

**DECYZJA Nr 312/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), 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 17 kwietnia 2026 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 14/35, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku garażowego, przy udziale stron postępowania:

ustalam

dla Wnioskodawcy – następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 14/35, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku garażowego.
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 do decyzji,
 - b) powierzchnia nowej zabudowy:
 - budynku mieszkalnego od 80,0 m² do 140,0 m²,
 - budynku garażowego od 20,0 m² do 35,0 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,39,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,12 do 0,39,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynek mieszkalny: od 9,0 do 13,0 m,
 - budynek garażowy: od 3,0 do 6,0 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek mieszkalny: do 2,
 - budynek garażowy: 1,
 - g) budynek mieszkalny: dach nad ww. dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, wysokość całkowita od 7,50 do 9,0 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1,
 - h) budynek garażowy: dach nad ww. budynkiem jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°, wysokość całkowita od 3,0 do 6,0 m n.p.t., kalenica równoległa lub prostopadła do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1;
 - 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 50% powierzchni działki nr 14/35,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Zbiornik Piła-Wałcz”,
 - d) wnioskowana uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Szydłowo znak: OŚ.6220.2.2022.III z dnia 22 sierpnia 2022 r., w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 13 budynków gospodarczo-garażowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi na działce nr 14/31 w obrębie geodezyjnym 0074 Szydłowo, gm. Szydłowo. W wyniku podziału działki nr 14/31 obręb Szydłowo, gm. Szydłowo powstały działki nr 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/45, 14/46, 14/47 i 14/48;

- 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 umowy nr IL/8/2024 zawartej w dniu 24 lipca 2024 r. o wykonanie inicjatywy lokalnej polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej na działkach nr 14/30, 14/20, 14/31 i 14/6 w m. Szydłowo,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej do tej kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - e) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
 - f) źródło ciepła - indywidualny system grzewczy, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej nr 179, poprzez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 14/6 oraz działkę nr 14/30 (własność wnioskodawcy),
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących przedmiotowy teren w ilości dwóch na każdy lokal mieszkalny – w granicach terenu inwestycji;
 - 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 drenarskich, 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 górniczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 17 kwietnia 2026 r. Wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Kolejno wnioskodawca w dniu 9 czerwca 2026 r. dokonał zmiany wniosku w zakresie powierzchni zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego. 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 kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i jest wymieniona w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony. Wnioskowana uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Szydłowo znak: OŚ.6220.2.2022.III z dnia 22 sierpnia 2022 r., w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 13 budynków gospodarczo-garażowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi na działce nr 14/31 w obrębie geodezyjnym 0074 Szydłowo, gm. Szydłowo. W wyniku podziału działki nr 14/31 obręb Szydłowo, gm. Szydłowo powstały działki nr 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36,

14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/45, 14/46, 14/47 i 14/48.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. 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.

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.525.2026 z dnia 9 czerwca 2026 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 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 3) Starostą Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.608.2026.IV.3 z dnia 11 czerwca 2026 r.
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do obszarów chronionych; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 6) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 7) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 6, 8, 9 i 13 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 – wojewódzkiej nr 179, poprzez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 14/6 oraz działkę nr 14/30 (własność wnioskodawcy);
- 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 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

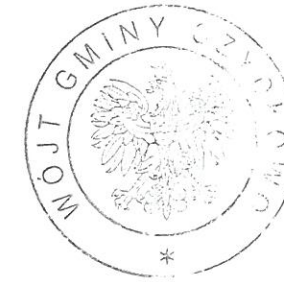
Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia 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 Wójta Gminy Szydłowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Decyzja niniejsza została podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670) w zw. z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).



Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

Załączniki:

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

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca –
- 2) UG Szydłowo a/a.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA PILSKI

MAPA EWIDENCYJNA

(Nazwa materiału zasobu)

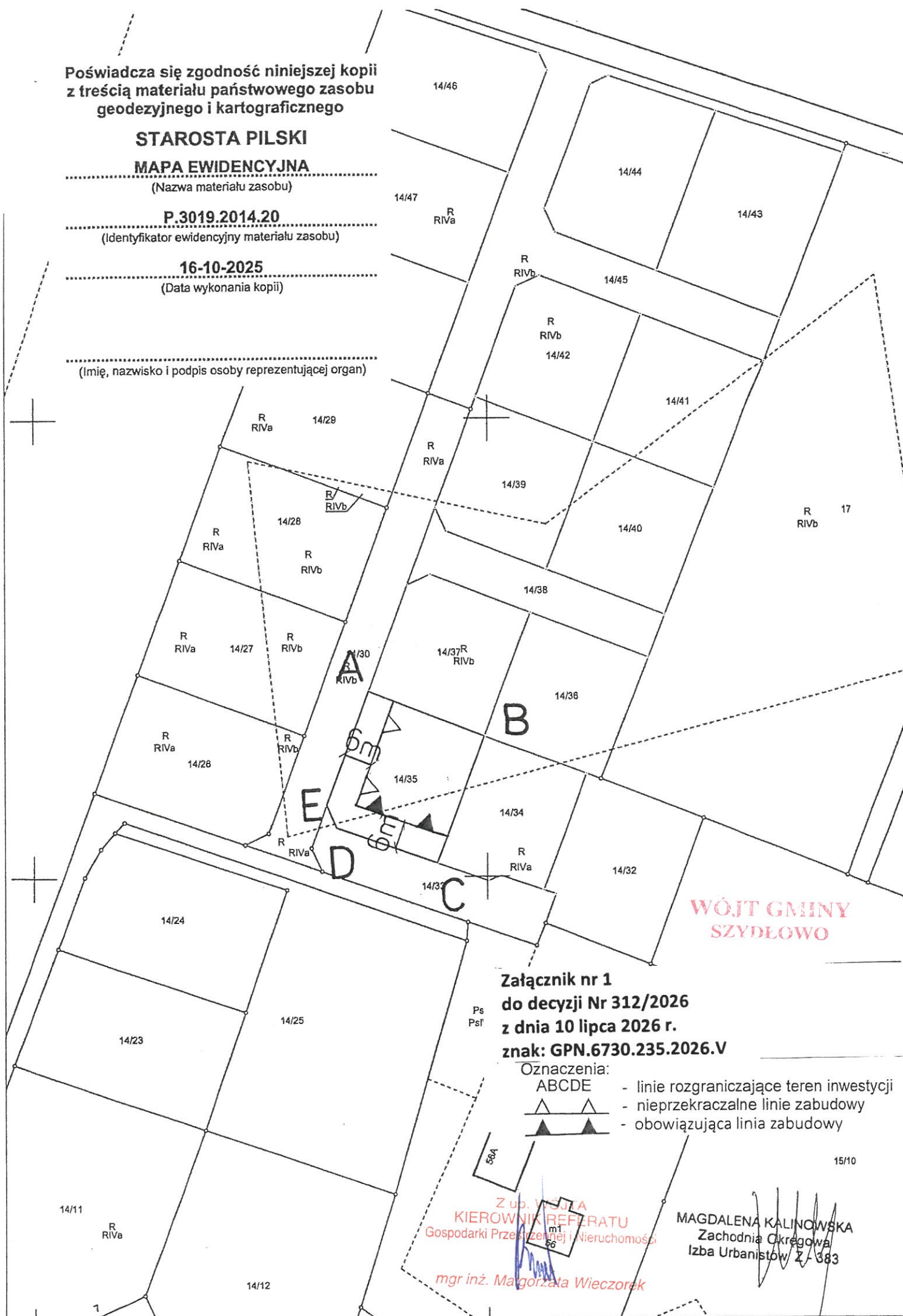
P.3019.2014.20

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

16-10-2025

(Data wykonania kopii)

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)



Załącznik nr 1
do decyzji Nr 312/2026
z dnia 10 lipca 2026 r.
znak: GPN.6730.235.2026.V

Oznaczenia:

ABCDE

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy

Z up. W. S. J. A
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przemysłowej i Nieruchomości
mgr inż. Małgorzata Wieczorek

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa
Izba Urbanistów Z-383

ANALIZA

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 zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 14/37, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku garażowego.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 135,0 m, większą od 50,0 m, stanowiąca trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji, przedstawiony na załączniku graficznym.

