

RGIP.6733.8.2025

Topółka, dn. 28.05.2025 r.

Analiza  
warunków i zasad zagospodarowania terenu  
oraz stanu faktycznego i prawnego terenu  
(część tekstowa)

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topółce (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku)**, na terenie działki oznaczonej ewidencyjnym numerem: **nr 71/1, obręb 0025-Topółka**, położonej w miejscowości **Topółka Gmina Topółka**, na wniosek **Komendy Wojewódzkiej Policji w Bydgoszczy** z siedzibą w Bydgoszczy.

**1. Rodzaj inwestycji:**

Przedmiotem planowanej inwestycji jest **termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topółce (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku – mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne) w Topółce.**

Projektowana inwestycja zlokalizowana na terenie części działek oznaczonej ewidencyjnym numerem nr 71/1, obręb 0025-Topółka, położonej w miejscowości Topółka Gmina Topółka.

Zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.) „**budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym wynikające z umów lub porozumień międzynarodowych, a także na potrzeby ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich**”, jest celem publicznym.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedmiotową inwestycję zakwalifikowano jako inwestycję celu publicznego.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

Ponieważ teren inwestycji (działka nr 71/1, obręb 0025-Topółka, położona w miejscowości Topółka Gmina Topółka) nie posiada ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagane jest uprzednie uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Inwestycja obejmować będzie:

- termomodernizację istniejącego budynku dwukondygnacyjnego, krytego dachem dwuspadowym płaskim, o pow. zabudowy 168m<sup>2</sup> poprzez ocieplenie ścian budynku, docieplenie dachu z niewielką zmianą wysokości kalenicy dachu (przebudowa);
- zmiana sposobu użytkowania mieszkań na piętrze budynku na pomieszczenia biurowe, socjalne i sanitarne;
- przebudowywany dach – dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachu o kącie nachyleni połaci dachu istniejącym 5°, projektowanym 4-8°, o kalenicy równoległej do frontu działki od strony drogi powiatowej;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: istniejąca 257m<sup>2</sup>, projektowana min. 250m<sup>2</sup>, maks. 265m<sup>2</sup>;
- wysokość budynku po przebudowie (modernizacji dachu) – istniejąca ca 5,0m, projektowana min. 4,0m, maks. 8,0m;
- powierzchnia zabudowy budynku – istniejąca 168m<sup>2</sup>, projektowana min. 168m<sup>2</sup>, maks. 185m<sup>2</sup> (po dociepleniu ścian);
- zabezpieczenie antykorozyjne istniejącego masztu łączności usytuowanego na dachu budynku.

**2. Analiza funkcji oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 i ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.);**

w związku z przepisem art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688).

1) **Zabudowa istniejąca na działkach:**

Działka będąca przedmiotem inwestycji nr 71/1 położona jest w miejscowości Topółka, stanowi własność Komendy Wojewódzkiej Policji w Bydgoszczy.

Na zabudowę działki nr 71/1 składają się:

- a) **budynek administracyjny – Komisariat Policji** – obiekt I-piętrowy, kryty dachem dwuspadowym płaskim, o kącie nachylenia połaci ca 5°, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi;
- b) **budynek gospodarczy** – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10°, usytuowany w głębi działki, równolegle do drogi.

2) **Zabudowa na sąsiednich działkach:**

**W rozpatrywanej sytuacji ma zastosowanie ustawowa konieczność analizowania składników zabudowy i zagospodarowania na sąsiednich działkach** w celu określenia 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.

**Biorąc pod uwagę charakter i zakres inwestycji dokonano ogólnej analizy form zabudowy i zagospodarowania w obszarze o promieniu ca 150m** (trzykrotna szerokość frontu działki nr 71/1, wynoszącego ca 50,0m – przylegającego do drogi powiatowej na działce nr 47, skąd odbywać się będzie główny wjazd na teren inwestycji), **liczonym od linii rozgraniczających teren inwestycji – granic działki nr 71/1.**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130), „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół granic terenu objętego wnioskiem (...) obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (...)” gdzie „przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.

