

**DECYZJA Nr 313/2026
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 29 listopada 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego części działek oznaczonych numerami: 151/2, 151/3, 151/14, 151/15, 151/5, 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i niwelacją terenu,

przy udziale stron postępowania:

ustalam

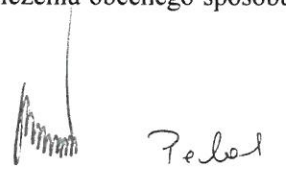
dla Wnioskodawcy –

Piła, następujące warunki

zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego części działek oznaczonych numerami: 151/2, 151/3, 151/14, 151/15, 151/5, 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i niwelacją terenu.
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 EF linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka HI linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - d) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka LM linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - e) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka PR linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - f) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka UV linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - g) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka TS linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować trzy budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - h) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka KJ linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować trzy budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - i) przy obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka DC linii rozgraniczającej teren inwestycji należy zlokalizować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - j) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy pojedynczego budynku od 10,0 do 15,0 m,
 - k) na dziewięciu nowopowstałych działkach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 cyframi: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII i IX:
 - powierzchnia nowej zabudowy pojedynczego budynku od 70,0 do 200,0 m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 1, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - nad pojedynczym budynkiem płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 10°, wysokość od 4,0 do 6,0 m n.p.t., ale nie więcej niż 128,0 m n.p.m., ściana frontowa budynku równoległa do obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest budynek, określonej w załączniku nr 1,
 - l) na siedmiu nowopowstałych działkach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 cyframi: X, XI, XII,

- XIII, XIV, XV, XVI:
- powierzchnia nowej zabudowy pojedynczego budynku od 70,0 do 150,0 m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 5,5 m n.p.t.,
 - dach nad pojedynczym budynkiem dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,0 do 8,5 m n.p.t., ale nie więcej niż 128,0 m n.p.m., kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest budynek, 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 przedmiotowego terenu,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Wałcz - Piła”;
 - 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 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.15.2022.III z dnia 24 października 2022 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie ekologicznego osiedla mieszkaniowego wraz z drogami dojazdowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerze ewidencji geodezyjnej nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/7, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/15, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/20, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/25, 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32, 154/33, 154/34, 154/35, 155/1 obręb Dolaszewo, gm. Szydłowo 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.”
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, 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;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 1164P przez wewnętrzną drogę gminną (działka nr 157) oraz przez działki nr 151/1 i 152/1,
 - 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 29 listopada 2023 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Po dokonaniu wstępnej analizy złożonej dokumentacji stwierdzono braki formalne, wobec czego pismem z dnia 8 grudnia 2023 r., znak: GPN.6730.236.2023.VII, wezwano inwestora do ich usunięcia. W odpowiedzi na wezwanie, w dniu 3 stycznia 2024 r., pełnomocnik uzupełnił akta sprawy w zakresie wskazanym przez organ. W toku prowadzonego postępowania wniosek był ponadto kilkakrotnie zmieniany i uzupełniany z inicjatywy pełnomocnika wnioskodawcy. W dniach: 13 stycznia 2025 r., 14 lipca 2025 r., 1 kwietnia 2026 r., 2 kwietnia 2026 r. oraz 22 maja 2026 r. do organu wpłynęły pisma zawierające wnioski o zmianę złożonego wniosku, dotyczące zmiany rodzaju planowanej inwestycji oraz parametrów projektowanej zabudowy. W konsekwencji treść wniosku była sukcesywnie modyfikowana i uzupełniana w toku prowadzonego postępowania.

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 ponad 0,4 km od granic najbliższego obszaru Natura 2000 oddzielonego od terenu inwestycji gruntami rolnymi, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000, 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.9011.497.2026 z dnia 21 maja 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.6124.565.2026.IV.3 z dnia 21 maja 2026 r.
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 5) Prezesem Lotnictwa Cywilnego - w zakresie ustalonym w art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze; odmowa uzgodnienia – postanowienie znak: LTL-2.6300.3924.2026.ULC.1 z dnia 22 maja 2026 r. Po dokonaniu przez wnioskodawcę zmian wniosku, skorygowany projekt decyzji o warunkach zabudowy został ponownie przekazany do uzgodnienia; 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) 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.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 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 – drogi powiatowej nr 1164P przez wewnętrzną drogę gminną (działka nr 157) oraz przez działki nr 151/1 i 152/1;
- 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 i 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.

