

**DECYZJA Nr 315/2026
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 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 związku z art. 59 ust. 2 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 28 maja 2025 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 25/16, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, przy udziale stron postępowania:

ustalam

dla Wnioskodawcy –

następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 25/16, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz jednego budynku w zabudowie bliźniaczej.
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, przy czym w obowiązującej linii zabudowy należy sytuować nie mniej niż 50% elewacji każdego budynku mieszkalnego, a przed obowiązującą linię zabudowy można wyprowadzić partię wejściową ww. budynku, poza tym linie zabudowy nie dotyczą niekubaturowych elementów budynku: schodów zewnętrznych, tarasów, podestów, pochylni, podjazdów, okapów, cokołów itp.,
 - b) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka AH linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - c) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka DE linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy 0,31,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,07 do 0,31,
 - f) pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący:
 - powierzchnia zabudowy od 70,0 m² do 220,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 9,0 do 14,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
 - dach nad ww. budynkiem płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 15°, wysokość całkowita od 3,0 do 4,0 m n.p.t. ale nie więcej niż 128 m n.p.m.,
 - g) pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej (jeden segment):
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego segmentu od 45,0 m² do 90,0 m², nakazuje się zachowanie jednakowej powierzchni zabudowy dla obu segmentów,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego segmentu od 6,0 do 11,5 m, nakazuje się zachowanie jednakowej szerokości elewacji frontowej dla obu segmentów,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - 1, nakazuje się zachowanie jednakowej liczby kondygnacji nadziemnych dla obu segmentów,
 - dach nad ww. budynkiem płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 15°, wysokość całkowita od 3,0 do 4,0 m n.p.t. ale nie więcej niż 128 m n.p.m., nakazuje się zachowanie jednakowego rodzaju dachu, kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla obu segmentów,
 - 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 25/16,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu

- stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Zbiornik Wałcz – Pila”;
- 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; w ramach umowy nr IL/9/2024 zawartej w dniu 25 lipca 2024 r. o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej na działkach nr 5/2, 26 oraz 25/8 w m. Dolaszewo.
 - 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, np. pompy ciepła;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna: dla jednej nowoprojektowanej działki z drogi powiatowej nr 1164P, dla pozostałych dwóch działek z drogi powiatowej nr 1164P poprzez wewnętrzną drogę gminną działka nr 26 oraz poprzez teren działki nr 25/8 (własność wnioskodawców),
 - 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 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 zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28 maja 2025 r. wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Pełnomocnik uzupełnił wniosek w dniu 27 czerwca 2025 r. oraz 2 lutego 2026 r., przedkładając decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Następnie, w dniu 6 maja 2026 r., dokonał zmiany wniosku. 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 granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy z uwagi na rodzaj i parametry inwestycji nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronione. 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.9011.712.2025 z dnia 10 października 2025 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) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do obszarów chronionych; odmowa uzgodnienia – postanowienie znak: WPP-I.612.3010.2025.MG.1 z dnia 16 października 2025 r. oraz postanowienie znak: WPP-I.612.599.2026.MG.1 z dnia 2 marca 2026 r. Skorygowany projekt decyzji wraz z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach został ponownie przekazany do uzgodnienia. Uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 4) Zarządcą drogi powiatowej – Powiatowy Zarząd Dróg – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono – postanowienie znak: PZD.DT.4052.343.2025 z dnia 6 października 2025 r.
- 5) 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.
- 6) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 87⁷ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze; odmowa uzgodnienia – postanowienie znak: LTL-2.6300.2566.2026.ULC.1 z dnia 31 marca 2026 r. Po dokonaniu przez wnioskodawcę zmian wniosku, skorygowany projekt decyzji o warunkach zabudowy został ponownie przekazany do uzgodnienia. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego w piśmie znak: LTL-2.6300.4167.2026.ULC.1 z dnia 29 maja 2026 r. wskazał, że projekt decyzji może być rozpatrzony pozytywnie po dodaniu w ust. 2 pkt 1 litera f, g, zapisu o treści: „..., ale nie więcej niż 128 m nad poziom morza”; Projekt decyzji uzupełniony o powyższą uwagę, został ponownie przekazany do uzgodnień. 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 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, dla pozostałych dwóch działek z drogi powiatowej nr 1164P poprzez wewnętrzną drogę gminną działka nr 26 oraz poprzez teren działki nr 25/8 (własność wnioskodawców);
- 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 zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi;
- 2) załącznik nr 2 - wyniki analizy część tekstowa;
- 3) załącznik nr 3 - wyniki analizy część graficzna.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca -
- 2)
- 3) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 4) UG Szydłowo a/a.

