka nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 6,0 m,
- działka nr 6/2, 6/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 21 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 3,0 m,
- działka nr 5/4, 5/3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 6,0 m,
- działka nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 6,0 m,
- działka nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 11,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 2,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 2,5 m,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17 – ok. 11,0 m,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15 – budynek mieszkalny nr 3: ok. 11,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 6,0 m,
- działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2 – budynek mieszkalny nr 2: ok. 11,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 5: ok. 6,0 m,
- działka nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b – budynek mieszkalny nr 1: ok. 11,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 5,5 m,
- działka nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13 – budynek handlowo – usługowy nr 1: ok. 6,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 6,0 m,
- działka nr 4/3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 7,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 4,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m,
- działka nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 11 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 8,0 m, budynek garażowy nr 3: ok. 2,5 m,
- działka nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 8,0 m, budynek mieszkalny nr 3: ok. 5,0 m, budynek garażowy nr 4: ok. 3,0 m,
- działka nr 6 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 9,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m,

- działka nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 10,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 7,0 m, budynek garażowy nr 3: ok. 5,5 m,
- działka nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 10,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 6,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 8,0 m,
- działka nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 4,5 m,
- działka nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 5,0 m,
- działka nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 11,0 m, budynek garażowy nr 3: ok. 4,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 4,0 m,
- działka nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 11,0 m,
- działka nr 17 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 7,0 m,
- działka nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 4,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 11,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 3,0 m,
- działka nr 15 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32a – ok. 4,0 m,
- działka nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37 – ok. 8,0 m,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: ok. 7,5 m,
- działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 9/Wenus 17 – ok. 3,0 m,
- działka nr 1/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 11 – ok. 4,0 m,
- działka nr 1/10 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 13 – ok. 4,5 m,
- działka nr 1/11 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 15 – ok. 3,0 m,
- działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 15 – ok. 10,0 m,
- działka nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1 – ok. 16,0 m,
- działka nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 – ok. 11,0 m,
- działka nr 1/164, 1/174 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej – budynek garażowy nr 1: ok. 40,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 21,0 m,
- działka nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 31/Wenus 18 – ok. 7,0 m,

- działka nr 1/33, 8/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 29/Wenus 16 – ok. 7,0 m,
- działka nr 1/34 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 27/Wenus 14 – ok. 7,0 m.

Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 % (§ 6 ust.1). Przepis § 6 ust. 2 dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, a zatem należy przyjąć, że elewację frontową stanowi elewacja budynku od strony frontu działki. Szerokość elewacji frontowej to linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki. Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 40,0 m, średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 7,7 m. Z powodu zróżnicowanych szerokości elewacji frontowych w obszarze analizy, organ skorzystał z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu. Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego od strony ulicy Borowskiej wyznaczono od 11,0 m do 16,0 m, biorąc pod uwagę szerokość elewacji frontowej budynków położonych na dz. nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a, dz. nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17, dz. nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15, dz. nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2, dz. nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b, dz. nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a, dz. nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30, dz. nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32, dz. nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13, dz. nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3, dz. nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11, dz. nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5, dz. nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9, dz. nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7, dz. nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7, dz. nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9, dz. nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 oraz budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie dz. nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1. Ustalenie w ten sposób szerokości elewacji frontowej pozwoli na wpisanie się projektowanego zamierzenia w istniejącą zabudowę i umożliwi dostosowanie planowanego obiektu do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego, do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów technicznych o charakterze urbanistycznym i architektonicznym.

Wysokość budynków w obszarze analizy kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 9,0 m, średnia wysokość budynków mieszkalnych wynosi 5,1 m.

- działka nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,5 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 3,5 m,
- działka nr 6/2, 6/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 21 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,5 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 5/4, 5/3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 7,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m,

