

UA.WZ.6730.71.2022

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr8...../2023

**Wyniki analizy funkcji
oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Zgodnie z art 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego na **rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras na terenie działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 położonej przy ul. Kotlarskiej 1 we Włocławku.**

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 art 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 5a w/w Ustawy obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m. Za front terenu inwestycji przyjęto granicę działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 równoległą do ul. Kotlarskiej, której długość wynosi ok. 50 m, ponieważ z tej strony odbywa się główny wjazd i wejście na działkę. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 150 m od granic terenu inwestycji. Analizą objęto również te działki przez które przebiegają granice wyznaczonego terenu analizy. co widać w części graficznej analizy urbanistycznej tj. na załączniku mapowym. 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 „Rybica”. Jest to teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. W powyższym obszarze znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej wraz z towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej budynkami garażowymi, pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, budynkami gospodarczymi.

1.2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

W obszarze analizowanym na nieruchomościach sąsiadujących z terenem inwestycji znajdują się parterowe i 2-kondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi im garażami, pozostałymi budynkami niemieszkalnymi i budynkami gospodarczymi. 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, garaże.

Teren objęty analizą położony przy ul. Nad Strugą i ul. Projektowaną stanowi tereny, które były użytkowane rolniczo. Obecnie teren ten został podzielony na mniejsze działki budowlane. Działki te

zabudowane są budynkami mieszkalnymi i towarzyszącymi im budynkami innymi i charakteryzują się średnim wskaźnikiem powierzchni zabudowy, jedynie działka nr 24/35 obręb Włocławek KM 121, która zabudowana jest wyłącznie pozostałym budynkiem niemieszkalnym i wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy jest bardzo niski. Wyjątek stanowi teren objęty wnioskiem tj. działka nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 1, która była użytkowana rolniczo i nie uległa podziałowi (powierzchnia 14 879 m²). Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi ok. 2%.

Linia zabudowy – budynki znajdujące się w obszarze analizy usytuowane są w odległościach od ok. 1,0 m do ok. 44,0 m od frontowych granic działek:

- Działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33 – ok. 1,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 2/3 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33b – ok. 3,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 11/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 48 – ok. 1,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 12 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 50 – od strony ul. Rybnickiej: ok. 5,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Kotlarskiej: ok. 29,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 14/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 52 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 15/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 54 – ok. 11,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 17/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 56 – ok. 7,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 15/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 12 – ok. 18,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 14/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 14 – ok. 3,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 11/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 18 – ok. 11,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/26 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 70 – od strony ul. Rybnickiej: ok. 18,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Nad Strugą: ok. 4,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/16 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68a – ok. 8,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/15 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68 – ok. 24,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 23/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 66a – ok. 8,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 13/6 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 12 – ok. 6,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 13/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 8 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 13/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 6 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,

- Działka nr 13/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 7 – od strony ul. Kotlarskiej: ok. 1,5 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Okopowej: ok. 8,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 16/10 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej – ok. 5,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 16/5 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 9 – od strony ul. Okopowej: ok. 8,5 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Kotlarskiej: ok. 7,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 16/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 7 – od strony ul. Okopowej: ok. 14,5 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Kotlarskiej: ok. 2,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 16/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 5 – od strony ul. Okopowej: ok. 5,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Kotlarskiej: budynek bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- Działka nr 16/9 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 1a – od strony ul. Okopowej: ok. 5,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Kotlarskiej: budynek bezpośrednio przy frontowej granicy działki,
- Działka nr 16/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 5 – od strony ul. Kotlarskiej: ok. 6,0 m od frontowej granicy działki, od strony ul. Okopowej: ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3d – ok. 29,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 18/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3c – ok. 7,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b – ok. 6,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 18/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3a – ok. 19,0 m i ok. 8,0 m od frontowych granic działki,
- Działka nr 24/39 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 12b – ok. 15,0 m od frontowej granicy działki,
- Działki nr 24/31, 24/32 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 10, 12 – ok. 5 m i ok. 13 m od frontowych granic działek,
- Działka nr 24/34 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6b – ok. 12,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/28 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6 – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/27 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 4 – ok. 8,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 4 – ok. 33,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/45 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76c – ok. 8,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/44 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76b – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/42 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76 – od strony ul. Rybnickiej: ok. 15,0 m i ok. 4,5 m od frontowej granicy działki,