Trzykrotna szerokość opisanego frontu działki nr 71/1 wynosi ca 150,0m (3×50,0m), a zatem więcej niż wymagane min. 50m. Dla potrzeb analizy przyjęto zatem w/w wartość, jako racjonalną z uwagi na położenie zabudowy w bliskim oraz dalszym sąsiedztwie, zgodnie z przepisami ustawy. Niemniej dokonana analiza ma charakter ogólny, gdyż w bliskim czy dalszym sąsiedztwie tereny inwestycji w tej samej miejscowości, niemożliwym jest znalezienie terenu drugiego obiektu pełniącego funkcję tożsamą lub zbliżoną do funkcji komendy policji wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, celem porównania planowanej zabudowy i zagospodarowania.

**Ogólnie w miejscowości Topółka** dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa (usługi handlu, administracji, kultury, zdrowia, gastronomii i inne). Budynki o charakterze trwałym, tj. budynki murowane, parterowe, parterowe z poddaszami użytkowymi lub I-piętrowe. Dominują obiekty pokryte dachami dwu-, i jednospadowymi (w tym często stropodachami) o kątach nachylenia połaci ca 20-45°. Powstające nowe obiekty nawiązują do zabudowy już istniejącej i jest to zgodne z wymaganiami w zakresie ładu przestrzennego, kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania zabudowy.

W bliskim sąsiedztwie, w miejscowości Topółka, po tej samej i po drugiej stronie dróg powiatowych, znajdują się:

- a) **na działce nr 70 – budynek usługowy – GOK – Gminny Ośrodek Kultury** – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 25° i kalenicy równoległej do drogi, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi oraz dobudowany do niego prostopadłe, od tyłu **obiekt Remizy OSP wraz z garażami** – obiekty murowane, parterowe, kryte dachami jedno-, i dwuspadowymi o kątach nachylenia połaci ca 25° i kalenicach równoległych i prostopadłych do drogi, usytuowane w głębi działki, prostopadłe i równoległe do drogi;
- b) **na działce nr 71/2 – budynek administracyjny – Urząd Gminy Topółka** – obiekt I-piętrowy, kryty stropodachem, usytuowany od frontu działki, równoległe do drogi;
- c) **na działce nr 68/3 - obiekt sportowy – Hala Sportowa** – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 18° i kalenicy prostopadłej do drogi, usytuowany prostopadłe do drogi, od strony północno-zachodniej działki;
- d) **na działce nr 72/6 - budynek Szkoły Podstawowej** – obiekt wielobryłowy, jednopiętrowy (dwukondygnacyjny), murowany, kryty w części dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci ca 20° i kalenicach prostopadłych i równoległych do drogi, w części kryty stropodachami, usytuowany prostopadłe i równoległe do drogi, od strony południowej nieruchomości – od strony drogi powiatowej;
- e) **na działkach nr 127/5, 127/3, 127/2, 127/1 - budynki mieszkalne jednorodzinne**, murowane, I-piętrowe, kryte stropodachami, usytuowane we frontowych częściach działek;
- f) **na działce nr 127/6 – budynek mieszkalny** – obiekt murowany, piętrowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30° usytuowany od frontu działki, równoległe do drogi oraz towarzyszący mu: **budynek gospodarczy** – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10°, usytuowany na tyle działki, równoległe do drogi;
- g) **na działce 126/1 – pawilon handlowy** – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 35° usytuowany pośrodku działki, prostopadłe do drogi oraz towarzyszący mu: **budynek gospodarczy** – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10°, usytuowany od frontu działki, równoległe do drogi;
- h) **na działce nr 119/8 - pawilon usługowo-handlowy**, murowany, parterowy – w budowie;

