

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 o warunkach zabudowy:

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.23.2021.V

Jaraczewo, dnia 6 grudnia 2021 r.

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. 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. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 stycznia 2021 roku, uzupełnionego w dniu 15 lutego 2021 r., zmienionego w dniu 26 kwietnia 2021 r., 29 lipca 2021 r. oraz 20 października 2021 r.

Inwestor

Michał Fidurski
ul. Wiosny Ludów 65c
64-920 Piła

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 w m. Dolaszewo, w gminie Szydłowo.

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 w m. Dolaszewo, w gminie Szydłowo.

I Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linii zabudowy - budowa może być realizowana na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji obejmuje budowę:
 - a) dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) dziewiętnastu szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe,
 - c) dziewiętnastu studni głębinowych;
- 3) budynek mieszkalny należy usytuować na działce budowlanej elewacją w obowiązującej linii zabudowy zlokalizowanej w odległości 6,0 m od granicy działki z drogą wewnętrzną; dopuszcza się cofnięcie poza tę linię do 50% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 4) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować:
 - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m i wysokości do kalenicy od 6,0 m do 9,0 m,
 - b) na działkach na 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14 dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 40°,
 - c) na działkach nr 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 dach wielospadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 35°,

- d) z główną kalenicą dachu równoległą do obowiązującej linii zabudowy,
- e) o szerokości elewacji frontowej od 10,0 m do 17,0 m;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej od 10% do 20%; przy czym pow. nowej zabudowy nie może przekroczyć 170m²;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod zieleń winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
- 8) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (j. t. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami) oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury Dz. U. z 2017 r. poz. 2285).

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

- 1) usuwanie odpadów - na działce należy wyznaczyć miejsce do składowania odpadów, z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach (j.t. 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 Prawem wodnym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.);
- 3) ochrona powietrza - emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973);
- 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 o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.);
- 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 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie terenu w sieć: elektroenergetyczną,
- 2) odprowadzenie ścieków - projektowany szczelny bezodpływowy zbiornik na ścieki bytowe na każdej działce,
- 3) w przypadku występowania na terenie inwestycji urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych niezaliczanych do urządzeń wodnych), zgodnie z ustawą Prawo wodne pozwolenie wodnoprawne jest wymagane również w przypadku zaistnienia konieczności odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych urządzeń,
- 4) projektowana studnia głębinowa - własne ujęcie wody pitnej (studnia) na każdej działce; 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 m³/dobę,
- 5) ogrzewanie - indywidualne źródło ciepła w oparciu o urządzenia grzewcze wykorzystujące wysokosprawną technikę kondensacyjną, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 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 nieuszczelnionych 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, w tym terenu pasa drogowego,

7) projektowany zjazd do działek z drogi gminnej dz. nr ewid. 157 poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 154/3, 154/9, 154/15, 154/20, 154/25, 154/30, 154/35,

8) na działce należy wyznaczyć miejsca parkingowe 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 1:1000, stanowiącej załącznik do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28 stycznia 2021 roku, do Wójta Gminy Szydłowo wpłynął wniosek, złożony przez Pana Michała Fidurskiego zam. w Pile, uzupełniony w dniu 15 lutego 2021 r., zmieniony w dniu 26 kwietnia 2021 r., 29 lipca 2021 r. oraz 20 października 2021 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziesiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 w m. Dolaszewo, 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 dominującej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. W sprawie dopuszczono pow. budynku mieszkalnego do 170m², jest do wielkość pow. zabudowy odpowiadająca typowej pow. zabudowy z obszaru

analizowanego. Inwestycja kontynuuje także wysokość oraz geometrię dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z obszaru analizowanego, a wyznaczona szerokość elewacji frontowej to także kontynuacja szerokości elewacji frontowej budynków obszaru analizowanego, które mieszczą się w przedziale od ok. 8m do 17m. Wyznaczona linia zabudowy to standardowa odległość zabudowy od dróg wewnętrznych, podobnie jak w obszarze analizowanym, gdzie zabudowa kształtowana jest w odległości od 6 do 15m od pasa drogowego.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Działki posiadają dostęp z drogi publicznej dz. nr 142 poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 154/3, 154/9, 154/15, 154/20, 154/25, 154/30, 154/35. 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 leży w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- 1) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Odmowa uzgodnienia – postanowienie z dnia 11 października 2021 r., znak: BD.RPP.437.1968.2021 KC. Wystąpiono o ponowne uzgodnienie – uzgodniono - postanowienie z dnia 10 listopada 2021 r., znak: BD.RPP.437.2143.2021 KC.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile w zakresie melioracji wodnych – postanowienie z dnia 14 października 2021 r., znak: BD.ZPU.2.522.1467.2021.PW oraz postanowienie z dnia 4 listopada 2021 r., znak: BD.ZPU.2.522.1608.2021.DS.
- 3) Starostą Piłskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak: WGK.6124.732.2021.IV.3 z dnia 14 października 2021 r. oraz postanowienie znak: WGK.6124.791.2021.IV.3 z dnia 2 listopada 2021 r.
- 4) Geologiem powiatowym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. Uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 5) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. Uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 6) Ministrem Klimatu i Środowiska w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. Uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

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 2003r. 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 sporządziła:
mgr inż. arch Beata Horoszko-Makarska