- Działka nr 24/50 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78e – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/51 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78d – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/65 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78c – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/53 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78b – ok. 5,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/55 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78 – od strony ul. Rybnickiej: ok. 1,0 m i ok. 5,0 m od frontowej granicy działki.
- Działka nr 24/63 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80g – ok. 4,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/60 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80d – ok. 7,5 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/59 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80c – ok. 6,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 24/58 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80b – ok. 6,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 88 – ok. 26,0 m od frontowej granicy działki,
- Działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 – ok. 44,0 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 uskok, 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). Budynki w obszarze analizy usytuowane są w różnych odległościach od ok. 1,0 m do ok. 44,0 m od frontowych granic działek oraz bezpośrednio przy frontowych granicach działek. Dla projektowanej inwestycji odstąpiono od ustalenia linii zabudowy, ponieważ budynek mieszkalny rozbudowywany będzie od strony południowej, a więc w głąb nieruchomości.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizy kształtuje się od 2% do 60%. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi ok. 17%.

- Działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33 – 25%,
- Działka nr 2/3 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33b – 13%,
- Działka nr 11/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 48 – 12%,
- Działka nr 12 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 50 – 11%,
- Działka nr 14/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 52 – 36%,
- Działka nr 15/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 54 – 14%,
- Działka nr 17/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 56 – 20%,
- Działka nr 15/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 12 – 9%,

- Działka nr 14/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 14 – 60%,
- Działka nr 11/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 18 – 22%,
- Działka nr 24/26 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 70 – 14%,
- Działka nr 24/16 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68a – 14%,
- Działka nr 24/15 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68 – 25%,
- Działka nr 23/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 66a – 9%,
- Działka nr 13/6 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 12 – 16%,
- Działka nr 13/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 8 – 27%,
- Działka nr 13/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 6 – 14%,
- Działka nr 13/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 7 – 17%,
- Działka nr 16/10 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej – 23%,
- Działka nr 16/5 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 9 – 14%,
- Działka nr 16/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 7 – 8%,
- Działka nr 16/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 5 – 20%,
- Działka nr 16/9 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 1a – 30%,
- Działka nr 16/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 5 – 27%,
- Działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3d – 2%,
- Działka nr 18/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3c – 11%,
- Działka nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b – 23%,
- Działka nr 18/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3a – 7%,
- Działka nr 24/39 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 12b – 16%,
- Działki nr 24/31, 24/32 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 10, 12 – 12%,
- Działka nr 24/34 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6b – 17%,
- Działka nr 24/28 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6 – 31%,
- Działka nr 24/27 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 4 – 18%,
- Działka nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 4 – 6%,
- Działka nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d – 16%,
- Działka nr 24/45 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76c – 19%,
- Działka nr 24/44 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76b – 10%,
- Działka nr 24/42 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76 – 17%,
- Działka nr 24/50 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78e – 14%,
- Działka nr 24/51 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78d – 23%,
- Działka nr 24/65 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78c – 12%,
- Działka nr 24/53 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78b – 15%,
- Działka nr 24/55 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78 – 11%,
- Działka nr 24/63 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80g – 19%,
- Działka nr 24/60 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80d – 21%,
- Działka nr 24/59 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80c – 24%,
- Działka nr 24/58 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80b – 17%,
- Działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 88 – 8%,
- Działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 – 2%.

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. 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 zróżnicowany teren analizy. Wskaźniki powierzchni zabudowy w wyznaczonym obszarze analizy kształtuje się od 2% do 60%, a średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi ok. 17%.

Teren objęty analizą położony przy ul. Rybnickiej, ul. Kotlarskiej, ul. Okopowej, ul. Nad Strugą i ul. Projektowanej stanowi tereny, które były użytkowane rolniczo. Obecnie teren ten został podzielony na mniejsze działki budowlane (powierzchnie działek od 299 m² do 1648 m²). Przy ul. Kotlarskiej 3a, 3b, 3c znajdują się działki o większych powierzchniach tj. od 1644 m² do 2367 m². Działki zabudowane są budynkami mieszkalnymi i towarzyszącymi im budynkami innymi i charakteryzują się średnim wskaźnikiem powierzchni zabudowy – od ok. 7% do 60%, jedynie działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121, która zabudowana jest wyłącznie pozostałym budynkiem niemieszkalnym ma wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy ok. 2%. Wyjątek stanowi działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 oraz działka objęta wnioskiem tj. działka nr 23/1 obręb Włocławek KM 121, które były użytkowane rolniczo i nie uległy podziałowi (14 879 m² i 3644 m²).

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 działce nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 6, tj. max do 6%. 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. 2,5 m do ok. 21,5 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. 9,1 m.

- Działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33 – budynek mieszkalny ok. 10,0 m, garaż ok. 3,0 m,
- Działka nr 2/3 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33b – budynek mieszkalny ok. 8,0 m, garaż ok. 4,5 m,
- Działka nr 11/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 48 – budynek mieszkalny ok. 11,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 9,0 m,
- Działka nr 12 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 50 – budynek niemieszkalny ok. 9,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 2,5 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 3,5 m,
- Działka nr 14/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 52 – budynek mieszkalny ok. 10,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 9,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 8,0 m,
- Działka nr 15/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 54 – ok. 6,5 m,
- Działka nr 17/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 56 – ok. 5,5 m,
- Działka nr 15/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 12 – ok. 6,5 m,
- Działka nr 14/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 14 – budynek mieszkalny ok. 11,5 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 4,0 m,
- Działka nr 11/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 18 – budynek mieszkalny ok. 16,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 3,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 7,0 m,
- Działka nr 24/26 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 70 – ok. 14,0 m,
- Działka nr 24/16 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68a – ok. 10,0 m,
- Działka nr 24/15 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68 – budynek mieszkalny ok. 8,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 9,0 m,
- Działka nr 23/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 66a – ok. 5,0 m,
- Działka nr 13/6 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 12 – ok. 11,5 m,

- Działka nr 13/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 8 – ok. 16,0 m,
- Działka nr 13/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 6 – ok. 9,5 m,
- Działka nr 13/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 7 – budynek mieszkalny ok. 9,5 m, budynek mieszkalny ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 4,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 4,0 m,
- Działka nr 16/10 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej – ok. 11,0 m,
- Działka nr 16/5 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 9 – ok. 10,0 m,
- Działka nr 16/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 7 – budynek mieszkalny ok. 5,0 m, garaż ok. 3,0 m,
- Działka nr 16/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 5 – ok. 12,0 m,
- Działka nr 16/9 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 1a – ok. 17,5 m,
- Działka nr 16/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 5 – budynek mieszkalny ok. 5,5 m, budynek mieszkalny ok. 10,0 m,
- Działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3d – ok. 7,5 m,
- Działka nr 18/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3c – ok. 16,5 m,
- Działka nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b – ok. 21,5 m,
- Działka nr 18/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3a – budynek mieszkalny ok. 13,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 4,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 3,0 m,
- Działka nr 24/39 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 12b – ok. 7,5 m,
- Działki nr 24/31, 24/32 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 10, 12 – ok. 14,5 m,
- Działka nr 24/34 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6b – ok. 8,5 m,
- Działka nr 24/28 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6 – budynek mieszkalny ok. 9,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 9,5 m,
- Działka nr 24/27 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 4 – ok. 9,0 m,
- Działka nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 4 – ok. 4,5 m,
- Działka nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d – ok. 17,0 m,
- Działka nr 24/45 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76c – ok. 14,0 m,
- Działka nr 24/44 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76b – ok. 10,5 m,
- Działka nr 24/42 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76 – budynek mieszkalny ok. 11,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 8,0 m,
- Działka nr 24/50 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78e – ok. 13,0 m,
- Działka nr 24/51 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78d – budynek mieszkalny ok. 12,0 m, garaż ok. 6,5 m,
- Działka nr 24/65 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78c – ok. 10,5 m,
- Działka nr 24/53 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78b – budynek mieszkalny ok. 9,0 m, garaż ok. 4,0 m,
- Działka nr 24/55 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78 – budynek mieszkalny ok. 10,5 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 4,0 m,
- Działka nr 24/63 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80g – ok. 9,5 m,
- Działka nr 24/60 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80d – ok. 16,5 m,
- Działka nr 24/59 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80c – ok. 12,0 m,
- Działka nr 24/58 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80b – ok. 12,0 m,
- Działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 88 – ok. 12,5 m,
- Działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 – ok. 5,5 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. Z analizy szerokości elewacji frontowych budynków znajdujących się w obszarze analizy wynika, że z uwagi na zróżnicowaną zabudowę wielkości te również są bardzo zróżnicowane. Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym kształtuje się od ok. 2,5 m do ok. 21,5 m, średnia szerokość elewacji frontowych wynosi ok. 9,1 m. W związku z powyższym organ skorzystał z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu. Szerokość elewacji frontowej budynku wyznaczono od 17,0 m do 21,5 m, biorąc pod uwagę szerokość elewacji frontowych budynków położonych na dz. nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d oraz dz. nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b. Ustalenie w ten sposób szerokości elewacji frontowej pozwoli na wpisanie się projektowanego zamierzenia w istniejącą zabudowę i umożliwi dostosowanie planowanych obiektów 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. 2,5 m do ok. 9,0 m, średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych wynosi ok. 5,4 m.

- Działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 4,5 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- Działka nr 2/3 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33b – budynek mieszkalny nr 1: ok. 4,5 m, budynek garażowy nr 2: ok. 2,5 m,
- Działka nr 11/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 48 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,5 m, budynek gospodarczy nr 2: ok. 2,5 m,
- Działka nr 12 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 50 – budynek mieszkalny nr 1 i 2: ok. 6,0 m, budynek gospodarczy nr 3: ok. 3,0 m,
- Działka nr 14/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 52 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 9,0 m, budynek gospodarczy nr 2: ok. 5,0 m, budynek gospodarczy nr 3: ok. 2,5 m,
- Działka nr 15/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 54 – ok. 4,0 m,
- Działka nr 17/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 56 – ok. 6,0 m,
- Działka nr 15/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 12 – ok. 4,5 m,
- Działka nr 14/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 14 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 8,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: ok. 4,0 m,
- Działka nr 11/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 18 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 7,5 m, budynek gospodarczy nr 3: ok. 3,0 m,
- Działka nr 24/26 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 70 – ok. 4,5 m,
- Działka nr 24/16 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68a – ok. 4,0 m,
- Działka nr 24/15 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 9,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m,
- Działka nr 23/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 66a – ok. 5,5 m,
- Działka nr 13/6 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 12 – ok. 8,5 m,
- Działka nr 13/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 8 – ok. 7,0 m,
- Działka nr 13/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 6 – ok. 7,5 m,
- Działka nr 13/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 7 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,0 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 5,5 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: ok. 3,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: ok. 3,5 m,

- Działka nr 16/10 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej – ok. 6,5 m,
- Działka nr 16/5 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 9 – ok. 8,0 m,
- Działka nr 16/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 7 – ok. 7,0 m,
- Działka nr 16/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 5 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,5 m, budynek gospodarczy nr 2: ok. 2,5 m,
- Działka nr 16/9 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 1a – ok. 5,5 m,
- Działka nr 16/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 5 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 4,5 m, budynek mieszkalny nr 2: ok. 4,5 m, budynek gospodarczy nr 3: ok. 5,0 m,
- Działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3d – ok. 2,5 m,
- Działka nr 18/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3c – ok. 6,5 m,
- Działka nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b – ok. 5,5 m,
- Działka nr 18/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3a – budynek mieszkalny nr 2: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 5: ok. 3,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: ok. 2,5 m,
- Działka nr 24/39 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 12b – ok. 7,5 m,
- Działki nr 24/31, 24/32 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 10, 12 – ok. 7,0 m,
- Działka nr 24/34 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6b – ok. 8,0 m,
- Działka nr 24/28 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6 – ok. 9,0 m,
- Działka nr 24/27 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 4 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,5 m,
- Działka nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 4 – ok. 4,0 m,
- Działka nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d – ok. 7,5 m,
- Działka nr 24/45 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76c – ok. 6,5 m,
- Działka nr 24/44 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76b – ok. 6,0 m,
- Działka nr 24/42 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 5,5 m, budynek gospodarczy nr 2: ok. 4,5 m,
- Działka nr 24/50 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78e – ok. 8,5 m,
- Działka nr 24/51 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78d – ok. 7,5 m,
- Działka nr 24/65 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78c – ok. 3,0 m,
- Działka nr 24/53 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78b – ok. 7,5 m,
- Działka nr 24/55 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78 – budynek mieszkalny nr 1: ok. 7,0 m, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: ok. 3,0 m,
- Działka nr 24/63 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80g – ok. 8,0 m,
- Działka nr 24/60 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80d – ok. 8,5 m,
- Działka nr 24/59 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80c – ok. 6,0 m,
- Działka nr 24/58 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80b – ok. 8,5 m,
- Działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 88 – ok. 6,0 m,
- Działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 – ok. 4,0 m,

Stosownie do przepisu § 7 ust. 1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 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. 2,5 m do ok. 9,0 m, ich średnia wysokość wynosi ok. 5,4 m. Dla projektowanej inwestycji nie ustalono wysokości budynku z uwagi na zakres inwestycji (rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne o taras). Wysokość budynku po zrealizowaniu projektowanej inwestycji nie ulegnie zmianie.