Kopia mapy zasadniczej

Skala 1:500
Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Gmina: Szydłowo
Miejscowość: DOLASZEWO
Godło: 6.194.09.09.2.4
Układ współrz. 2000/6
Sygnatura:
WGK.6642.1.1356.2025

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

STAROSTA PILSKI

MAPA ZASADNICZA

(Nazwa materiału zasobu)

P.3019.2014.21

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

18-03-2025

(Data wykonania kopii)

Monika Kurek

inspektor w Powiatowym Ośrodku

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 1

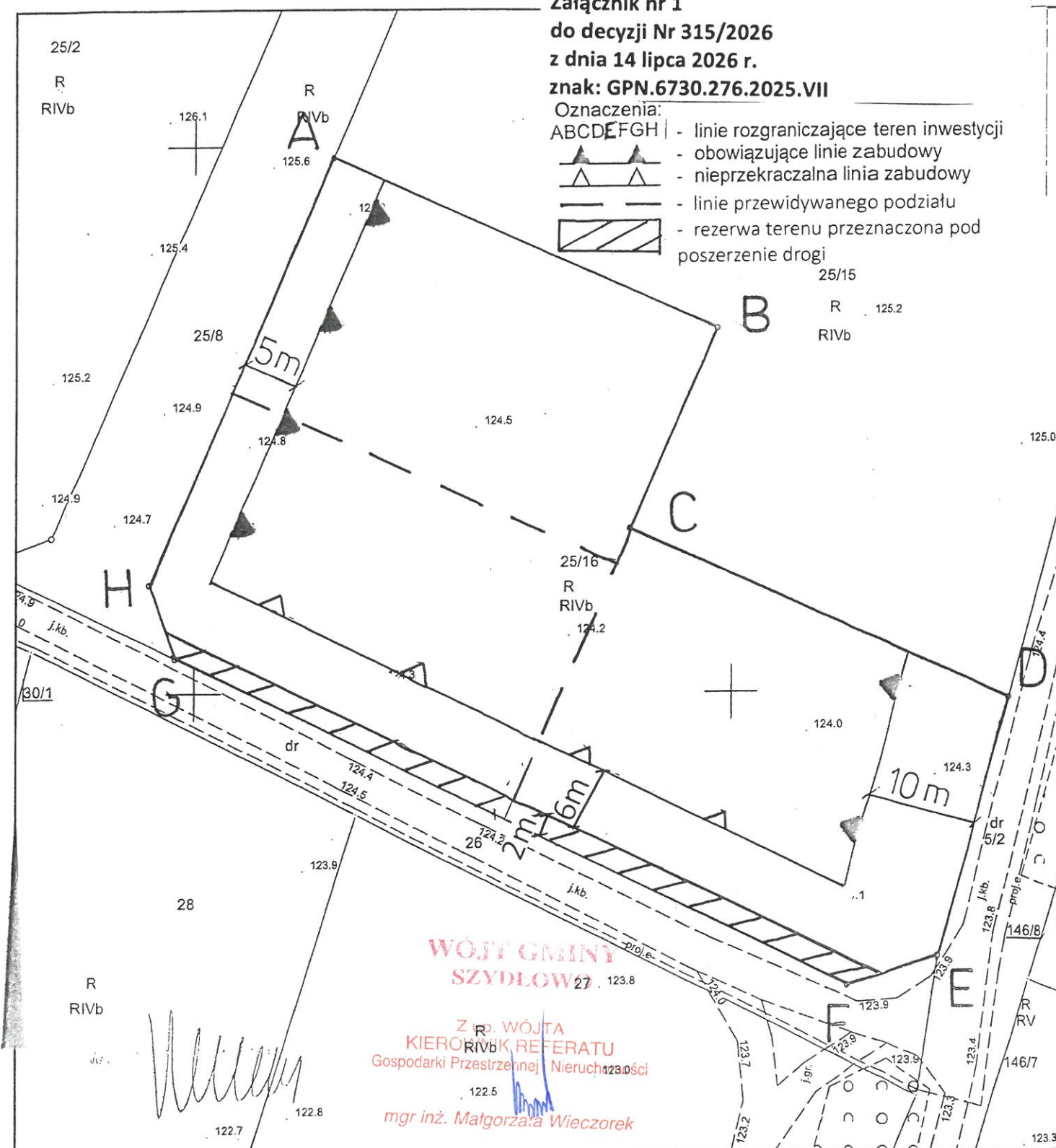
do decyzji Nr 315/2026

z dnia 14 lipca 2026 r.

znak: GPN.6730.276.2025.VII

Oznaczenia:

- ABCD EFGH - linie rozgraniczające teren inwestycji
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie przewidywanego podziału
- rezerwa terenu przeznaczona pod poszerzenie drogi



WÓJT GMINY
SZYDŁOWO
Z R. WÓJTA
KIERO RIVbK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
mgr inż. Małgorzata Wieczorek

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 25/16, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz jednego budynku w zabudowie bliźniaczej.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 275,0 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 z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkalne jednorodzinne
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości do ok. 75,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	od 1,3 do 30,5%	od 7,5% do 15,7%
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	od 26 do 95%	nie mniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	od 0,01 do 0,3, średnia 0,15, tolerancja 20% wskaźnika do 0,18	maksymalna intensywność zabudowy do 0,31 nadziemna intensywność zabudowy od 0,07 do 0,31
Szerokość elewacji frontowej	od 3,0 do 50,0 m, średnia 13,50 m, tolerancja od 10,80 m do 16,20 m	pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący od 9,0 m do 14,0 m pojedynczy budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej od 6,0 m do 11,5 m
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. 5,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	pojedynczy budynek mieszkalny o kącie nachylenia połaci do 15°, wysokość całkowita od 3,0 do 4,0 m n.p.t. ale nie więcej niż 128 m n.p.m., pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej (jeden segment): o kącie nachylenia połaci do 15°, wysokość całkowita od 3,0 do 4,0 m n.p.t. ale nie więcej niż 128 m n.p.m.