- i) na działce nr 119/5 – budynek Poczty - murowany, parterowy, kryty stropodachem, usytuowany za w/w budynkiem w budowie na działce nr 119/8;
- j) na działce nr 197 – budynek Banku Spółdzielczego - murowany, parterowy, kryty stropodachem;
- k) na działce nr 117/11 – budynek handlowy – pchli targ, usytuowany równolegle do drogi, murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30° z towarzyszącym budynkiem mieszkalnym (położonym w głębi), oraz od frontu pawilon handlowy (kiosk) - sprzedaż lodów, parterowy, kryty dachem dwuspadowym;
- l) na działce nr 73 - budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy ze strychem, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 20°, usytuowany równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek gospodarczy, obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 12°, usytuowany prostopadłe do drogi od strony zachodniej działki, oraz budynek gospodarczy – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°, usytuowany równolegle do drogi od strony północnej działki;
- m) na działce nr 68/1 - budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°, usytuowany prostopadłe do drogi oraz towarzyszący mu: budynek gospodarczy, obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 12°, usytuowany prostopadłe do drogi od strony zachodniej działki, oraz budynek gospodarczy – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°, usytuowany równolegle do drogi od strony północnej działki;
- n) na działce nr 112 – budynek Stacji Kontroli Pojazdów – obiekt o konstrukcji stalowej, parterowy, kryty stropodachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 5°, usytuowany równolegle do drogi;
- o) na działce nr 24/2 – budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 40°, usytuowany w głębi działki, równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek inwentarsko-składowy, w kształcie litery „L”, obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 35°, usytuowany prostopadłe do drogi od strony północno-zachodniej działki, oraz budynek garażowo-składowy – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 15°, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi od strony wschodniej działki;
- p) na działce nr 25/2 – budynek mieszkalno-usługowo-handlowy – usytuowany w narożu nieruchomości przy skrzyżowaniu równolegle do drogi, o rozczłonkowanej i zróżnicowanej bryle zbliżonej do litery „H”, murowany, parterowy, kryty dachami dwu- i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci ca 30° i o kalenicach równoległych i prostopadłych do drogi; budynek mieszkalny – usytuowany w głębi działki (za w/w budynkami w kierunku północnym), blisko drogi i równolegle do niej, murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 25° i 40° oraz kalenicy prostopadłej do drogi; oraz pawilony handlowe – obiekty parterowe, drewniane i murowane, kryte dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10° oraz kalenicy równoległej do drogi – w ramach prowadzonych usług występują: sklep wędkarski, sklepy odzieżowe, kwiaciarnia czy sklepy wielobranżowe;
- q) na działkach nr 26 i 25/1 - budynek usługowo-handlowy – usytuowany obok budynku mieszkalno-usługowo-handlowego na działce nr 25/2, równolegle do drogi i blisko niej, murowany, parterowy, kryty dachem dwu- i wielospadowym o kącie nachylenia połaci ca 25° i o kalenicy głównej równoległej do drogi; jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10° oraz kalenicy równoległej do drogi – w ramach prowadzonych usług występują: warzywniak;
- r) na działce nr 23/3 - budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy równoległej do drogi, usytuowany we frontowej części działki, równolegle do drogi oraz budynek gospodarczy – murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ca 35° i kalenicy prostopadłej do drogi, usytuowany prostopadłe do drogi;
- s) na działce nr 22/2 – budynek Przedszkola, murowany, I-piętrowy, kryty stropodachem, usytuowany we frontowej części działki, prostopadłe do drogi;
- t) na działkach nr 34/1 i 191 Wiejski Dom Towarowy- murowany, I-piętrowy, kryty stropodachem, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi - budynek przeznaczony obecnie do rozbudowy od strony północnej; z dobudowanym od strony zachodniej pawilonem handlowym – obiekt parterowy, kryty dachem dwuspadowym, usytuowany równolegle do drogi; oraz Pawilon usługowy – murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym, o kącie nachylenia połaci ca 5°, usytuowany w głębi działki, równolegle do drogi;
- u) Na działkach nr 33/7 i 33/16 – budynek mieszkalny jednorodzinny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 60° i kalenicy prostopadłej do drogi, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek gospodarczy– obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 5°, usytuowany w głębi działki, prostopadłe do drogi;
- v) Na działce nr 193 – Piekarnia – obiekt murowany, parterowy, kryty stropodachem, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi;
- w) Na działce nr 33/15 – budynek mieszkalny jednorodzinny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 45° i kalenicy równoległej do drogi, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek gospodarczy– obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°, usytuowany w głębi działki, prostopadłe do drogi;
- x) Na działce nr 35 – budynek mieszkalny kilkunastorodzinny– obiekt murowany, I-piętrowy, kryty stropodachem, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek garażowy– obiekt murowany, parterowy, kryty dachem płaskim, wbudowany w bryłę budynku głównego;
- y) Na działce 34/3 – budynek magazynowo - produkcyjny z częścią biurową – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 25° i kalenicy prostopadłej do drogi, usytuowany od frontu działki, prostopadłe do drogi, budynek magazynowo - składowy – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 5° i kalenicy prostopadłej do drogi, usytuowany w głębi działki, prostopadłe do drogi oraz towarzyszący im: budynek gospodarczy– obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 20°, usytuowany na froncie działki, równolegle do drogi – działka należy także do wnioskodawcy – Spółdzielni „ŚWIT” w Topólcie;
- z) na działce nr 23/9 – budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 35° o kalenicy prostopadłej do drogi, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi;
- aa) na działce nr 23/7 – budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 38°, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek garażowo-składowy – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°, usytuowany na tyle działki, równolegle do drogi od strony zachodniej działki;
- bb) na działkach 24/4 i 23/6 - obiekt gastronomiczny - murowany, parterowy, kryty dachem stropodachem, w kształcie litery „L”, usytuowany od frontu działki, prostopadłe do drogi - oraz dobudowa lokalu gastronomicznego z miejscami noclegowymi, wraz z niezbędną infrastrukturą - dobudowa piętrowa, murowana, obiekt w technologii tradycyjnej, kryta dachem o konstrukcji drewnianej, wielospadowym łagodnym o kącie nachylenia połaci ca 15°;
- cc) na działce nr 24/2 – budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 40°, usytuowany w głębi działki, równolegle do drogi oraz towarzyszący mu: budynek inwentarsko-składowy, w kształcie litery „L”, obiekt murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 35°, usytuowany prostopadłe do drogi od strony północno-zachodniej działki, oraz budynek garażowo-składowy – obiekt murowany, parterowy, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 15°, usytuowany od frontu działki, równolegle do drogi od strony wschodniej działki;