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

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - Załącznik graficzny decyzji
2. załącznik nr 2 - Część tekstowa analizy
3. załącznik nr 3 - Wyniki analizy
4. załącznik nr 4 - Część graficzna analizy

Otrzymują (z prośbą niezwłocznej publikacji):

- 1) UG w/m - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy w Szydłowie,
- 2) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 3) UG a/a

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR GPN.6730.23.2021.V
z dnia 6 grudnia 2021 r.**

AN AL IZA

**- 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 i 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., 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. 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)

PODSTAWA ANALIZY:

wniosek z dnia 27 stycznia 2021 r. Pana Michała Fidurskiego zam. w Pile, uzupełniony w dniu 15 lutego 2021 r., zmieniony w dniu 26 kwietnia 2021 r., 29 lipca 2021 r. oraz w dniu 20 października 2021 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 w m. Dolaszewo, 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 gminnej dz. nr ewid. 157, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 154/3, 154/9, 154/15, 154/20, 154/25, 154/30, 154/35,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVb, 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: do drogi publicznej z drogi gminnej dz. nr ewid. 157, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 154/3, 154/9, 154/15, 154/20, 154/25, 154/30, 154/35,
- 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 ustalenia 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 522m, stanowiącym trzykrotność frontu badanego terenu (174 m) od strony drogi wewnętrznej działki nr 154/35. Obszar poddany analizie oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 linią typu kreska koloru czarnego. W obszarze analizowanym zlokalizowane są działki zabudowane m. in. o nr 163/13, 163/10, 163/12, 163/14, 163/2, 163/23, 163/28, 163/29, 163/30, 163/17, 163/16, 163/34, 130/150, 130/147, 130/123, 130/125, 130/126, 130/119, 130/120, 130/121, 130/135, 130/141, 130/142, 130/201.

Obecny stan zagospodarowania badanej działki:

Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany.

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 r., 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 z obszaru analizowanego wynosi od ok. 80m² do ok. 170m²; wskaźnik wielkości pow. zabudowy uzależniony jest od wielkości działek budowlanych i wynosi od ok. 7% do ok. 25%

• **dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** budynki posiadają wysokość ok. 7-9m (bud. Jednorodzinne z dachem stromym),

• **dot. szerokości elewacji frontowej:** szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi od ok. 8m do max. 17m;

• **dot. geometrii dachu:** występują dachy strome dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 45°

• **dot. linii zabudowy:** linia zabudowy przebiega w odległości od 6 do 15m od pasa drogowego

pkt 2 „dostęp do drogi publicznej”

działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi, publicznej dz. nr ewid. 142, poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 154/33, 154/35, 154/25, 154/20,

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

Zgodnie z opinią gestora sieci wodociągowej i elektroenergetycznej, inwestycja wymaga budowy bezodpływowego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków oraz studni głębinowej na okres tymczasowy do czasu realizacji sieci

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,

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”

zamierzenie nie znajduje się na ww. obszarze.

ROZSTRZYGNĘCIE

- 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 2003r. 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 sporządziła:

mgr inż. arch Beata Horoszko-Makarska

ZAŁĄCZNIK NR 3
do decyzji znak: GPN.6730.23.2021.V
z dnia 6 grudnia 2021 r.

WYNIKI ANALIZY

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

Przedmiot planowanej inwestycji:

Budowa dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 w m. Dolaszewo, w gminie Szydłowo.

I. Art. 61 ust. 1 pkt 1

1. Rodzaj i funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Linia zabudowy:

budowa może być realizowana na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 6 m od frontowej granicy terenu inwestycji od strony dróg wewnętrznych, oznaczonej na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącą załącznik do decyzji

3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do pow. działki budowlanej:

ustala się - od 10% do 20%; przy czym pow. nowej zabudowy nie może przekroczyć 170m²;

4. Szerokość elewacji frontowej:

ustala się - od 10,0 m do 17,0 m;

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu głównych połaci dachowych:

ustala się - maksymalna wysokość do 4m;

6. Geometria dachu, wysokość głównej kalenicy oraz jej kierunek w stosunku do frontu działki:

ustala się:

a) wysokość od 6,0 m do 9,0 m,

b) na działkach na 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14 dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 40°,

c) na działkach nr 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/26, 154/29 dach wielospadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 35°,

d) pokrycie dachu w kolorystyce ujednoliconej z zabudową występującą w sąsiedztwie - kolor w odcieniach brązowego, bordowego, ceglastego i grafitowego pokrycia dachowego,

e) główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy.

II. Art. 61 ust. 1 pkt 2

Dostęp do drogi publicznej:

posiada dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę gminną dz. nr 157 i drogi wewnętrzne dz. nr 154/3, 154/9, 154/15, 154/20, 154/25, 154/30, 154/35.

III. Art.61 ust.1 pkt 3

Infrastruktura techniczna:

a) ee: na warunkach dostawcy;

b) woda: projektowana studnia głębinowa - własne ujęcie wody pitnej na każdej działce,

c) ścieki bytowe: projektowany szczelny zbiornik na ścieki bytowe na każdej działce;

d) wody opadowe i roztopowe: odprowadzane powierzchniowo na działce;

e) odpady bytowe: gromadzone i wywożone przez wyspecjalizowane podmioty;

f) odpady inne: nie dotyczy;

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

Warunki zostały spełnione.

sporządziła:

mgr inż. arch Beata Horoszko-Makarska

