

**DECYZJA Nr 386/2026
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 12 września 2025 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działek oznaczonych numerami 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu, przy udziale stron postępowania:

ustalam

dla Wnioskodawcy –

następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działek oznaczonych numerami 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz 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 linie zabudowy nie dotyczą niekubaturowych elementów budynku: schodów zewnętrznych, tarasów, podestów, pochylni, podjazdów, okapów, cokołów itp.,
 - b) powierzchnia nowej zabudowy: pojedynczy budynek mieszkalny od 90,0 m² do 140,0 m², nakazuje się zachowanie jednakowej powierzchni zabudowy dla wszystkich segmentów,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,40,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,40,
 - e) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy: pojedynczy budynek mieszkalny od 10,0 do 14,0 m, nakazuje się zachowanie jednakowej szerokości elewacji frontowej dla wszystkich segmentów,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku, nakazuje się zachowanie jednakowej liczby kondygnacji nadziemnych dla wszystkich segmentów,
 - g) dach nad ww. budynkami dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, wysokość całkowita od 6,0 do 9,0 m n.p.t., ale nie więcej niż 128 m n.p.m., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1, nakazuje się zachowanie jednakowego rodzaju i kąta nachylenia dachu oraz jednakowej wysokości dla wszystkich 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 przedmiotowego terenu,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Subzbiornik 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 znak: 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 z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci, 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 gminnej ul. Różanej (działka nr 157) oraz przez teren działki nr 151/1 (własność właściciela działki nr 151/6 i 151/7),
 - 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 zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 12 września 2025 r. Wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Kolejno w dniu 16 czerwca 2026 r., wnioskodawca dokonał zmiany wniosku w zakresie rodzaju inwestycji. 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 0,38 km od granic najbliższego obszaru objętego formami ochrony przyrody oddzielnego od terenu inwestycji drogami oraz działkami niezabudowanymi, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary objęte formami ochrony przyrody, 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 postanowieniem znak: ON-NS.9011.599.2026 z dnia 7 lipca 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 postanowieniem znak: W GK.6124.708.2026.IV.3 z dnia 15 lipca 2026 r.
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 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; 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 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 – gminnej ul. Różanej (działka nr 157) oraz przez teren działki nr 151/1 (własność właściciela działki nr 151/6 i 151/7);
- 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 2024 r. poz. 1112) 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 up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

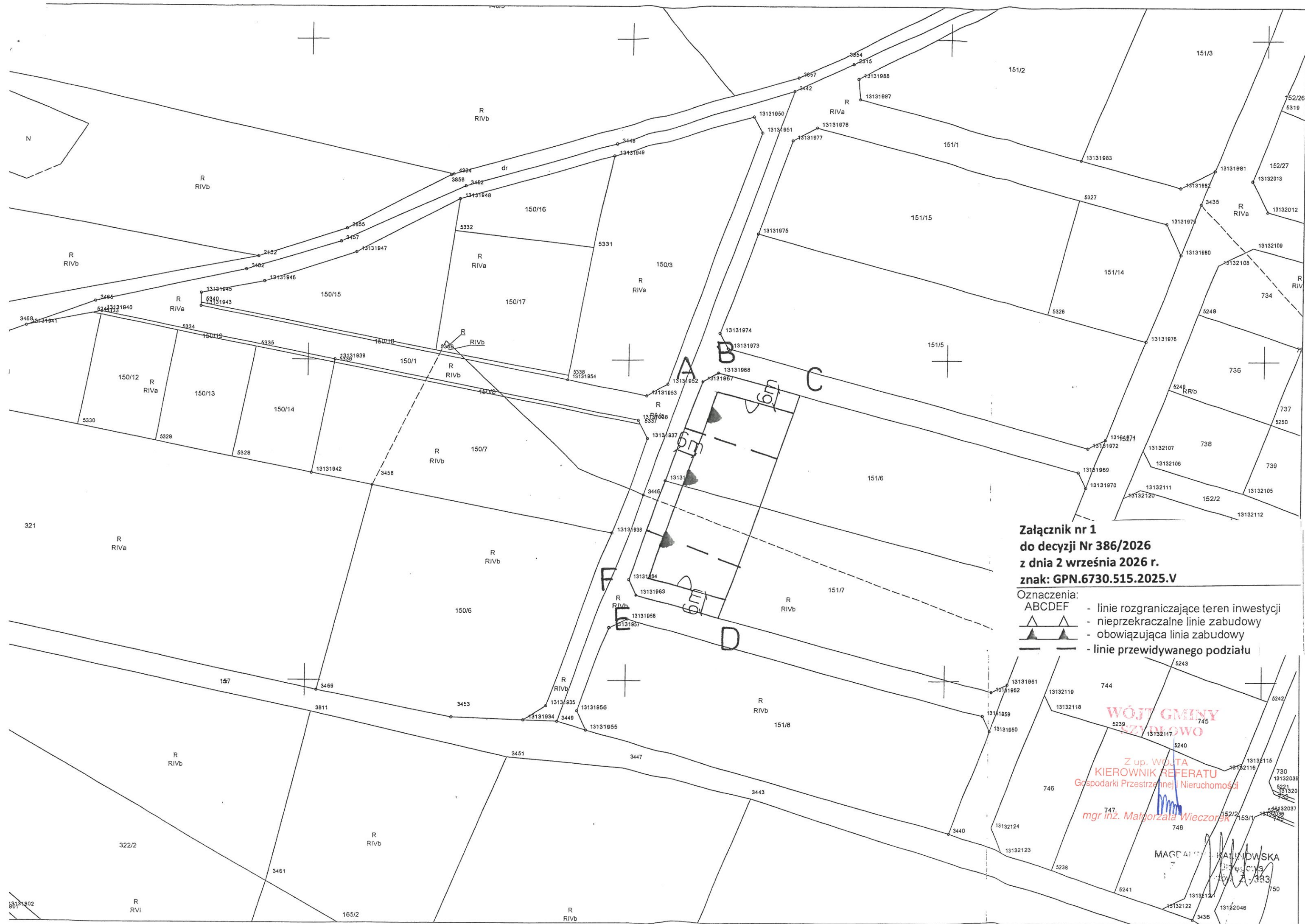
[Signature]
mgr inż. Małgorzata Wieczorek

