

**DECYZJA Nr 211/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 59 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 8 listopada 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 150/2, 150/4, 152/6, 153/8, 153/4 oraz część działek nr 151/2, 151/3, 151/4, 150/5, 152/5 obręb ewidencyjny Dolaszewo gm. Szydłowo, polegającej na budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na przewidywanych do wydzielenia działkach – po jednym ww. obiekcie na każdej z ww. działek – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

przy udziale stron postępowania: :

ustalam

dla Wnioskodawcy – Safe House Sp. z o. o., ul. Sikorskiego 29/1, 64-920 Piła następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 150/2, 150/4, 152/6, 153/8, 153/4 oraz część działek nr 151/2, 151/3, 151/4, 150/5, 152/5 obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na przewidywanych do wydzielenia działkach – po jednym ww. obiekcie na każdej z ww. działek – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja zabudowy w liniach zabudowy oznaczonych w załączniku nr 1 i nr 2 do decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku od 100 do 180 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 12,0 do 20,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,5 do 6,0 m n.p.t.,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) dach nad ww. budynkami:
 - dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°, z kalenicą na wysokości od 6,5 do 8,0 m n.p.t. oraz równoległą do linii rozgraniczających teren inwestycji I1-H1, L1-E1, R1-P1, C1-A1, U-T – dla budynków zlokalizowanych na dz. nr 152/8, część dz. nr 152/5, część dz. nr 151/3, część dz. nr 151/4,
 - dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 6,5 do 8,0 m n.p.t. oraz równoległą do linii rozgraniczających teren inwestycji A-E F2-M2, X1-D2, W-V, L-M, H-N, E-F – dla budynków zlokalizowanych na dz. nr 153/8, 153/4, część dz. nr 151/2, część dz. nr 151/4, 150/2, 150/4, część dz. nr 150/5,
 - g) przez elewację frontową rozumie się elewację przylegającą do obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) realizacja i użytkowanie inwestycji w sposób pozostający bez wpływu na parametry wskazujące na zaliczenie jej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Walcz - Piła”, zwany dalej GZWP,
 - d) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.15.2022.III z dnia 24 października 2022 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji;
 - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub

- ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Szydłowo;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
 - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) woda do celów bytowych – docelowo z gminnej sieci wodociągowej; zgonie z zapisami § 5 pkt 6 umowy nr IL/7/2024 zawartej w dniu 10 czerwca 2024 r. o realizację zadania publicznego w ramach Inicjatywy lokalnej pn. Rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej na działkach nr 142, 149, 150/1, 151/1, 152/1, 152/2, 153/1, 154/35, 155/1, 157 w m. Dolaszewo: „Inicjator zadeklarował oraz zobowiązuje się podłączyć do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizowanych na działkach wymienionych w § 2 ust. 1, maksymalnie 20 budynków jednorodzinnych w roku 2025 oraz 20 budynków jednorodzinnych w roku 2026. Gmina Szydłowo jednocześnie informuje, że w przypadku wykonania zaplanowanej rozbudowy stacji uzdatniania wody w Dolaszewie poinformuje Inicjatora o możliwości zwiększenia ilości podłączanych budynków jednorodzinnych.”
 - a) odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego (po jednym na każdej nowo powstałej działce), docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własny inwestycji, lub do zbiorników retencyjnych, lub drenaży rozsączających,
 - d) indywidualny system grzewczy, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, np. pompy ciepła;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 1164P przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 157) oraz przez działki o nr 150/1, 151/1, 152/2, 153/1 stanowiące własność właścicieli terenu inwestycji,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości dwóch na każdy lokal mieszkalny – w granicach ww. działki;
 - 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających przez teren inwestycji lub w jego sąsiedztwie ew. linii uzbrojenia technicznego i urządzeń drenażowych, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń robotami budowlanymi,
 - b) zagospodarowanie, w tym również zabudowa działki, winny uwzględniać przepisy odrębne dot. lokalizowania zabudowy na działce budowlanej;
 - 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach gómiczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 8 listopada 2023 r. Wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia zaliczanego, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przeto nie wymagało załączenia do wniosku ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 0,2 km od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji drogą oraz działkami zabudowanymi, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronionego krajobrazu, toteż nie zastosowano działań polegających na uzyskaniu w tym zakresie stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383, która czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczną i stwierdzono, że odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji spełnione są warunki, o których mowa

w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dowodem w tym zakresie jest ww. analiza, której wyniki stanowią załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.8.58.2024 z dnia 15 marca 2024 r.
- 2) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej – w odniesieniu do złoża wód podziemnych (GZWP); uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 3) Starostą Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.104.2024.IV.3 z dnia 12 marca 2024 r.
- 4) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: DP.ZPU.521.444.2024.MSD z dnia 18 marca 2024 r.
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5a, 6, 9 i 11 lit. a oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uzgodnienia nie były konieczne, z uwagi na brak przesłanek do ich dokonania w ww. przepisach art. 53 ust. 4 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – powiatowej nr 1164P przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 157) oraz przez działki o nr 150/1, 151/1, 152/2, 153/1 stanowiące własność właścicieli terenu inwestycji;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty rolne - orne klasy IVa, IVb) oraz grunty leśne, nie nastąpi więc ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, a zatem planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

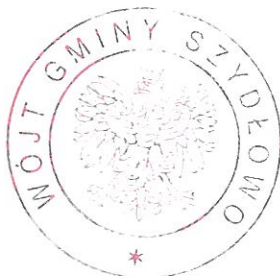
W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Wójty Gminy Szydłowo do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. Strona ma również prawo do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania w ww. terminie.

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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu niniejszej decyzji, do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Wójty Gminy Szydłowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.