Geometria dachów – budynków usytuowanych w obszarze analizy jest zróżnicowana, występują dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45° (układ głównych połaci dachowych)

- Działka nr 2/2 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33 – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°, budynek garażowy nr 2: dach płaski,
- Działka nr 2/3 obręb Włocławek KM 120 przy ul. Rybnickiej 33b – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°, budynek garażowy nr 2: dach płaski,
- Działka nr 11/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 48 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, budynek gospodarczy nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 15°,
- Działka nr 12 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 50 – budynek mieszkalny nr 1 i 2: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°, budynek gospodarczy nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 25°,
- Działka nr 14/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 52 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 35°, budynek gospodarczy nr 2: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°, budynek gospodarczy nr 3: dach płaski,
- Działka nr 15/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 54 – dach płaski,
- Działka nr 17/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 56 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 30°,
- Działka nr 15/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 12 – dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- Działka nr 14/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 14 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 30°, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: dach płaski,
- Działka nr 11/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 18 – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 15°, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach płaski,
- Działka nr 24/26 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 70 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 20°,
- Działka nr 24/16 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68a – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 20°,
- Działka nr 24/15 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 68 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 30°, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 23/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 66a – dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 25°,
- Działka nr 13/6 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 12 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°
- Działka nr 13/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 8 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- Działka nr 13/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 6 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 13/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 7 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, budynek mieszkalny nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°, pozostały budynek niemieszkalny nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°,

- Działka nr 16/10 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 30 °,
- Działka nr 16/5 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 9 – dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 16/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 7 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 16/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 5 – budynek mieszkalny nr 1: dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 40°, budynek gospodarczy nr 2: dach płaski,
- Działka nr 16/9 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Okopowej 1a – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 16/8 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 5 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 25°, budynek mieszkalny nr 2: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 25°, budynek gospodarczy nr 3: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 15°,
- Działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3d – dach płaski,
- Działka nr 18/3 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3c – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b – dach płaski,
- Działka nr 18/1 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3a – budynek mieszkalny nr 2: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 35°, pozostały budynek niemieszkalny nr 5: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 20°, pozostały budynek niemieszkalny nr 4: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 15°,
- Działka nr 24/39 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 12b – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działki nr 24/31, 24/32 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 10, 12 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- Działka nr 24/34 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6b – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 24/28 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 6 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 24/27 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Nad Strugą 4 – budynek mieszkalny nr 1: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 15°, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- Działka nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 4 – dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 30 °,
- Działka nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 24/45 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76c – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- Działka nr 24/44 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76b – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 24/42 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76 – budynek mieszkalny nr 1: dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 25°, budynek gospodarczy nr 2: dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°,
- Działka nr 24/50 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78e – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 24/51 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78d – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 24/65 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78c – dach płaski,

- Działka nr 24/53 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78b – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 24/55 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 78 – budynek mieszkalny nr 1: dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny nr 2: dach płaski,
- Działka nr 24/63 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80g – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 24/60 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80d – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- Działka nr 24/59 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80c – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- Działka nr 24/58 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 80b – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 1/12 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 88 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40°,
- Działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 – dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 15°.

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 o kącie nachylenia do 10°, dachy jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Dla projektowanej inwestycji nie ustalono geometrii dachu z uwagi na zakres inwestycji (rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras).

2. **Dostęp do drogi publicznej.** Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Rybnickiej przez działki drogowe nr 24/36, 24/29, 24/12 obręb Włocławek KM 121.
3. **Dostęp do infrastruktury technicznej.** Istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla planowanej inwestycji. Inwestor posiada umowę nr 7U003839717 z dnia 11.06.2022 r. z Energa Obrót S.A. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej, umowę nr KS.4306.178.W.2020 z dnia 11.05.2020r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów Kanalizacji Sp. z o.o. we Włocławku w sprawie zaopatrzenia w wodę. Odprowadzanie ścieków należy rozwiązać we własnym zakresie.
4. **Przeznaczenie terenu na cele budowlane.** Zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu miasta Włocławka działka nr 23/1 obręb Włocławek KM121 zakwalifikowana jest jako Ps „pastwiska trwałe”, R „grunty orne”, Ws „grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi” oraz Br „grunty rolne zabudowane”. W przypadku zaliczenia gruntów rolnych do klas wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.), przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji użytków rolnych pod planowaną inwestycję w trybie określonym powyższą ustawą.
4. **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 Włocławka działka nr 23/1 obręb Włocławek KM121 zakwalifikowana jest jako Ps „pastwiska trwałe”, R „grunty orne”, Ws „grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi” oraz Br „grunty rolne zabudowane”. W przypadku zaliczenia gruntów rolnych do klas wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.), przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji użytków rolnych pod planowaną inwestycję w trybie określonym powyższą ustawą.
- 9) **Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe** – 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.

5. 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.


Z up. PREZYDENTA MIASTA
Jolanta Stańczyk-Brómska
Dyrektor
Wydział Urbanistyki i Architektury - Architekt Miejski