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - wtórnik mapy zasadniczej 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) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG Szydłowo a/a.



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 część działek oznaczonych numerami 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 560,0 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 cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości do ok. 40,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	od 1,5 do 30,5%	pojedynczy budynek mieszkalny od 90,0 m ² do 140,0 m ² , nakazuje się zachowanie jednakowej powierzchni zabudowy dla wszystkich segmentów
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	od 38 do 90%	nie mniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	od 0,04 do 0,35, średnia 0,17, tolerancja 20% wskaźnika do 0,204	maksymalna intensywność zabudowy do 0,40 nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,40
Szerokość elewacji frontowej	od 3,50 do 49,50 m, średnia 13,40 m, tolerancja od 10,72 m do 16,08 m	pojedynczy budynek mieszkalny od 10,0 do 14,0 m, nakazuje się zachowanie jednakowej szerokości elewacji frontowej dla wszystkich segmentów
Geometria dachu	płaskie i pochyle, o kącie nachylenia połaci do 45°, wysokości całkowite: od 5,0 do 9,0 m n.p.t. - budynki z dachem pochylonym, do ok. 5,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	pojedynczy budynek mieszkalny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, wysokość całkowita od 6,0 do 9,0 m n.p.t., ale nie więcej niż 128 m n.p.m., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1, nakazuje się zachowanie jednakowego rodzaju i kąta nachylenia dachu oraz jednakowej wysokości dla wszystkich segmentów

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 gminna ul. Różanej (działka nr 157) oraz przez teren działki nr 151/1 (własność właściciela działki nr 151/6 i 151/7)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, 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,	Nie dotyczy	

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 część działek oznaczonych numerami 151/6 i 151/7, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 560,0 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 cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości do ok. 40,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	od 1,5 do 30,5%	pojedynczy budynek mieszkalny od 90,0 m² do 140,0 m², nakazuje się zachowanie jednakowej powierzchni zabudowy dla wszystkich segmentów
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	od 38 do 90%	nie mniej niż 38%
Intensywność zabudowy (całkowita)	od 0,04 do 0,35, średnia 0,17, tolerancja 20% wskaźnika do 0,204	maksymalna intensywność zabudowy do 0,40 nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,40
Szerokość elewacji frontowej	od 3,50 do 49,50 m, średnia 13,40 m, tolerancja od 10,72 m do 16,08 m	pojedynczy budynek mieszkalny od 10,0 do 14,0 m, nakazuje się zachowanie jednakowej szerokości elewacji frontowej dla wszystkich segmentów
Geometria dachu	płaskie i pochyle, o kącie nachylenia połaci do 45° , wysokości całkowite: od 5,0 do 9,0 m n.p.t. - budynki z dachem pochylonym, do ok. 5,0 m n.p.t. – budynki z dachem płaskim, kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	pojedynczy budynek mieszkalny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, wysokość całkowita od 6,0 do 9,0 m n.p.t., ale nie więcej niż 128 m n.p.m., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1, nakazuje się zachowanie jednakowego rodzaju i kąta nachylenia dachu oraz jednakowej wysokości dla wszystkich segmentów

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 gminna ul. Różanej (działka nr 157) oraz przez teren działki nr 151/1 (własność właściciela działki nr 151/6 i 151/7)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, 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:	Nie dotyczy	

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.

Warunek spełniony

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

