



ARTECH Arkadiusz Cichowski

ul. Szosa Brodnicka 30, 87-305 Zbiczno

tel.: 693 409 274

mail: arkadiusz.cichowski@wp.pl

NIP: 874-165-78-61

REGON: 528966515

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

egz. nr **1**

PROJEKT

ZADANIE: Budowa hali magazynowej

ADRES OBIEKTU: działka ewidencyjna: 168/1
obręb ewidencyjny: 0014
jednostka ewidencyjna: 040210_2
gm. Zbiczno, pow. brodnicki, woj. kujawsko-pomorskie

ZAMAWIAJĄCY: Gmina Zbiczno
ul. Szosa Brodnicka 53
87-305 Zbiczno

Kody i nazwy (CPV) robót:

- [45100000-8] Przygotowanie terenu pod budowę
- [45200000-9] Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- [45210000-2] Roboty budowlane w zakresie budynków
- [45213000-3] Roboty budowlane w zakresie budowy domów handlowych, magazynów i obiektów budowlanych przemysłowych, obiektów budowlanych związanych z transportem
- [45213200-5] Roboty budowlane w zakresie magazynów i przemysłowych obiektów budowlanych
- [45213221-8] Roboty budowlane w zakresie budowy magazynów
- [45400000-1] Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- [45300000-0] Roboty instalacyjne w budynkach
- [45310000-3] Roboty instalacyjne elektryczne
- [45311000-0] Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji
- [45312310-3] Roboty w zakresie ochrony odgromowej

MIEJSCOWOŚĆ I DATA: Zbiczno, kwiecień 2026 r.

IMIĘ I NAZWISKO

UPRAWNIENIA

PODPIS

OPRACOWAŁ
mgr inż. Arkadiusz Cichowski

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

SPIS TREŚCI

OPIS

1. Część opisowa.....	2
1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	2
1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych.....	2
1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	2
1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.....	3
1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.....	3
1.2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	3
1.2.1. Przygotowanie terenu budowy.....	3
1.2.2. Architektura.....	4
1.2.2.1. Obudowa budynku.....	4
1.2.2.2. Posadzka.....	4
1.2.2.3. Stolarka i bramy.....	4
1.2.3. Konstrukcja.....	4
1.2.4. Instalacje budowlane.....	4
1.2.4.1. Instalacja ogrzewania.....	4
1.2.4.2. Instalacja wody użytkowej.....	4
1.2.4.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej.....	4
1.2.4.4. Instalacja kanalizacji deszczowej.....	4
1.2.4.5. Instalacja wentylacyjna.....	5
1.2.4.6. Instalacja elektryczna.....	5
1.2.5. Wykończenia.....	5
2. Część informacyjna.....	6
2.1. Oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.....	6
2.2. Przepisy prawne i normy.....	6
2.3. Inne posiadane informacje i dokumenty.....	6
3. Szacowane koszty wykonania inwestycji.....	7
3.1. Planowane koszty robót budowlanych.....	7
3.2. Planowane koszty prac projektowych.....	7
3.3. Łączne szacowane koszty inwestycji.....	7

ZAŁĄCZNIKI

- Projekt decyzji o warunkach zabudowy
- Mapa zasadnicza

RYSUNKI

- Plan zagospodarowania terenu

rys. PZT-01

skala 1:500

1. Część opisowa

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych polegających na budowie budynku magazynowego w technologii lekkiej konstrukcji stalowej, realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

- opracowanie dokumentacji projektowej,
- uzyskanie wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych,
- wykonanie robót budowlanych,
- wykonanie instalacji elektrycznej,
- oddanie obiektu do użytkowania.

Projektowany obiekt będzie pełnił funkcję magazynową, o prostej i ekonomicznej formie, dostosowanej do podstawowych potrzeb składowania.

