WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.678.2025.VII

Jaraczewo, dnia 20 października 2026 roku

DECYZJA Nr 552/2026
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 15 października 2025 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 698/2, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
przy udziale stron postępowania: [redacted]

ustalam

dla Wnioskodawcy – [redacted], następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 698/2, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
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 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) powierzchnia nowej zabudowy/pojedynczego budynku od 90,0 m^2 do 200,0 m^2,
      c) maksymalna intensywność zabudowy 0,30,
      d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,06 do 0,30,
      e) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 10,0 do 16,0 m,
      f) liczba kondygnacji nadziemnych 1,
      g) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° nad główną bryłą budynku; dopuszcza się realizację dachu płaskiego o spadku do 12° na części budynku np. garaż, taras, partie wejściowe itp., wysokość całkowita od 6,0 do 8,0 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1;
   2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
      a) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Szydłowo znak: OŚ.6220.3.2025.III z dnia 5 września 2025 r., stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi na działkach o nr ewid. geod. 691/1, 691/2, 692/1, 692/3, 693/4, 693/6, 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 694/5, 694/6, 695/2, 695/4, 696/2, 696/4, 696/6, 697/2, 697/4, 698/2, 698/4, 699/3, 699/5, 699/6, 699/8, 699/9, 700/2, 700/4, 700/5, 700/8, 700/9 Dobrzyca, gmina Szydłowo, powiat pilski. Ww. decyzja określa jednocześnie warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przedmiotowa decyzja przeniesiona została w części

obejmującej działkę nr 698/2 obręb Dobrzyca, gm. Szydłowo, decyzją Wójta Gminy Szydłowo znak: OŚ.6220.27.2025.III z dnia 20 października 2025 r. na rzecz Pana Adama Jarosza.

b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej niemniej niż 50% powierzchni działki nr 698/2,
c) przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą",
d) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Zbiornik Piła - Wałcz",

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 gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
   c) odprowadzenie ścieków do projektowanej 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, np. pompy ciepła;
6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
   a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa),
   b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną 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 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 15 października 2025 r. wnioskodawca złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony w dniu 24 października 2025 r. 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 Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą" oraz 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.9011.262.2026 z dnia 10 marca 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 2 tygodni 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.6124.290.2026.IV.3 z dnia 9 marca 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) Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego; uzgodniono – postanowienie znak: OPO.Z-3.4351.183.2026.KJ z dnia 12 marca 2026 r.
7) 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 2 tygodni 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 gminnej – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa);
- 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 RVI oraz łąki trwałe ŁVI) 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 z późn. zm.) 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.).

WÓJT GMINY SZYDŁOWO

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 - [redacted]
2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
3) UG Szydłowo a/a.

Kopia mapy zasadniczej

Skala	*1:500*
Województwo:	*wielkopolskie*
Powiat:	*pilski*
Gmina:	*Szydłowo*
Miejscowość:	*DOBRZYCA*
Godło:	*6.195.10.10.1.3, 6.195.10.10.1.4*
Układ współrz.	*2000/6*

