

O B W I E S Z C Z E N I E

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 2022 roku poz. 503), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o ustaleniu warunków zabudowy:

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.219.2021.V

Jaraczewo, dnia 16 marca 2022 r.

D E C Y Z J A Nr 47/2022 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. 2022 r., poz. 503),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 września 2021 r., zmieniony w dniu 10 grudnia 2021 r.

Inwestor

Pani Jolanta Cieślak
ul. Bydgoska 48B/11
78-600 Wałcz

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na przewidzianych do wydzielania działkach budowlanych, na części działki o nr ewid. 66/3 położonej w obrębie Szydłowo, gmina Szydłowo.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na przewidzianych do wydzielania działkach budowlanych, na części działki o nr ewid. 66/3 położonej w obrębie Szydłowo, gmina Szydłowo.

I Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 10 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) budowa budynków może być realizowana na terenie ograniczonym obowiązującą linią zabudowy, oznaczoną na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącą załącznik do decyzji;
- 2) zakres inwestycji obejmuje budowę:
 - a) 10 budynków mieszkalnego jednorodzinnych o powierzchni zabudowy od 100 m² do 150 m²,
 - b) 10 bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - c) 9 własnych ujęć wody;
- 3) każdy budynek mieszkalny jednorodzinny należy realizować:
 - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych o wysokości do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz o wysokości od 7,0 m do 9,0 m do kalenicy,
 - b) z dachem dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) z główną kalenicą dachu równoległą do obowiązującej linii zabudowy,
 - d) o szerokości elewacji frontowej od 11,0 m do 15,0 m;
- 4) zasady przewidzianego podziału działki nr 66/3:
 - a) ustala się wskazanie podziału działki nr ewid. 66/3 w celu wydzielania następujących działek budowlanych:
 - a) oznaczonych literą A-K – pod inwestycję budowy na każdej nowopowstałej działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego – min. pow. nowowydzielonej działki 850 m²,
 - b) oznaczonej literą L – pozostała część działki nr 66/3 – pozostaje gruntem rolnym;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod zieleń winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
- 6) w przypadku, kiedy w wyniku prowadzonych robót nastąpi zmniejszenie naturalnej retencji terenowej poprzez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej, dla przedmiotowej inwestycji wymagane będzie uzyskanie dodatkowego pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na wykonaniu na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej poprzez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej – zgodnie z art. 34 pkt 4 i art. 389 pkt 2 ustawy Prawo wodne;
- 7) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (j. t. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 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 Prawem wodnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.);
- 3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 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 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie terenu w sieć: brak;
- 2) ogrzewanie budynku – indywidualne źródło ciepła w oparciu o urządzenia grzewcze wykorzystujące wysokosprawną technikę kondensacyjną, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 3) ścieki - projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki na każdej nowopowstałej działce;
- 4) woda:
 - a) możliwość przyłączenia nowopowstałej działki oznaczonej literą „A” do sieci wodociągowej na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - b) dla nowopowstałych działek oznaczonych literą B-K – własne ujęcie wody pitnej (studnia); 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) 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

6) projektowany zjazd do działki nr 66/3 z drogi powiatowej Nr 1166P (dz. nr 69) poprzez działkę dz. nr 66/2;

7) 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 1:500, stanowiącej załącznik do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 20 września 2021 roku, zmieniony w dniu 10 grudnia 2021 r. do Wójta Gminy Szydłowo wpłynął wniosek, złożony przez P. Jolantę Cieślak zam. ul. Bydgoska 48B/11, 78-600 Wałcz o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z propozycją podziału działki na części działki o nr ewid. 66/3 położonej w obrębie Szydłowo, gmina 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 analizowanej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. W sprawie dopuszczono pow. zabudowy budynku mieszkalnego do 150 m², jest to typowa powierzchnia dla nowej zabudowy mieszkalnej stanowiąca kontynuację pow. zabudowy z obszaru analizowanego. Wyznaczona linia zabudowy stanowi standardową odległość budynków położonych w głębi terenu przy drogach wewnętrznych - nie będących drogami publicznymi. Druga linia zabudowy od strony działki nr 69 stanowi kontynuację linii zabudowy budynku położonego na tych samych zasadach na działce nr

608/1. 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 mieszają się w przedziale od ok. 11 m do 15 m.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie-rolnicze. Działka posiada dostęp z drogi publicznej powiatowej Nr 1166P (działka nr 69) poprzez działkę nr 66/2. 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) Starostą Pileskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak: WGK.6124.89.2022.IV.3 z dnia 14 lutego 2022 r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile w zakresie melioracji wodnych – postanowienie z dnia 18 lutego 2022 r., znak: BD.ZPU.2.522.207.2022.MSD.
- 3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – postanowienie z dnia 17 lutego 2022 r., znak: BD.RPP.437.294.2022 SW.
- 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.
- 7) Powiatowym Zarządem Dróg w Pile w zakresie dostępu do drogi publicznej - postanowienie znak: PZD.DT.4052.44.2022 z dnia 9 lutego 2022 r. z następującym zastrzeżeniem: *„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 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

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
/-/ TOBIASZ WIESIOŁEK

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) Tablica ogłoszeń sołectwa Szydłowo,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG a/a.