Z-ca KIEROWNIKA
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomości

Pełni
Barbara Piechocka

KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

OŚWIADCZENIE

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	WGK.6640.1.2181.2024
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Piski
Wykonawca prac geodezyjnych	4M Obsługa Inwestycji Michał Jackowicz-Nowak
Nr protokołu weryfikacji	1
Nr operatu technicznego	P.3019.2024.2077
Data protokołu weryfikacji	28.10.2024
Kierownik prac geodezyjnych	Radosław Warzachowski
Nr uprawnień kierownika prac	19170

GEODETA

Inż. Michał Jackowicz-Nowak

ZALACZNIK
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GPN.6730.236.2023.VII z dnia
Oznaczenia:
ABCDEFGHIJ - linie rozgraniczające teren inwestycji
IJKLMNOP -
RSTUV -
▲▲▲ - nieprzekraczalne linie zabudowy
▲▲▲ - obowiązujące linie zabudowy



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 sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego części działek oznaczonych numerami: 151/2, 151/3, 151/14, 151/15, 151/5, 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i niwelacją terenu.

Obszar analizowany: teren 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 mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 9,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	11%	od 8,87% do 17,74%,
Szerokość elewacji frontowej	12,50 m, średnia 12,50 m, tolerancja od 10,0 m do 15,0 m	od 10,0 do 15,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków do 4,0 m n.p.t	do 5,5 m n.p.t.
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, wysokości całkowite: do 8,0 m n.p.t. - budynki z dachem pochyłym, kalenica równoległa do granic działek	dach na dziewięciu nowopowstałych działkach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 cyframi: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII i IX, nad pojedynczym płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 10°, wysokość od 4,0 do 6,0 m n.p.t., ale nie więcej niż 128,0 m n.p.m., ściana frontowa budynku równoległa do obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest budynek, określonej w załączniku nr 1, dach na siedmiu nowopowstałych działkach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 cyframi: X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI nad pojedynczym budynkiem dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, ale nie więcej niż 128,0 m n.p.m., kalenica na wysokości od 7,0 do 8,5 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest budynek, 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 powiatowa nr 1164P, przez wewnętrzną drogę gminną (działka nr 157) oraz przez działki nr 151/1 i 152/1	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna do sieci kanalizacji sanitarnej, 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

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 części działek oznaczonych numerami: 151/2, 151/3, 151/14, 151/15, 151/5, 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i niwelacją terenu.

Obszar analizowany: teren 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 mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 9,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	11%	od 8,87% do 17,74%,
Szerokość elewacji frontowej	12,50 m, średnia 12,50 m, tolerancja od 10,0 m do 15,0 m	od 10,0 do 15,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków do 4,0 m n.p.t	do 5,5 m n.p.t.
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, wysokości całkowite: do 8,0 m npt. - budynki z dachem pochylonym, kalenica równoległa do granic działek	dach na dziewięciu nowopowstałych działkach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 cyframi: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII i IX, nad pojedynczym płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 10°, wysokość od 4,0 do 6,0 m n.p.t., ale nie więcej niż 128,0 m n.p.m., ściana frontowa budynku równoległa do obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest budynek, określonej w załączniku nr 1, dach na siedmiu nowopowstałych działkach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 cyframi: X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI nad pojedynczym budynkiem dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, ale nie więcej niż 128,0 m n.p.m., kalenica na wysokości od 7,0 do 8,5 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest budynek, 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 powiatowa nr 1164P, przez wewnętrzną drogę gminną (działka nr 157) oraz przez działki nr 151/1 i 152/1	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna do sieci kanalizacji sanitarnej, 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 <i>Warunek spełniony</i>
--	--

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

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

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
mgr inż. Małgorzata Wieczorek