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych:

- wymiar w rzucie (obrys zewnętrzny ścian): min. 12,0 m × 8,0 m,
- powierzchnia zabudowy: min. 96,0 m²,
- kąt nachylenia dachu: 30°,
- liczba kondygnacji: 1 (budynek parterowy),
- konstrukcja: stalowa ramowa,
- fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe,
- dach: konstrukcja stalowa, pokrycie z płyt warstwowych,
- ściany zewnętrzne: płyty warstwowe,
- posadzka: betonowa zbrojona,
- instalacje: elektryczna oświetleniowa i gniazda narzędziowe.

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Realizacja inwestycji odbywać się będzie na terenie wskazanym przez Zamawiającego. Miejsce lokalizacji nowej hali przedstawiono na rys. PZT-01.

Na etapie opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do:

- uwzględnienia warunków gruntowo-wodnych,
- dostosowania rozwiązań fundamentowych do lokalnych warunków,
- dostosowanie poziomu posadzki hali do istniejącego placu utwardzonego,
- uwzględnienia dostępności terenu oraz możliwości dojazdu,
- uwzględnienia istniejącej infrastruktury technicznej,
 - nowa hala jest w kolizji z kanalizacją sanitarną, kanalizacja jest wyłączona z eksploatacji,
 - nowa hala jest w kolizji z kablem elektroenergetycznym, Wykonawca zobowiązany jest do demontażu lub przebudowy kabla
 - nowa hala jest w kolizji z blaszanymi kontenerami magazynowymi, które należy przestawić w miejsce wskazane przez Zamawiającego,
- spełnienia wymagań wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz przepisów odrębnych.



Fot. Widok na miejsce lokalizacji nowej hali magazynowej

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Projektowany obiekt będzie budynkiem magazynowym o prostej konstrukcji i funkcjonalnym układzie, przeznaczonym do składowania materiałów, pojazdów i urządzeń.

Zakłada się:

- prostą bryłę budynku,
- niskie koszty realizacji i eksploatacji,
- brak instalacji ogrzewania,
- bez instalacji wody użytkowej i kanalizacji,
- zapewnienie podstawowego oświetlenia wewnętrznego,
- zapewnienie dostępu do wnętrza poprzez bramę wjazdową oraz drzwi wejściowe.

Obiekt powinien charakteryzować się trwałością, odpornością na warunki atmosferyczne oraz łatwością użytkowania. Wykonawca udzieli pisemnej gwarancji na całość obiektu na okres 5 lat.

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:

- powierzchnia zabudowy: min. 96,0 m²,
- powierzchnia użytkowa: ok. 85–95 m²
- minimalna wysokość użytkowa w świetle konstrukcji: 4,0 m,
- przestrzeń magazynowa jednoprzestrzenna,
- dach dwuspadowy,
- spadek dachu: 30°.

1.2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Zamawiający wymaga zaprojektowania i wykonania obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W szczególności wymagane jest:

1.2.1. Przygotowanie terenu budowy

- po wykonanych pracach teren musi być uprzątnięty i doprowadzony do stanu pełnej użyteczności,
- pracę będą realizowane na terenie istniejącego obiektu, należy więc odpowiednio zaplanować i zorganizować przebieg robót, wydzielając teren prac aby zapewnić normalne, bezpieczne funkcjonowanie.

1.2.2. Architektura

1.2.2.1. Obudowa budynku

- ściany z płyt warstwowych w okładzinie stalowej,
 - rdzeń PIR (poliizocyanurat),
 - grubość min. 120 mm,
 - współczynnik przenikania ciepła U: poniżej 0,20 W/(m²*K), o odpowiedniej izolacyjności,
- dach z płyt warstwowych w okładzinie stalowej,
 - rdzeń PIR (poliizocyanurat),
 - grubość min. 160 mm,
 - współczynnik przenikania ciepła U: poniżej 0,15 W/(m²*K).

1.2.2.2. Posadzka

- wykonanie posadzki betonowej zbrojonej,
- współczynnik przenikania ciepła U: poniżej 0,30 W/(m²*K),
- posadzka przemysłowa przystosowana do ruchu samochodów ciężarowych, maszyn budowlanych i składowania materiałów,
- obciążenie użytkowe min. 10 kN/m²,
- równomiernie rozłożone obciążenie zmienne: min. 10 kN/m²,
- skupione obciążenie zmienne: min. 50 kN.