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 47/2022
z dnia 16 marca 2022 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 i 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503).

- 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 2003r. (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 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503).

PODSTAWA ANALIZY:

wniosek z dnia 15.09.2021 r. Pani Jolanty Cieślak w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z propozycją podziału działki na części działki o nr ewid. 66/3 położonej w obrębie Szydłowo, gmina 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 - do drogi powiatowej dz. nr 69 poprzez działkę dz. nr 66/2,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVa, RIIIb - klasoużytek RIIIb wyłączony z wniosku teren inwestycji stanowi część działki nr 66/3,
- g) ochrona przyrody: nie dotyczy,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: brak,
- j) 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 2021 r., poz. 2351 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi powiatowej dz. nr 69 poprzez dz. nr 66/2,
- 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 105 od granic terenu objętego wnioskiem. Do obliczeń przyjęto działki zabudowane o nr 609/4, 609/3, 609/2, 609/1, 608/3, 608/2, 608/1, 609/36, 609/43, 609/55. Na działkach nr 609/5, 609/4, 609/3, 609/2, 609/1, 608/3, 608/2, 608/1 występują budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane w tej samej tkance urbanistycznej położone wzdłuż dróg wewnętrznych na działkach o tych samym parametrach.

Obecny stan zagospodarowania badanej działki:

Działka 66/3 jest niezabudowana

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. z 2022 r., poz. 503):

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:**

na działkach nr 609/5, 609/4, 609/3, 609/2, 609/1, 608/3, 608/2, 608/1 występują budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane w tej samej tkance urbanistycznej położone wzdłuż dróg wewnętrznych na działkach o tych samym parametrach,

• **dot. wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki:** pow. budynków z obszaru analizowanego wynosi od ok. 110 m² do ok. 170 m²; wskaźnik wielkości pow. zabudowy uzależniony jest od wielkości działek budowlanych i wynosi od ok. 15% do ok. 17%,

• **dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:** Budynki mieszkalne posiadają przeważnie 2 kondygnacje nadziemne, wysokości górnej krawędzi elewacji nie przekraczają 4 m oraz 9 m do kalenicy,

• **dot. szerokości elewacji frontowej:** szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi od ok. 11 m do max. 15 m,

• **dot. geometrii dachu:** występują dachy strome dwuspadowe z kalenicą zwróconą równolegle do frontu działki o kącie pochylecia połaci dachu od 30° do 45°,

• **dot. linii zabudowy:** Analizowane budynki mieszkalne jednorodzinne położone są w odległości ok. 7-8 m od frontu działki;

pkt 2 „dostęp do drogi publicznej”

działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej dz. nr 69 poprzez działkę 66/2;

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

Zgodnie z opinią gestora sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej, Potrzeba budowy własnego ujęcia wody, bezodpływowego zbiornika na ścieki 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”

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 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 Nr 47/2022
z dnia 16 marca 2022 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 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z propozycją podziału działki, przewidzianej do realizacji na części działki nr ewid. 66/3 w m. Szydłowo, w gminie Szydłowo.

I. Art. 61 ust. 1 pkt 1

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

2. linia zabudowy:

ustala się - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy:

ustala się - od 100 m² do 150 m²;

4. Szerokość elewacji frontowej:

ustala się – od 11,0 m do 15,0 m;

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

ustala się - maksymalna wysokość 4,0 m;

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

ustala się: wysokość od 7,0 m do 9,0 m, dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 45°, pokrycie dachu w kolorystyce ujednoczonej z zabudową występującą w sąsiedztwie – kolor w odcieniach brązowego, bordowego, ceglastego i grafitowego pokrycia dachowego, główna kalenica dachu równoległa do frontowej granicy działki objętej wnioskiem.

II. Art. 61 ust. 1 pkt 2

Dostęp do drogi publicznej:

posiada dostęp do drogi powiatowej dz. nr 69 przez działkę dz. nr 66/2.

III. Art. 61 ust. 1 pkt 3

Infrastruktura techniczna:

a) ee: na warunkach dostawcy;

b) woda: możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej nowopowstałej działki oznaczonej literą A, własne ujęcie wody pitnej dla działek oznaczonych literą B-K;

c) ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła;

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

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

g) odpady inne: nie dotyczy;

h) ścieki: bezodpływowy zbiornik na ścieki.

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

Warunki zostały spełnione.

sporządziła:

mgr inż. arch Beata Horoszko-Makarska