- dd) na działkach nr 29/1 i 30/5 – budynek mieszkalny – obiekt murowany, parterowy kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 40° o kalenicy równoległej do drogi, usytuowany od frontu działki, równoległy do drogi (teren inwestycji będzie położony w odległości ca 15,0m od granic działek);
- ee) na działce nr 31/15 - budynek handlowy z przystankiem PKS, murowany, parterowy kryty stropodachem o spadku ca 10°;
- ff) na działce nr 31/5 - pawilon handlowy, murowany, parterowy na planie kwadratu kryty dachem kopertowym o kącie nachylenia połaci ca 25°;
- gg) na działce nr 31/12 – pawilon handlowo-usługowy z częścią administracyjno-socjalną, murowany, I-piętrowy na planie zbliżonym do kwadratu, kryty dachem kopertowym o kącie nachylenia połaci ca 25°;
- hh) na działce nr 31/13 – obiekt gastronomiczny, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 23°;
- ii) na działkach nr 31/10 i 31/4 - pawilony handlowo-usługowe, murowane, parterowe na planie kwadratów, kryte dachami kopertowymi o kącie nachylenia połaci ca 25°;
- jj) na działce nr 31/3 – budynek mieszkalny, usytuowany równoległy do drogi, murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30° z towarzyszącym budynkiem gospodarczym (położonym w głębi od strony przystanku PKS), będącym obiektem parterowym, pod dachem jednospadowym;
- kk) na działce nr 31/6 – budynek mieszkalny, usytuowany równoległy do drogi, murowany, I-piętrowy, kryty stropodachem z towarzyszącym budynkiem inwentarsko-składowym, będącym obiektem parterowym, pod dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°;
- ll) na działce nr 30/5- budynek mieszkalny – usytuowany równoległy do drogi, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem czterospadowym o kącie nachylenia połaci ca 35°, o zróżnicowanej bryle, z dobudowanym garażem;
- mm) na działce nr 121/15 – obiekt handlowy – MARKET – obiekt murowany, parterowy, kryty stropodachem, usytuowany od frontu działki, równoległy do drogi oraz towarzyszące urządzenia – parkingi, dojazdy, miejsce dostaw towarów – **jest to obiekt o funkcji handlowej i pow. zabudowy zbliżonej do projektowanego obiektu – pow. zabudowy 747m<sup>2</sup>**;
- nn) na działce nr 123/3 – stacja paliw – obiekt murowany, parterowy, kryty stropodachem, usytuowany od frontu działki, równoległy do drogi oraz towarzyszące urządzenia – dystrybutory i zbiorniki;
- oo) na działce nr 121/9 – kościół – Parafia Miłosierdzia Bożego w Topólcie – obiekt murowany, piętrowy, kryty dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci ca 45°, usytuowany od strony drogi, równoległy do drogi, z **dominanta w postaci wieży**, oraz towarzyszący mu: budynek Plebani – obiekt murowany, I-piętrowy, kryty dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci ca 30°, usytuowany na tyle działki, równoległy do drogi; jednocześnie na działce usytuowany jest **obiekt typu barak – były kościół**, obiekt prostokątny, o konstrukcji szkieletowej parterowy, kryty stropodachem, mieszczący pomieszczenia towarzyszące funkcji kościoła;
- pp) na działce nr 22/3 – pawilon usługowy – przy drodze powiatowej - budynek parterowy, usytuowany równoległy do drogi, ośmioboczny, kryty dachem wielospadowym, **warsztat samochodowy** - budynek parterowy, usytuowany równoległy do drogi, murowany, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10° i kalenicy równoległej do drogi; **budynek mieszkalny** – budynek parterowy ze strychem, murowany, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 30° i kalenicy równoległej do drogi;
- qq) na działkach nr 182, 171 i 9/5 – zabudowa, na którą składają się: budynek stołarni – w kształcie litery „L”, murowany, parterowy, kryty dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia ca 28° i kalenicy głównej prostopadłej do drogi powiatowej, usytuowany od frontu działki, budynek mieszkalny – tylko na działce nr 171 - murowany, I-piętrowy, kryty dachem wielospadowym o kącie nachylenia ca 30° i kalenicy głównej prostopadłej do drogi, usytuowany od frontu działki tuż przy drodze gminnej oraz budynek gospodarcze - wiaty - parterowe, kryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia ca 15° i kalenicach prostopadłych do drogi powiatowej, usytuowane od strony wschodniej i zachodniej nieruchomości;
- rr) na działce nr 17 – pawilon usługowo-handlowy – lecznica budynek parterowy, usytuowany równoległy do drogi, murowany, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci ca 10° i kalenicy równoległej do drogi;
- ss) na działkach nr 118/5 i 118/6 - budynki mieszkalne jednorodzinne, murowane, I-piętrowe, kryte stropodachami, usytuowane we frontowych częściach działek;
- tt) na działce nr 118/4 – budynek mieszkalny, usytuowany równoległy do drogi, murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ca 40° z towarzyszącym budynkiem gospodarczym (położonym w głębi), będącym obiektem parterowym, pod dachem jednospadowym.