- działka nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 7,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,5 m,
- działka nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 2,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 2,5 m,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17 – ok. 5,0 m,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15 – budynek mieszkalny nr 3: ok. 3,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2 – budynek mieszkalny nr 2: ok. 6,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 5: ok. 3,0 m,
- działka nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13 – budynek handlowo – usługowy nr 1: ok. 3,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 4,5 m,
- działka nr 4/3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 4,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m,
- działka nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 11 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m, budynek garażowy nr 3: ok. 2,0 m,
- działka nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 4,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 3,5 m, budynek mieszkalny nr 3: ok. 3,0 m, budynek garażowy nr 4: ok. 2,0 m,
- działka nr 6 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 5,5 m, budynek garażowy nr 3: ok. 5,0 m,
- działka nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 3,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 2,5 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 9,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 6,0 m,
- działka nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, budynek garażowy nr 2: ok. 3,0 m,
- działka nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 4,5 m, budynek garażowy nr 3: ok. 4,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 5,0 m,
- działka nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 6,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 17 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30a – budynek mieszkalny nr 1: ok. 7,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 7,0 m,
- działka nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 3,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 3,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 2,5 m,

- działka nr 15 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32a – ok. 2,0 m,
- działka nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37 – ok. 6,0 m,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,5 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 3,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: ok. 2,0 m,
- działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 9/Wenus 17 – ok. 2,5 m,
- działka nr 1/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 11 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/10 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 13 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/11 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 15 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 15 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 – ok. 8,5 m,
- działka nr 1/164, 1/174 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej – budynek garażowy nr 1: ok. 2,5 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- działka nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 31/Wenus 18 – ok. 9,0 m,
- działka nr 1/33, 8/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 29/Wenus 16 – ok. 9,0 m,
- działka nr 1/34 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 27/Wenus 14 – ok. 9,0 m.

Stosownie do przepisu § 7 ust. 1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Ustęp 3 stanowi, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 (ust. 4). Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalono od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu, kalenicy lub punktu zbiegu połączeń dachowych. Wysokość budynków zlokalizowanych w obszarze analizy jest zróżnicowana i kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 9,0 m, ich średnia wysokość wynosi 5,1 m. Organ uznał więc, iż ustalenie wysokości projektowanego budynku mieszkalnego w oparciu o wyliczoną matematycznie średnią nie jest zasadne. Przy ul. Borowskiej po stronie numerów porządkowych nieparzystych występują następujące wysokości budynków: ul. Borowska 37 - ok. 6,0 m, ul. Borowska 33 - ok. 5,5 m, ok. 5,0 m, ok. 2,0 m, ul. Borowska 31/Wenus 18 - ok. 9,0 m, ul. Borowska 29/Wenus 16 - ok.

9,0 m, ul. Borowska 27/Wenus 14 - ok. 9,0 m. W związku z powyższym, wysokość budynków nie tworzy uskoku. W istniejącym zagospodarowaniu terenu przy ustalaniu wysokości budynku mieszkalnego nie mają więc zastosowania ustępy 1 i 3 § 7 w/w rozporządzenia. Wysokość planowanego budynku w przedmiotowej sprawie wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia, biorąc pod uwagę wysokość budynków znajdujących się na terenie dz. nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23, dz. nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19, dz. nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22, dz. nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26, dz. nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32, dz. nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 oraz dz. nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a, dz. nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2, dz. nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24, dz. nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a, dz. nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28, dz. nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30, dz. nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37. Zdaniem tut. organu zasadne jest ustalenie wysokości projektowanego budynku mieszkalnego od 3,5 m do 6,0 m. Ustalona w ten sposób wysokość mieści się w granicach wysokości budynków w obszarze analizy i pozwoli na zagwarantowanie ładu przestrzennego, stworzenie harmonijnej całości z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań kompozycyjno – estetycznych w obszarze objętym analizą.

Geometria dachów w obszarze analizowanym jest zróżnicowana – występują dachy płaskie, dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°, dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

- działka nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23 – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia 40°, budynek mieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 6/2, 6/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 21 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia 45°, budynek garażowy nr 2: dach płaski,
- działka nr 5/4, 5/3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19a – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach płaski,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17 – dach płaski,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15 – budynek mieszkalny nr 3: dach płaski, budynek garażowy nr 2: dach płaski,
- działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2 – budynek mieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 35°, pozostały budynek niemieszkalny nr 5: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°,
- działka nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, budynek garażowy nr 2: dach płaski,