1.2.2.3. Stolarka i bramy

- drzwi wejściowe dla ruchu pieszego:
 - lokalizacja na ścianie frontowej od strony placu utwardzonego,
 - wymiar w świetle: min. 0,9x2,0 m (szer./wys.),
 - współczynnik przenikania ciepła U: poniżej 1,30 W/(m²*K),
- brama wjazdowa:
 - lokalizacja na środku ściany frontowej od strony placu utwardzonego,
 - wymiar w świetle: min. 4,0x3,8 m (szer./wys.),
 - współczynnik przenikania ciepła U: poniżej 1,30 W/(m²*K),
 - segmentowa z napędem elektrycznym sterowanym w wnętrzu budynku,
- okna:
 - lokalizacja na ścianie tylnej od strony terenu zielonego,
 - 2 szt. o wym. 200x100 cm, montaż na wys. 2,5 m nad posadzką,
 - współczynnik przenikania ciepła U: poniżej 0,90 W/(m²*K),

1.2.3. Konstrukcja

- zastosowanie stalowego układu ramowego,
- zapewnienie odpowiedniej nośności i stateczności konstrukcji,
- dostosowanie fundamentów do warunków gruntowych.

1.2.4. Instalacje budowlane

1.2.4.1. Instalacja ogrzewania

- brak.

1.2.4.2. Instalacja wody użytkowej

- brak.

1.2.4.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

- brak.

1.2.4.4. Instalacja kanalizacji deszczowej

- wykonać cztery rury spustowe z dachu,
- wody opadowe odprowadzić na teren zielony za budynkiem.

1.2.4.5. Instalacja wentylacyjna

- grawitacyjna oparta na nawiewach w ścianie zewnętrznej i wywietrzakach dachowych,
- zapewniająca min. 0,50 wym./h.

1.2.4.6. Instalacja elektryczna

- wykonać kompletną instalację elektryczną wraz z rozdzielnicą, zabezpieczeniami oraz ochroną przeciwporażeniową,
- oświetlenie oparte na lampach LED o natężeniu zgodnym z wymaganiami dla pomieszczeń magazynowych,
- zamontować wewnątrz dwa zestawy gniazd narzędziowych składających z podwójnego gniazda 230 V i gniazda 400 V, zestawy gniazd zamontować na przeciwległych ścianach budynku,
- wykonać instalację odgromową.

1.2.5. Wykończenia

- kolorystyka ścian i dachu identyczna z kolorystyką sąsiadującej wiaty magazynowej,
- kolorystyka dostosowana do innych drzwi na terenie obiektu.



Fot. Widok istniejącej wiaty garażowej która będzie sąsiadować z nową halą magazynową

2. Część informacyjna

2.1. Oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością obejmującą działkę nr: 168/1, obręb: 0014, jednostka: 040210_2. Teren budowy obejmuje działkę nr 168/1, którą Inwestor ma prawo dysponować.

2.2. Przepisy prawne i normy

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności:

- ustawą Prawo budowlane,
- warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- obowiązującymi normami branżowymi,
- przepisami BHP i ppoż..

2.3. Inne posiadane informacje i dokumenty

Zamawiający dysponuje:

- projektem decyzji o warunkach zabudowy,
- mapą zasadniczą.

