

## OBWIESZCZENIE

Na podstawie:

- art. 53 ust. 1, w związku z art.4, ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 741 ze zmianami), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji Wójta Gminy Szydłowo w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
**GPN.6730.128.2021.V**

Jaraczewo, dnia 26 października 2021 r.

### **D E C Y Z J A** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),

art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 7 czerwca 2021 roku,

Inwestor

**Anna i Tomasz Kwiatkowscy**  
ul. Fredry 3  
64-920 Piła

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 15/174 w miejscowości Cyk, w gminie Szydłowo.

### U S T A L A M

**warunki zabudowy** dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 15/174 w miejscowości Cyk, w gminie Szydłowo.

**I Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny.

**II Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) linia zabudowy - obowiązująca - w odległości 4,0 m od granicy z działką nr 15/69, oznaczona na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącą załącznik do decyzji;
- 2) zakres inwestycji obejmuje budowę:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) studni głębinowej,
  - c) szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe;
- 3) budynek mieszkalny jednorodzinny należy realizować:
  - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych od 3,5 do 4,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz o wysokości od 7,0 do 9,0 m do kalenicy,
  - b) z dachem dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 40°,
  - c) z główną kalenicą dachu: równoległą do obowiązującej linii zabudowy,
  - d) o szerokości elewacji frontowej od 14,0 m do 17,0 m;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru oznaczonego na załączniku graficznym ABCD: do 12,5%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod zieleń winna stanowić min. 30% powierzchni obszaru oznaczonego na załączniku graficznym ABCD;
- 6) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

## **2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.),
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami - usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
- 3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.);
- 4) ochrona zieleni – podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098);
- 5) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 6) ochrona przed hałasem - na terenie inwestycji należy utrzymać hałas tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;
- 7) ochrona zabytków – inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.).

## **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) istniejące uzbrojenie terenu: brak;
- 2) zaopatrzenie w wodę: własne ujęcie wody pitnej (studnia), do czasu wybudowania sieci wodociągowej; zgodnie z ustawą Prawo wodne wykonanie urządzenia wodnego w postaci obiektu służącego do ujmowania wód podziemnych (studni wody pitnej) oraz usługa wodna obejmująca pobór wód podziemnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Wyłączenie z tego obowiązku dotyczy jedynie urządzeń wodnych wykonanych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z ujęć wód (służącego zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub gospodarstwa rolnego) o głębokości do 30 m i ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup>/ dobę;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 4) ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła w oparciu o urządzenia grzewcze wykorzystujące wysokosprawną technikę kondensacyjną, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowany szczelny bezodpływowy zbiornik na ścieki bytowe;
- 6) wody opadowe i roztopowe: rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki lub z zastosowaniem systemu retencjonowania wód opadowych do zbiorników lub dołów chłonnych; zależnie od wyboru odprowadzania do dołów chłonnych lub nieszczelnych zbiorników retencyjnych, wykonanie urządzeń wodnych oraz usługa wodna obejmująca odprowadzenie do urządzeń wodnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą Prawo wodne; sposób zagospodarowania tych wód winien uniemożliwić zalewanie działek sąsiednich,
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej działki nr 30, poprzez działki nr 15/69 i 15/64,
- 8) należy wyznaczyć stanowiska postojowe w ilości 2 sztuk, w tę liczbę wlicza się miejsce w garażu.

## **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) realizacja inwestycji na działce nie może pogarszać warunków użytkowania działek sąsiednich;
- 2) powiadomiono strony postępowania o projektowanej inwestycji.

## **5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do decyzji.**

## UZASADNIENIE

W dniu 7 czerwca 2021 roku, do Wójta Gminy Szydłowo wpłynął wniosek, złożony przez Państwa Annę i Tomasza Kwiatkowskich zam. ul. Fredry 3, 64-920 Piła, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 15/174 w miejscowości Cyk, w gminie Szydłowo.

W związku ze złożonym wnioskiem, wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy, a o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zostały zawiadomione na piśmie.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 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.