Istniejąca zabudowa handlowo-usługowa, administracyjna lub mieszkaniowa nie wyznacza wyraźnej linii zabudowy od drogi.

Analizując wymienione powyżej charakterystyki istniejącej w sąsiedztwie zabudowy (zwłaszcza o funkcji usługowo-handlowej) należy stwierdzić, że jest to przede wszystkim zabudowa o charakterze trwałym, tj. budynki murowane, parterowe lub I-piętrowe. Dominują obiekty pokryte dachami dwu- i jednospadowymi (w tym często stropodachami) o kątach nachylenia połaci ca 25-35°. Wygląd kubatury opisywanej zabudowy i jej konstrukcja podkreślają charakter miejsca – centrum usługowo-handlowe miejscowości z funkcją mieszkaniową. Obie funkcje występują obok siebie, przeplatając zagospodarowaniem sąsiadujące ze sobą nieruchomości i razem współtworzą klimat miejscowości. Nowa zabudowa powinna harmonizować z w/w środowiskiem przestrzennym nie tylko pod względem planowanej funkcji, ale także gabarytów zabudowy, kształtu dachu i rodzaju materiałów budowlanych. Powstające nowe obiekty nawiązują do zabudowy już istniejącej i jest to zgodne z wymaganiami w zakresie ładu przestrzennego, kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania zabudowy.

#### ➤ Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

Zgodnie z § 5 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz. 1116), wskaźnik „udziału powierzchni zabudowy” w stosunku do powierzchni działki albo terenu, „ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego”.

Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz. 1116), wskaźnik „maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy” w stosunku do powierzchni działki albo terenu, „ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%”.

**Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topólcie (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku**

– mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne) w Topólce, bez istotnego zwiększenia powierzchni zabudowy w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy na działce.

Stąd też odstąpiono od przeprowadzenia analizy powierzchni działek i istniejącej na nich zabudowy, gdzie przez wskaźnik powierzchni zabudowy należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy istniejących budynków na działce do powierzchni danej działki (lub do powierzchni terenu inwestycji – terenu podlegającego przekształceniu – w ramach danej działki).