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, zabudowa zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny oraz budynek garażowy
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 7,0 – 56,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	od 9,6 do 12%	budynek mieszkalny od 80,0 m ² do 140,0 m ² , budynek garażowy od 20,0 m ² do 35,0 m ²
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	od 64 do 68%	nie mniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	od 0,12 do 0,19, średnia 0,16, tolerancja 20% wskaźnika do 0,192	maksymalna intensywność zabudowy do 0,39 nadziemna intensywność zabudowy od 0,12 do 0,39
Szerokość elewacji frontowej	od 4,0 do 31,0 m, średnia 14,40 m, tolerancja od 11,52 m do 17,28 m	budynek mieszkalny od 9,0 m do 13,0 m budynek garażowy od 3,0 m do 6,0 m
Geometria dachu	płaskie i pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°, wysokości całkowite: od 6,0 do 8,50 m n.p.t. - budynki z dachem pochyłym, do ok. 4,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	budynek mieszkalny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, wysokość całkowita od 7,50 do 9,0 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1, budynek garażowy: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°, wysokość całkowita od 3,0 do 6,0 m n.p.t., kalenica równoległa lub prostopadła do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1

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 wojewódzka nr 179 poprzez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 14/6 oraz działkę nr 14/30 (własność wnioskodawcy)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – zbiornik bezodpływowy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, 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.	Nie dotyczy	

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.

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 zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 14/37, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku garażowego.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 135,0 m, większą od 50,0 m, stanowiąca trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji, przedstawiony na załączniku graficznym.

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, zabudowa zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny oraz budynek garażowy
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 7,0 – 56,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	od 9,6 do 12%	budynek mieszkalny od 80,0 m² do 140,0 m², budynek garażowy od 20,0 m² do 35,0 m²
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	od 64 do 68%	nie mniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	od 0,12 do 0,19, średnia 0,16, tolerancja 20% wskaźnika do 0,192	maksymalna intensywność zabudowy do 0,39 nadziemna intensywność zabudowy od 0,12 do 0,39
Szerokość elewacji frontowej	od 4,0 do 31,0 m, średnia 14,40 m, tolerancja od 11,52 m do 17,28 m	budynek mieszkalny od 9,0 m do 13,0 m budynek garażowy od 3,0 m do 6,0 m
Geometria dachu	plaskie i pochyle, o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°, wysokości całkowite: od 6,0 do 8,50 m n.p.t. - budynki z dachem pochyłym, do ok. 4,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	budynek mieszkalny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, wysokość całkowita od 7,50 do 9,0 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1, budynek garażowy: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°, wysokość całkowita od 3,0 do 6,0 m n.p.t., kalenica równoległa lub prostopadła do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1

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 wojewódzka nr 179 poprzez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 14/6 oraz działkę nr 14/30 (własność wnioskodawcy)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – zbiornik bezodpływowy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, 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	Nie dotyczy	

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.

Warunek spełniony

Analizę sporządziła:
mgr Magdalena Kalinowska
wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Z up. WOJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA PILSKI

MAPA EWIDENCYJNA

(Nazwa materiału zasobu)

P 3019.2014.20

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

16-10-2025

(Data wykonania kopii)

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Rysunek analizy funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
- załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GPN.6730.235.2026 z dnia

Skala 1:1000

Oznaczenia:

- granica obszaru analizowanego
- granica terenu objętego wnioskiem
- teren zabudowy mieszkaniowej
- teren zabudowy zagrodowej