W myśl art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy tut. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Inwestycja we wnioskowanej formie stanowi kontynuację funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, istniejącej w obszarze analizowanym. Wyznaczona w decyzji wielkość powierzchni zabudowy wynosząca do 12,5% powierzchni obszaru oznaczonego na załączniku graficznym ABCD jest mniejsza niż wnioskowana wielkość (we wniosku wskazano do 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, co stanowi 17,6% powierzchni wnioskowanej działki), jednak wynika ona z przeprowadzonej analizy urbanistycznej – jest to maksymalna wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki uzyskana w analizie – na działce nr 15/112. Obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w odległości 4,0 m od granicy z działką nr 15/69 i stanowi ona kontynuację linii zabudowy budynków zlokalizowanych po tej samej stronie drogi, na działkach nr 15/117 i 15/111. Inwestycja kontynuuje wysokość i geometrię dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z obszaru analizowanego. W przedmiotowej sprawie przychyłono się do wniosku Inwestora w związku z powyższym dopuszczono wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych od 3,5 do 4,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz od 7,0 do 9,0 m do kalenicy. Ustalona szerokość elewacji frontowej dla wnioskowanej inwestycji w przedziale od 14,0 do 17,0 m jest mniejsza od szerokości elewacji proponowanej przez Wnioskodawcę. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od ok. 12,0 do 15,0 m, a średnia szerokość dla całego obszaru wynosi 14,2 m. Po doliczeniu 20% tolerancji o której mowa w § 6.1 ww. rozporządzenia, maksymalna wartość wyniesie 17,0 m, zatem ustalenie parametru w powyższym przedziale jest zgodne z przeprowadzoną analizą.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Działka posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej o nr ewid. 30, poprzez działki nr 15/69 i 15/64. Na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000. Inwestycja nie jest położona w obszarze ochrony przyrody.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- 1) Starostą Pilskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak: WGK.6124.683.2020.IV.3 z dnia 22 września 2021 r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile w zakresie melioracji wodnych – postanowienie znak: BD.ZPU.2.522.1386.2021.PW z dnia 5 października 2021 r.
- 3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Uzgodniono milcząco w dniu 7 października 2021 r. - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 4) Powiatowym Zarządem Dróg w Pile w zakresie dostępu do drogi publicznej - postanowienie znak: PZD.DT.4052.228.2021 z dnia 24 września 2021 r., z następującą uwagą: „inwestor winien wystąpić do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej”.

Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji stanowi jednocześnie część graficzną wyników analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, także o możliwości wniesienia ewentualnych uwag.

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile ul. Dzieci Polskich 26 za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 KPA 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji sporządzili:  
mgr inż. arch. Judyta Hess  
mgr inż. Paulina Staniszevska

**Z up. Wójta**  
**/-/ Dawid Kuna**  
**Z-ca Kierownika Referatu**  
**Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości**

**Otrzymują (z prośbą niezwłocznej publikacji):**

- 1) UG w/m - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy w Szydłowie,
- 2) Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Dolaszewo,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo.
- 4) UG a/a

## **ZAŁĄCZNIK NR 2**

**do decyzji znak: GPN.6730.128.2021.V**

**z dnia 26 października 2021 r.**

### **I. A N A L I Z A**

#### **- WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ**

wykonana na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

#### **- FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

przeprowadzona na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

#### **PODSTAWA ANALIZY:**

**wniosek z dnia 7 czerwca 2021 r. Państwa Anny i Tomasza Kwiatkowskich w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 15/174 w miejscowości Cyk, w gminie Szydłowo.**

#### **Stan faktyczny i prawny terenu.**

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: z drogi powiatowej działki nr 30, poprzez działki nr 15/69 i 15/64,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV,
- f) ochrona przyrody: nie dotyczy,
- g) ochrona zabytków: brak,
- h) uzbrojenie terenu: istniejąca sieć elektroenergetyczna.
- i) inne okoliczności wynikające z uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:**

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: z drogi powiatowej działki nr 30, poprzez działki nr 15/69 i 15/64.
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

#### **W sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **Wyznaczenie obszaru analizowanego:**

Obszar analizowany został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w promieniu 81,0 m, stanowiącym trzykrotność frontu badanego terenu (27,0 m). Obszar poddany analizie oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 linią typu kreska koloru czarnego. W obszarze analizowanym zlokalizowane są działki zabudowane m. in. nr 15/117, 15/111, 15/112, 15/120, 15/121.