- działka nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13 – budynek handlowo – usługowy nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°, budynek mieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 25°,
- działka nr 4/3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13a – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia 30°, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia 25°, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 11 – budynek mieszkalny nr 1: dach wielospadowy, kąt nachylenia 30°, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°, budynek garażowy nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°,
- działka nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22 – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°, budynek mieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 25°, budynek mieszkalny nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°, budynek garażowy nr 4: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°,
- działka nr 6 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22a – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, budynek mieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 30°, budynek garażowy nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach płaski, budynek garażowy nr 2: dach płaski,
- działka nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°, budynek garażowy nr 2: dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°, budynek garażowy nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 20°,
- działka nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°, budynek garażowy nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia 20°, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia 30°, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- działka nr 17 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30a – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25°, budynek mieszkalny nr 2: dach wielospadowy, kąt nachylenia 30°,
- działka nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, budynek mieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia 15°, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach płaski,
- działka nr 15 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32a – dach płaski,
- działka nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37 – dach wielospadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, budynek mieszkalny nr 2: dach wielospadowy,

kąt nachylenia 35°, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: dach płaski,

- działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 9/Wenus 17 – dach płaski,
- działka nr 1/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 11 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/10 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 13 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/11 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 15 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 15 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°
- działka nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°,
- działka nr 1/164, 1/174 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej – budynek garażowy nr 1: dach płaski, budynek garażowy nr 2: dach płaski,
- działka nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 31/Wenus 18 – dach wielospadowy, kąt nachylenia 40°,
- działka nr 1/33, 8/9 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 29/Wenus 16 – dach wielospadowy, kąt nachylenia 40°,
- działka nr 1/34 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 27/Wenus 14 – dach wielospadowy, kąt nachylenia 40°.

Przepis rozporządzenia w § 8 wskazuje, że geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometria dachów budynków usytuowanych w obszarze analizy jest zróżnicowana: występują dachy płaskie, dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°, dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. W związku

z powyższym, zasadne będzie ustalenie geometrii dachu dla planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora (dach płaski). Dla projektowanej inwestycji geometrię dachu ustalono zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia. W przypadku dachów płaskich wysokość głównej kalenicy jest tożsama z wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej budynku. W powyższym przypadku nie określa się również kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki.

2. **Dostęp do drogi publicznej.** Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do ulicy Borowskiej.
3. **Dostęp do infrastruktury technicznej.** Istniejąca lub projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla planowanej inwestycji, co zostało potwierdzone pismami gestorów sieci: ENERGA – OPERATOR S. A., Oddział w Toruniu – pismo z dnia 13.02.2020 r., Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. we Włocławku – pismo z dnia 13.02.2020 r. oraz umowa z dnia 14.04.2020 r., Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Bydgoszczy, Gazownia we Włocławku – pismo z dnia 05.02.2020 r., Urzędu Miasta Włocławek Wydział Dróg, Transportu Zbiorowego i Energii – pismo z dnia 20.04.2020 r. oraz pismo z dnia 30.04.2020 r.
4. **Przeznaczenie terenu na cele budowlane.** Teren wskazany przez Inwestora zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek jest zakwalifikowany jako tereny mieszkaniowe (B) i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. **Stwierdzenie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.**

Przepisy odrębne:

- 1) **Prawo wodne** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 2) **Obszary morskie Rzeczypospolitej Polskiej i administracja morska** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 3) **Lasy** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 4) **Ochrona przyrody** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 5) **Prawo atomowe** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 6) **Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 7) **Prawo geologiczne i górnicze** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 8) **Ochrona gruntów rolnych i leśnych** – zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek, działka nr 22 obręb Włocławek KM 59 jest zakwalifikowana jako tereny mieszkaniowe (B) i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 9) **Lecznictwo uzdrowskie, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowskiej oraz gminy uzdrowskie** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 10) **Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 11) **Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 12) **Sposób dokumentowania prowadzonej przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego kontroli operacyjnej oraz przechowywania i przekazywania wniosków i zarządzeń, a także przechowywania, przekazywania, przetwarzania**

i niszczenia materiałów uzyskanych podczas stosowania tej kontroli – nie dotyczy planowanej inwestycji.

13) Sporządzanie projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywanie zmian w tym planie oraz ochrona zasobów, tworów i składników przyrody – nie dotyczy planowanej inwestycji.

14) Opracowania ekofizjograficzne – nie dotyczy planowanej inwestycji.

15) Szczegółowe zasady i tryb uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej – nie dotyczy planowanej inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Jolanta Stańczak-Przybylska
Dyrektor

Wydział Urbanistyki i Architektury-Architekt Miejski