DECYZJA Nr 165/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) i art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025r. poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 marca 2026 r. Gminy Zbiczno:

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego na: budowie budynku magazynowego na części dz. nr 168/1 położonej w miejscowości Zbiczno, obręb geodezyjny Zbiczno, gmina Zbiczno.

ustalam
warunki zabudowy

dla zamierzenia polegającego na: budowie budynku magazynowego na części dz. nr 168/1 położonej w miejscowości Zbiczno, obręb geodezyjny Zbiczno, gmina Zbiczno.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- zabudowa magazynowa,

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

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- „budowa budynku magazynowego”:
 - powierzchnia zabudowy budynku – 70,0 – 120,0m²
 - szerokość elewacji frontowej budynku – 10,0 – 15,0m,
 - wysokość budynku – 4,0 – 6,0m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku – 1,
 - liczba kondygnacji podziemnych budynku – brak,
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku – do 120,0m²,
 - suma powierzchni kondygnacji podziemnych budynku – brak
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynku do frontu działki – dowolny,
 - geometria dachu obiektu objętego inwestycją (dotyczy głównego dachu, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem) – dach jedno-, lub dwuspadowy o kącie spadku połaci dachowych – 5 – 30°,
 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,

- elewacja budynku w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych,
- minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe / 1 budynek magazynowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją min – 60,0%,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 0,40 – 0,70%,
- intensywność zabudowy – 0,001 – 0,007
- obiekty i ich lokalizacja winny spełnia wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm.),
- projekt budowlany (jeśli jest wymagany) 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,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarem objętym ochroną konserwatorską,
- teren planowanej inwestycji położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Drwący” – należy przestrzegać zasad zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 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,
- 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 wodę – przyłącze do sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków gospodarczych – przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej,
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- ogrzewanie obiektu – nie dotyczy,
- unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej – gminnej (dz. nr 167 obr. Zbiczno),

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich.

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

- linię zabudowy od drogi publicznej: nie wyznacza się,
- linię zabudowy od pozostałych granic działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- linię zabudowy od granicy lasu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

W dniu 13 marca 2026r. Pani Marzena Kłosińska – Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa Urzędu Gminy Zbiczno reprezentująca Gminę Zbiczno, ul. Szosa Brodnicka 53, 87 – 305 Zbiczno wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Zbiczno o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na: budowie budynku magazynowego na części dz. nr 168/1 położonej w miejscowości Zbiczno, obręb geodezyjny Zbiczno, gmina Zbiczno.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Zbiczno nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której sporządzenie powierza się uprawnionej osobie zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Arkadiusz Zaleski związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. 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.

Analizując wnioszek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno podjęte uchwałą Rady Gminy Zbiczno Nr XXXVI/201/2017 z dnia 22 sierpnia 2017r.

Wójt Gminy Zbiczno stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego:

- a) zgodnie z art. 10 i art. 61 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie,
- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm) uzyskano uzgodnienie z organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- c) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm) uzyskano uzgodnienie z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- d) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm) uzyskano uzgodnienie z organami właściwymi w sprawie obszarów objętych ochroną przyrody ze względu na położenie na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- e) zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm) dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy,
- f) zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm) projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną w związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

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

POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, jeśli wynika to z przepisów odrębnych należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Brodnicy. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę (jeśli wynika to z przepisów szczegółowych) należy dołączyć niniejszą decyzję ustalającą warunki zabudowy oraz wszelkie niezbędne uzgodnienia oświadczenia, umowy oraz zgody a także inne wymagane prawem dokumenty, o których mowa w art. 33 ust 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj Dz. U. 2025r. poz. 418),

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.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Zbiczno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., zachowują charakter bezterminowy.



Z up. Wójta

mgr inż. Marzena Kłosińska
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej,
Budownictwa i Rolnictwa

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Urząd Gminy Zbiczno - a/a.

URZĄD GMINY ZBICZNO
ul. Szosa Brodnicka 53
87-305 Zbiczno
tel. 56 49 393 23

Decyzja niniejsza uprawnomocnia się
z dniem 6.05.2016

Zbiczno, dnia 29.07.2016 up. Wójt

mgr inż. Marzena Kłosińska
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej,
Budownictwa i Rolnictwa

Załącznik graficzny do decyzji

**WOJ. GMINY
ZBICZNO**
Z up. Wójta

mgr inż. Marianna Kłosińska
Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej,
Urząd Gminy Zbiczno