#### Wnioski:

Z przeprowadzonych analiz wynikają (poza wyżej wymienionymi pośrednimi wnioskami) generalne następujące wnioski:

1) W najbliższym sąsiedztwie, a także dalszym, w obszarze analizy – znajduje się zabudowa, w tym usługowa, oświatowa, kulturalna i administracyjna oraz mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zatem możliwe jest uznanie, że istniejące sąsiedztwo zabudowy oświatowej, kulturalnej i administracyjnej oraz innej usługowej oraz także mieszkaniowej, pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w zakresie kontynuacji tej funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – w zakresie zagospodarowania terenu - w zgodzie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – uznaje się, że występuje kontynuacja funkcji;

2) Z uwagi na powyższe planowana inwestycja spełnia delegację określonej przepisem art. 61 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....) gdy 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.

#### 3) Dostępność do drogi publicznej:

Działka nr 71/1 posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej Nr 2831C (Pamiętka) – granica województwa – Orle – Topółka – Lubraniec (działka nr 47).

Zatem planowana inwestycja spełnia – pomimo braku obowiązku - delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....) gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.

#### 4) Istniejące lub projektowane uzbrojenie:

Na terenie działki znajduje się uzbrojenie w sieć elektroenergetyczną, wodną i kanalizacyjną, a także telekomunikacyjną. Istniejące wyposażenie i uzbrojenie w media infrastruktury technicznej jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na termomodernizacji z modernizacją budynku Posterunku Policji w Topólce (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku – mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne).

W ramach inwestycji przewidziane jest zabezpieczenie antykorozyjne istniejącego masztu łączności usytuowanego na dachu budynku.

Zatem planowana inwestycja spełnia delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 3) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....) gdy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

#### 5) Wymóg przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Topółka, Nieruchomość będącą przedmiotem inwestycji, składającą się z działki nr 71/1, obręb 0025-położonej w miejscowości Topółka Gmina Topółka, stanowią „tereny mieszkaniowe” oznaczone symbolami użytkowania i klasyfikacji – litera „B”, w jednostce rejestrowej G.5, stąd teren inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych lub leśnych.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze, który zgodnie z danymi tut. Urzędu miejscowości Topółka, położone w rozpatrywanym rejonie i sąsiedztwie drogi powiatowej zostały objęte zgodami, uzyskanymi przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 Ustawy z dnia 7 lipca 1994– uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – rozpatrywane tereny w roku o zagospodarowaniu przestrzennym – tj. zgodnie z Uchwałą Nr XX / 120 / 92 GRN w Topólce z dnia 24 kwietnia 1992r. zostały przeznaczone na cele nierolnicze, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Zatem planowana inwestycja spełnia delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 4) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (....) gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 6) Zgodność z przepisami odrębnymi:

Planowana inwestycja będzie zgodna z przepisami odrębnymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki

i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.), oraz z właściwymi rozporządzeniami w sprawie warunków technicznych, jakim powinna odpowiadać infrastruktura techniczna.

Zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024., poz. 317 ze zm.) określone zostały warunki i tryb lokalizacji oraz budowy elektrowni wiatrowych, w tym warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej. Przywołane przepisy mają także zastosowanie w drugą stronę, określając zasady lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych - tj. zgodnie z przywołaną ustawą nie jest możliwa budowa budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w tym mieszkalnej, jeżeli w pobliżu – konkretnie w odległości mniejszej niż 700m, wybudowana jest elektrownia wiatrowa (art. 4 ust. 4 w/w ustawy).

Zgodnie z danymi tut. urzędu gminy działka nr 71/1 w miejscowości Topółka, usytuowana jest w odległości większej niż 700,0m od najbliższej elektrowni wiatrowej.

Niemniej planowana inwestycja **termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topółce** (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku – mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne), na terenie działki oznaczonej ewidencyjnym numerem nr 71/1, obręb 0025-Topółka, położonej w miejscowości Topółka Gmina Topółka, nie jest lokalizacją „budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa”, a zatem nie podlega przepisom Ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024r., poz. 317 ze zm.).

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (...) „gdy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

#### 7) Położenie zamierzenia budowlanego w obszarach:

- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z danymi tut. urzędu gminy, planowane zamierzenie inwestycyjne **termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topółce** (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku – mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne), na terenie działki oznaczonej ewidencyjnym numerem nr 71/1, obręb 0025-Topółka, położonej w miejscowości Topółka Gmina Topółka, nie znajduje się w obszarach, określonych w art. 61 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.).