### **Obecny stan zagospodarowania badanej działki:**

Działka nr 15/174 nie jest zabudowana.

**Analizie poddano działki zabudowane** w obszarze analizowanym wyznaczonym na załączniku nr 4.

**Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021, poz. 741 ze zm.):**

#### **art. 61 ust. 1:**

**pkt 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”

##### **• dot. funkcji:**

w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna,

**• dot. wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki:** pow. budynków mieszkalnych z obszaru analizowanego wynosi od ok. 106 m<sup>2</sup> do ok. 146 m<sup>2</sup>; wskaźnik wielkości pow. zabudowy uzależniony jest od wielkości działek budowlanych i wynosi od ok. 9,0% do ok. 12,5%,

**• dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** budynki posiadają wysokość od 3,5 do 5,0 m,

**• dot. szerokości elewacji frontowej:** szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi od ok. 12,0 m do maks. 15,0 m;

**• dot. geometrii dachu:** występują dachy skośne dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45°, o wysokości do kalenicy od 7,0 do 9,5 m;

**• dot. linii zabudowy:** linia zabudowy przebiega w odległości od 4,0 do 6,0 m od pasa drogowego.

#### **pkt 2 „dostęp do drogi publicznej”**

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej działki nr 30, poprzez działki nr 15/69 i 15/64;

#### **pkt 3 „istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”**

Działka posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### **pkt 4 „teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”.**

Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na działce nr 15/174 znajduje się użytek rolny klasy RV.

#### **pkt 5 „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”**

Zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

#### **pkt 6 „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:**

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 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”

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w ww. obszarach.

## **II. ROZSTRZYGNIECIE**

### **- W OPARCIU O ANALIZĘ URBANISTYCZNĄ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **dopuszczono możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania

wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **III. ZAŁĄCZNIKI:**

Załącznik nr 4 – część graficzna analizy.

Analizę sporządzili: mgr inż. arch. Judyta Hess  
mgr inż. Paulina Staniszewska



## **ZAŁĄCZNIK NR 3**

**do decyzji znak: GPN.6730.128.2021.V**

**z dnia 26 października 2021r.**

### **WYNIKI ANALIZY**

(art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)

#### **Przedmiot planowanej inwestycji:**

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidziane do realizacji na działce nr ewid. 15/174 w miejscowości Cyk, w gminie Szydłowo.

#### **I. Art. 61 ust. 1 pkt 1**

1. Rodzaj i funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:  
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Obowiązująca linia zabudowy:  
ustala się - obowiązującą linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy z działką nr 15/69;
3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do pow. obszaru oznaczonego na załączniku graficznym ABCD:  
ustala się - do 12,5%;
4. Szerokość elewacji frontowej:  
ustala się - od 14,0 m do 17,0 m;
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu głównych połaci dachowych:  
ustala się - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych od 3,5 do 4,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej;
6. Geometria dachu, wysokość głównej kalenicy oraz jej kierunek w stosunku do frontu działki:  
ustala się - o wysokości od 7,0 do 9,0 m do kalenicy z dachem dwuspadowym, o kącie pochYLENIA połaci dachu od 30° do 40°, pokrycie dachu w kolorystyce ujednoliconej z zabudową występującą w sąsiedztwie – kolor w odcieniach brązowego, bordowego, ceglastego i grafitowego pokrycia dachowego, główna kalenica dachu: równoległa do obowiązującej linii zabudowy

#### **II. Art.61 ust.1 pkt 2**

Dostęp do drogi publicznej:

posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej działki nr 30, poprzez działki nr 15/69 i 15/64;

#### **III. Art.61 ust.1 pkt 3**

Infrastruktura techniczna:

- a) ee: na warunkach dostawcy;
- b) woda: własne ujęcie;
- c) ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła;
- d) ścieki bytowe: szczelny bezodpływowy zbiornik na ścieki bytowe,
- e) wody opadowe i roztopowe: odprowadzane powierzchniowo na działce;
- f) odpady bytowe: gromadzone i wywożone przez wyspecjalizowane podmioty;
- g) odpady inne: nie dotyczy;

#### **IV. Spełnienie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-6:**

Warunki zostały spełnione.

Analizę sporządzili: mgr inż. arch. Judyta Hess  
mgr inż. Paulina Staniszevska