Arkadiusz Zaleski
uprawnienia do projektowania w planowaniu
przestrzennym na podstawie art. 5 ust 4
ustawy z dnia 7 marca 2003r. o planowaniu
przestrzennym i budownictwie

— Linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - Granice działki objętej wnioskiem

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

1:1000

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: BRODNICKI
Gmina/Miasto: ZBICZNO
Obręb: 14-ZBICZNO

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

Organ prowadzący państwowy zasob
geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu

Data wykonania kopii

STAROSTA BRODNICKI
MAPA ZASADNICZA

P.0402.2015.2172

12.03.2026

Mapa nie służy dla celów projektowych

**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 1 pkt. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

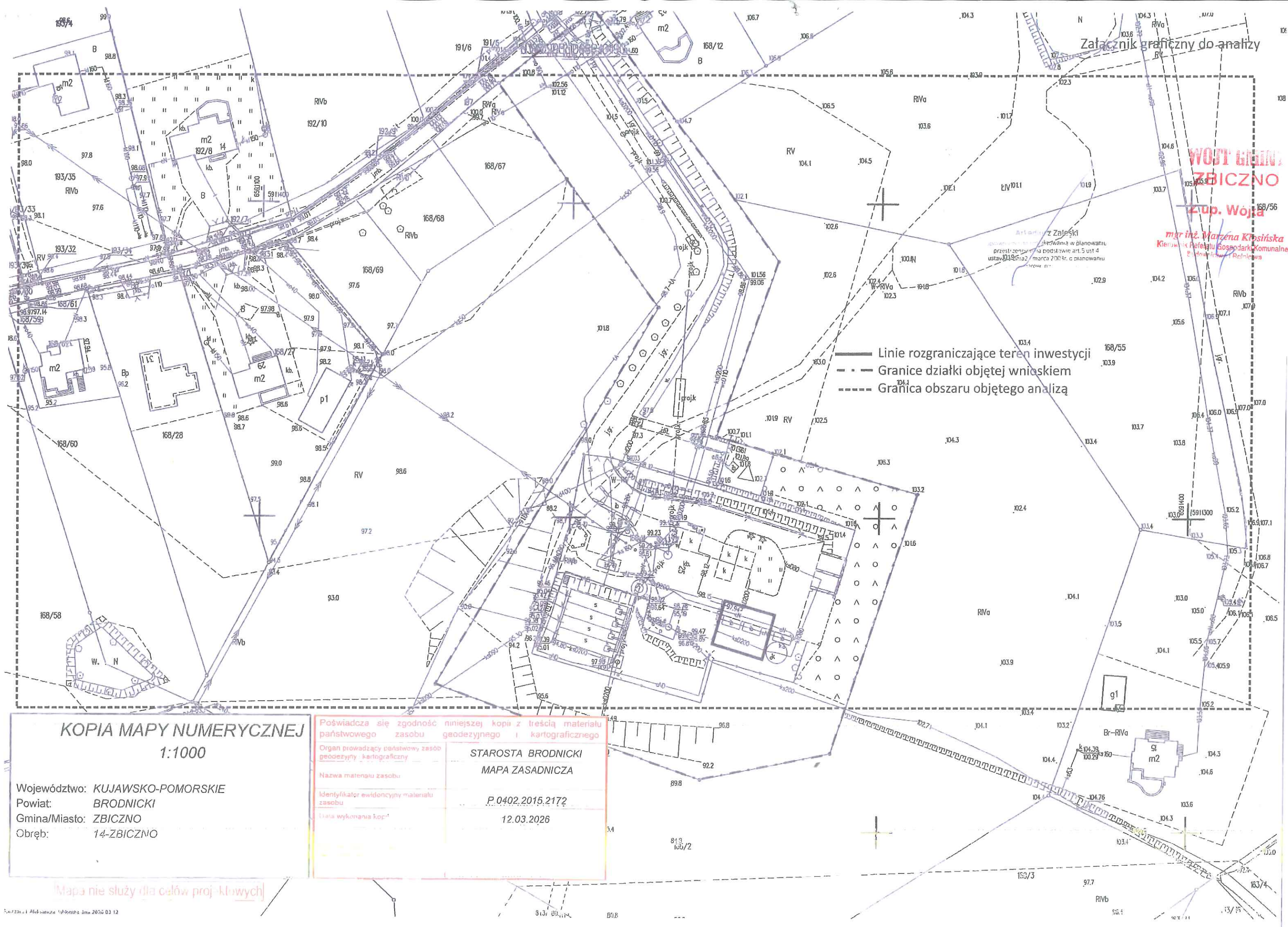
1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
 - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
 - 4) teren nie wymaga uzyskania 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (ustawy o pizp)
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Wnioski do projektu decyzji:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - „budowa budynku magazynowego”:
 - powierzchnia zabudowy budynku – 70,0 – 120,0m²
 - szerokość elewacji frontowej budynku – 10,0 – 15,0m,