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 6) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (...) „gdy zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach: 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

### 3. **Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 13/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09 czerwca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 72 z 15 czerwca 2005r., poz. 1377), ze zmianami określonymi Rozporządzeniem Nr 5/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 14 kwietnia 2009r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 36 z 2009r., poz. 780), ponownie określonego Uchwałą Nr X / 242 / 15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015r. (opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 25 sierpnia 2015r., poz. 2563) wraz ze zmianami określonymi Uchwałą Nr XLV / 752 / 18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018r. (opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 1 czerwca 2018r., poz. 2957) oraz ponownie określonego Uchwałą Nr XXXI / 458 / 2021 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2021r. (opublik. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 30 kwietnia 2021r., poz. 2224) z zakazami, dopuszczeniami oraz warunkami zagospodarowania ustalonymi w w/w najnowszej uchwale - **Obszar Chronionego Krajobrazu Jezioro Głuszyńskie nie obejmuje całego obszaru gminy, lecz tylko część obszaru gminy przylegającą do Jeziora Głuszyńskiego.**

Nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji (działka nr 71/1) w miejscowości Topółka, nie znajduje się w tym obszarze, a więc nie podlega uzgodnieniu z właściwym organem w zakresie ochrony przyrody.



Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (...) „gdy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Należy zauważyć, że decyzja ustalająca warunki zabudowy / decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - ma jedynie charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Ustawy Prawo Budowlane. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarty będzie warunek nakładający obowiązek projektowania inwestycji – obiektów i urządzeń – z uwzględnieniem art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418) oraz przepisów szczególnych. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy.

Ponadto w ustaleniach decyzji zostanie nałożony obowiązek uzyskania pozytywnych uzgodnień pod względem wymogów higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz p.poż.

Zatem planowana inwestycja spełnia – w przedmiotowej części - delegację określoną przepisem art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 – t.j. z późn. zm.), który mówi o konieczności łącznego spełnienia warunków, tj. „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe (...) „gdy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

#### 4. Warunki i wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na **termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topólcie (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku – mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne)**, na terenie działki oznaczonej ewidencyjnym numerem **nr 71/1**, obręb 0025-Topółka, położonej w miejscowości **Topółka Gmina Topółka**, będzie stanowić dostosowanie istniejącej kubatury i pomieszczeń do aktualnych potrzeb i planów Wnioskodawcy, w celu pełnego wykorzystania możliwości obiektu. Planowana inwestycja swoim zakresem wypełni delegację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o gospodarce nieruchomościami w zakresie budowy i utrzymywania obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Stąd wpisze się w istniejącą przestrzeń i charakter zabudowy i zagospodarowania, stąd jej realizacja nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

#### 5. Wnioski:

W wyniku przeprowadzonej analizy akceptuje się planowaną inwestycję **termomodernizacji z modernizacją (przebudową) budynku Posterunku Policji w Topólcie (w tym ze zmianą sposobu użytkowania części budynku – mieszkań na piętrze na pomieszczenia biurowe, sanitarne i socjalne)**, na terenie działki oznaczonej ewidencyjnym numerem **nr 71/1**, obręb 0025-Topółka, położonej w miejscowości **Topółka Gmina Topółka** - zgodnie z wnioskiem Wnioskodawcy, oraz zgodnie z warunkami Rozporządzeń i innymi przepisami szczególnymi, o których mowa w pkt 2.6) niniejszej „Analizy...”.

Jednocześnie stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia warunki, o których mowa w art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz, że nie zakłóci istotnie wymagań w zakresie ładu przestrzennego.

Sporządził :

mgr inż. architekt Sławomir Bieńkowski  
uprawnienia w planowaniu przestrzennym Nr 1035/89,  
uprawnienia budowlane i projektowe bez ograniczeń Nr NB-8336-5/48/84Wk  
Kujawsko-Pomorska Okręgowa Izba Architektów, Nr KP-0286

Załączniki: Część graficzna „Analizy...”  
jako załącznik nr 3 do decyzji o ustaleniu  
lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Z up. WÓJTA**  
**KIEROWNIK**  
Referatu Rozwoju Gospodarczego  
i Promocji

*Damian Lewiński*