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	Dla jednej nowoprojektowanej działki z drogi powiatowej nr 1164P, dla pozostałych dwóch działek z drogi powiatowej nr 1164P poprzez wewnętrzną drogę gminną działka nr 26 oraz poprzez teren działki nr 25/8 (własność wnioskodawców)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – docelowo z sieci, 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. 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 zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 25/16, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz jednego budynku w zabudowie bliźniaczej.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 275,0 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 z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkalne jednorodzinne
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości do ok. 75,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	od 1,3 do 30,5%	od 7,5% do 15,7%
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	od 26 do 95%	nie mniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	od 0,01 do 0,3, średnia 0,15, tolerancja 20% wskaźnika do 0,18	maksymalna intensywność zabudowy do 0,31 naziemna intensywność zabudowy od 0,07 do 0,31
Szerokość elewacji frontowej	od 3,0 do 50,0 m, średnia 13,50 m, tolerancja od 10,80 m do 16,20 m	pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący od 9,0 m do 14,0 m pojedynczy budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej od 6,0 m do 11,5 m
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. 5,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	pojedynczy budynek mieszkalny o kącie nachylenia połaci do 15°, wysokość całkowita od 3,0 do 4,0 m n.p.t. ale nie więcej niż 128 m n.p.m., pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej (jeden segment): o kącie nachylenia połaci do 15°, wysokość całkowita od 3,0 do 4,0 m n.p.t. ale nie więcej niż 128 m n.p.m.

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	Dla jednej nowoprojektowanej działki z drogi powiatowej nr 1164P, dla pozostałych dwóch działek z drogi powiatowej nr 1164P poprzez wewnętrzną drogę gminną działka nr 26 oraz poprzez teren działki nr 25/8 (własność wnioskodawców)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – docelowo z sieci, 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. 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