- wysokość budynku – 4,0 – 6,0m,
- liczba kondygnacji nadziemnych budynku – 1,
- liczba kondygnacji podziemnych budynku – brak,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku – do 120,0m²,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych budynku – brak
- kierunek głównej kalenicy dachu budynku do frontu działki – dowolny,
- geometria dachu obiektu objętego inwestycją (dotyczy głównego dachu, z wyjątkiem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, tarasów, ogrodów zimowych, garaży stanowiących jedną bryłę z budynkiem) – dach jedno-, lub dwuspadowy o kącie spadku połaci dachowych – 5 – 30°,
- budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- architekturę projektowanej inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
- elewacja budynku w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych,
- minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe / 1 budynek magazynowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją min – 60,0%,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 0,40 – 0,70%,
- intensywność zabudowy – 0,001 – 0,007
- obiekty i ich lokalizacja winny spełnia wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm.),
- projekt budowlany (jeśli jest wymagany) winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki o nr 168/1 obręb geodezyjny Zbiczno, gmina Zbiczno.

Z up. Wojta

mgr inż. Marzena Kłosińska
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej,
Budownictwa i Rolnictwa



Załącznik graficzny do analizy

WOJŚTWO
ZBICZNO
Z up. Wójta

mgr inż. Marzena Kłosińska
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej,
Zbiczno

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - Granice działki objętej wnioskiem
- Granica obszaru objętego analizą