WÓJTA
Tobiasz Wiesiołek
Tobiasz Wiesiołek

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - wtórniki mapy zasadniczej w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi;
- 2) załącznik nr 2 - wtórniki mapy zasadniczej w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi;
- 3) załącznik nr 3 - wyniki analizy część tekstowa;
- 4) załącznik nr 4 - wyniki analizy część graficzna.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca - Safe House Sp. z o.o., ul. Sikorskiego 29/1, 64-930 Szydłowo;
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG Szydłowo a/a.

**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH
MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 150/2, 150/4, 152/6, 153/8, 153/4 oraz część działek nr 151/2, 151/3, 151/4, 150/5, 152/5 obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na przewidywanych do wydzielenia działkach – po jednym ww. obiekcie na każdej z ww. działek – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej

Obszar analizowany: budynki dostępne z drogi publicznej o nr działek 157, 5/2, 182/1 widoczne na załączniku graficznym do analizy.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

| | cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę | cechy zabudowy planowanej |
|---|---|--|
| Funkcja zabudowy | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkaniowa jednorodzinne |
| Linia zabudowy | budynki lokalizowane w odległości do ok. 41,0 m od frontowych granic | zgodnie z załącznikiem graficznym |
| Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki | od 1,5 do 30,5% | pojedynczego budynku od 100 do 180 m ² |
| Szerokość elewacji frontowej | od 4,0 do 50,0 m, średnia 14,10 m, tolerancja od 11,18 m do 16,92m | od 12,0 m do 20,0 m |
| Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub atyki | wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków: od 2,50 do 6,0 m n.p.t. – budynki z dachem pochyłym, do ok. 8,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim | od 2,5 do 6,0 m n.p.t. |
| Geometria dachu | płaskie i pochyle, o kącie nachylenia połaci do 45°, wysokości całkowite: od 5,0 do 10,0 m n.p.t. - budynki z dachem pochyłym, do ok. 8,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa, prostopadła lub ukośna do granic działek | dwuspadowe o kącie pochylenia połaci od 20° do 35°, z kalenicą na wysokości od 6,5 do 8,0 m n.p.t., dwuspadowe o kącie pochylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 6,5 do 8,0 m n.p.t., równoległą do linii rozgraniczających teren inwestycji |

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

| | | |
|--|---|--------------------------|
| Funkcja terenu | Jak wynika z ww. tabeli | Warunek spełniony |
| Warunek dobrego sąsiedztwa | Jak wynika z ww. tabeli | Warunek spełniony |
| Dostęp do drogi publicznej | Droga powiatowa nr 1164P przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 157) oraz przez działki o nr 150/1, 151/1, 152/2, 153/1 stanowiące własność właścicieli terenu inwestycji | Warunek spełniony |
| Uzbrojenie terenu | Woda – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – do szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo na teren własny inwestycji lub do zbiorników retencyjnych lub drenaży rozsączających, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system grzewczy | Warunek spełniony |
| Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne? | nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych | Warunek spełniony |
| Zgodność z przepisami odrębnymi | Tak | Warunek spełniony |
| Zamierzenie budowlane 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym 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. | nie dotyczy | Warunek spełniony |

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

WYNIKI ANALIZY

**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH
MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 150/2, 150/4, 152/6, 153/8, 153/4 oraz część działek nr 151/2, 151/3, 151/4, 150/5, 152/5 obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na przewidywanych do wydzielenia działkach – po jednym ww. obiekcie na każdej z ww. działek – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej

Obszar analizowany: budynki dostępne z drogi publicznej o nr działek 157, 5/2, 182/1 widoczne na załączniku graficznym do analizy.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

| | cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę | cechy zabudowy planowanej |
|---|---|--|
| Funkcja zabudowy | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkaniowa jednorodzinne |
| Linia zabudowy | budynki lokalizowane w odległości do ok. 41,0 m od frontowych granic | zgodnie z załącznikiem graficznym |
| Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki | od 1,5 do 30,5% | pojedynczego budynku od 100 do 180 m ² |
| Szerokość elewacji frontowej | od 4,0 do 50,0 m, średnia 14,10 m, tolerancja od 11,18 m do 16,92m | od 12,0 m do 20,0 m |
| Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub atyki | wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków: od 2,50 do 6,0 m n.p.t. – budynki z dachem pochyłym, do ok. 8,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim | od 2,5 do 6,0 m n.p.t. |
| Geometria dachu | płaskie i pochyle, o kącie nachylenia połaci do 45°, wysokości całkowite: od 5,0 do 10,0 m n.p.t. - budynki z dachem pochyłym, do ok. 8,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa, prostopadła lub ukośna do granic działek | dwuspadowe o kącie pochylenia połaci od 20° do 35°, z kalenicą na wysokości od 6,5 do 8,0 m n.p.t., dwuspadowe o kącie pochylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 6,5 do 8,0 m n.p.t., równoległą do linii rozgraniczających teren inwestycji |

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

| | | |
|--|---|--------------------------|
| Funkcja terenu | Jak wynika z ww. tabeli | Warunek spełniony |
| Warunek dobrego sąsiedztwa | Jak wynika z ww. tabeli | Warunek spełniony |
| Dostęp do drogi publicznej | Droga powiatowa nr 1164P przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 157) oraz przez działki o nr 150/1, 151/1, 152/2, 153/1 stanowiące własność właścicieli terenu inwestycji | Warunek spełniony |
| Uzbrojenie terenu | Woda – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – do szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo na teren własny inwestycji lub do zbiorników retencyjnych lub drenaży rozsączających, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system grzewczy | Warunek spełniony |
| Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne? | nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych | Warunek spełniony |
| Zgodność z przepisami odrębnymi | Tak | Warunek spełniony |
| Zamierzenie budowlane 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym 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. | Nie dotyczy | Warunek spełniony |

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