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

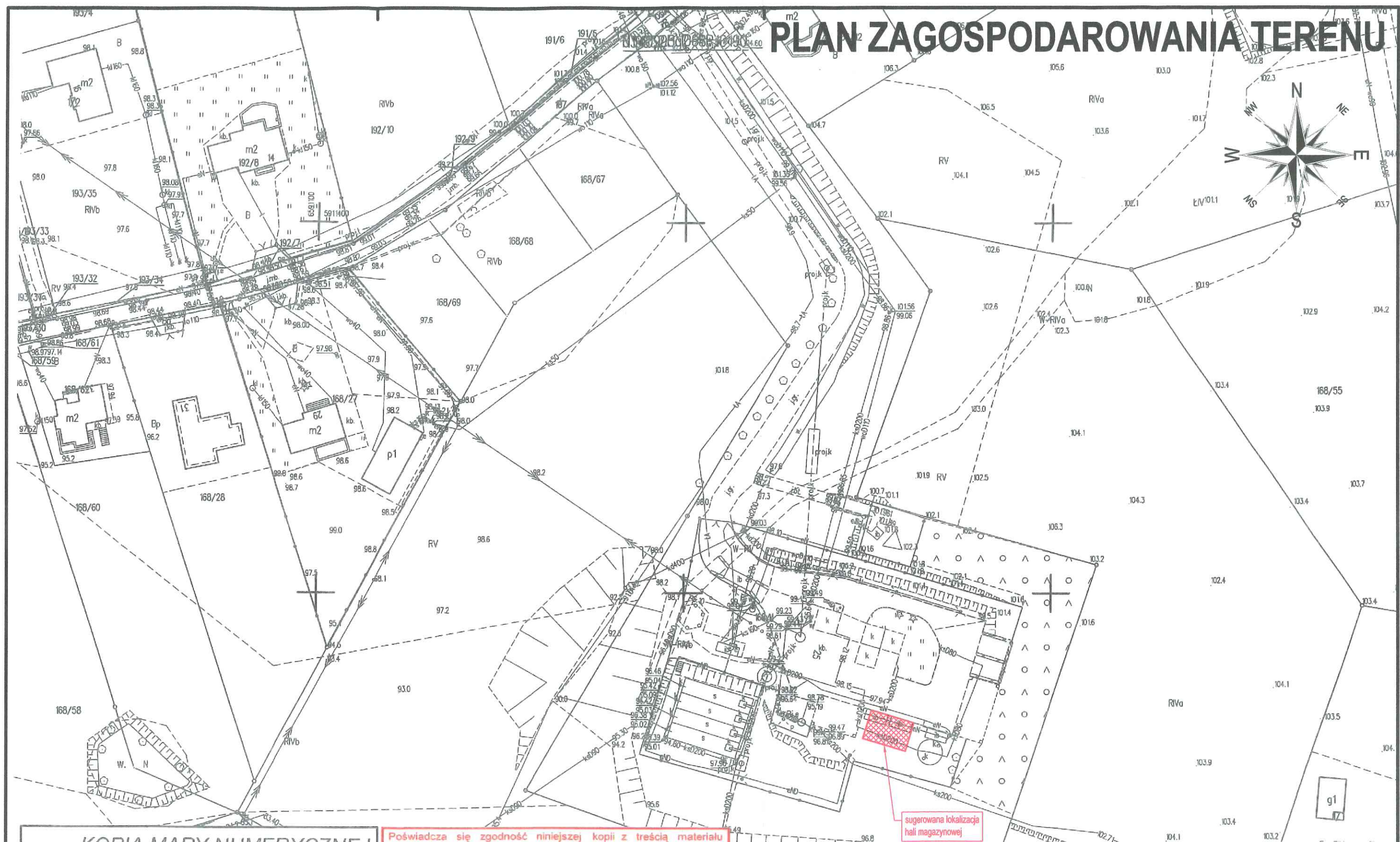
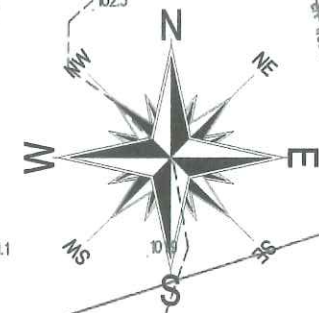
1:1000

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: BRODNICKI
Gmina/Miasto: ZBICZNO
Obręb: 14-ZBICZNO

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA BRODNICKI MAPA ZASADNICZA
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	P.0402.2016.2172
Nazwa materiału zasobu	12.03.2026
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	

Mapa nie służy dla celów proj-ktowych

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

1:1000

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: BRODNICKI
Gmina/Miasto: ZBICZNO
Obręb: 14-ZBICZNO

Mapa nie służy dla celów projektowych

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

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA BRODNICKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0402.2015.2172
Data wykonania kopii	12.03.2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Aleksandra Młotkowskiego Kierownik Główny Urzędu Geodezji i Kartografii



ARTECH Arkadiusz Cichowski

ul. Szosa Brodnicka 30, 87-305 Zbiczno
tel.: 693 409 274; mail: arkadiusz.cichowski@wp.pl
NIP: 874-165-78-61; REGON: 528966515

Obiekt / inwest.	Budowa hali magazynowej	
Lokalizacja	Ciche działka ewidencyjna: 168/1 obręb ewidencyjny: 0014 jednostka ewidencyjna: 040210_2 gm. Zbiczno, pow. brodnicki, woj. kujawsko-pomorskie	data: 06 / 2026
Rysunek	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	rewizja: 01
Stadium	Program funkcjonalno - użytkowy	skala: 1:1000
Opracował	mgr inż. Arkadiusz Cichowski	nr rys.: PZT-01