Sygnatura:
WGK.6642.1.5394.2025

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

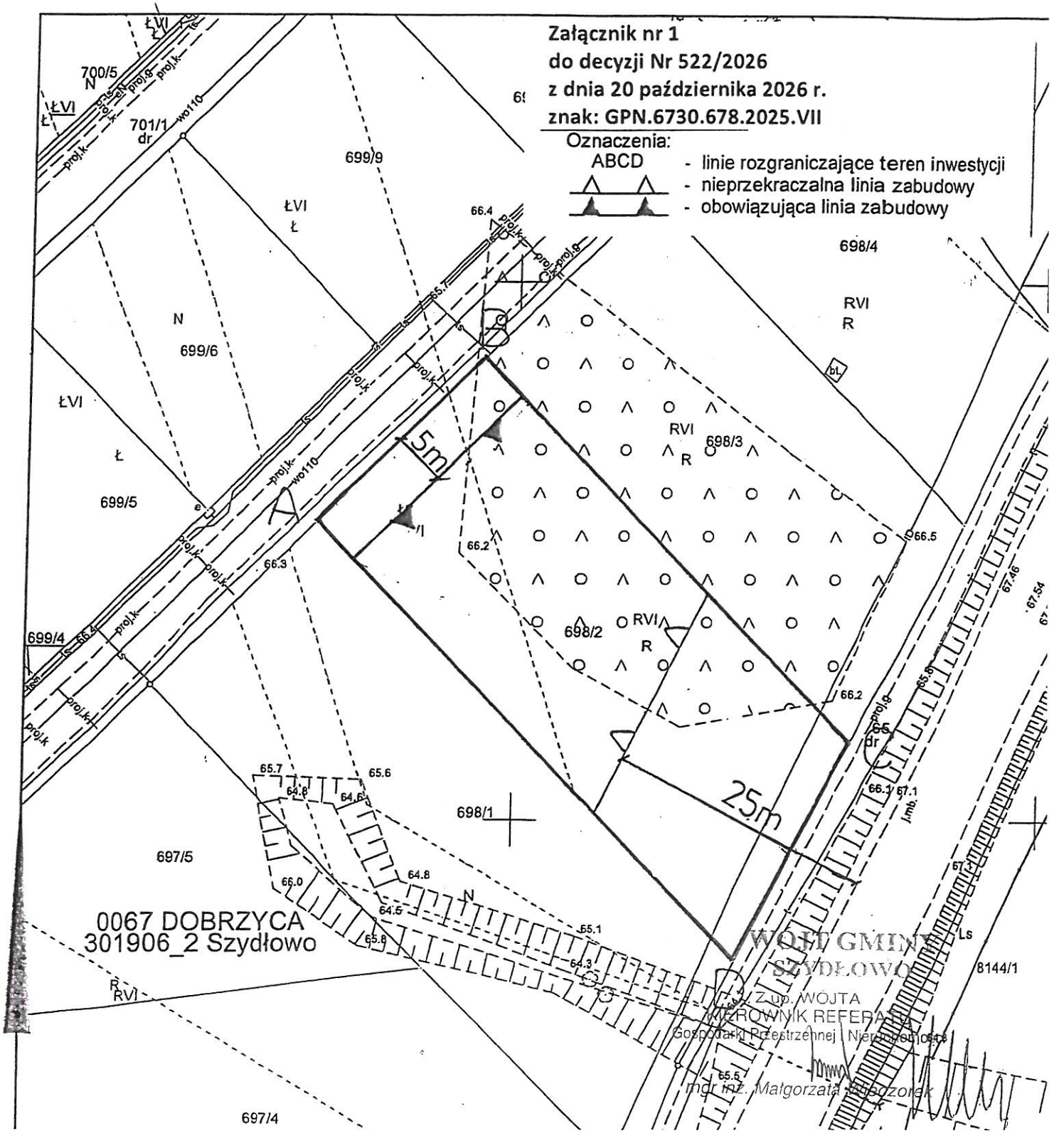
STAROSTA PILSKI

MAPA ZASADNICZA
(Nazwa materiału zasobu)

P.3019.2014.21
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

15-10-2025
(Data wykonania kopii)

z up. STAROSTY
Aneta Lech
Inspektor w Powiatowym Zasobie Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)



WÓJT GMINY SZYDŁOWO

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 698/2, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 90,0 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 mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 1,0 – 55,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	ok. 18,9%	od 90,0 m^2 do 200,0 m^2
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	ok. 62,2%	niemniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	ok. 0,19, średnia 0,19, tolerancja 20% wskaźnika do 0,23	maksymalna intensywność zabudowy do 0,30 nadziemna intensywność zabudowy od 0,06 do 0,30
Szerokość elewacji frontowej	ok. 12,50 m, średnia 12,50 m, tolerancja od 10,0 m do 15,0 m	od 10,0 m do 16,0 m
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite: ok. 7,0 m npt. - budynki z dachem pochyłym, kalenica równoległa do granic działek	dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° nad główną bryłą budynku; dopuszcza się realizację dachu płaskiego o spadku do 12° na części budynku np. garaż, taras, partie wejściowe itp., wysokość całkowita od 6,0 do 8,0 m n.p.t., kalenica równoległa 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 gminna – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa)	***Warunek spełniony***
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system	***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

WÓJT GMINY SZYDŁOWO

ZAŁĄCZNIK NR 2
do decyzji Nr 552/2026
z dnia 20 października 2026r.

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 698/2, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 90,0 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 mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 1,0 – 55,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	ok. 18,9%	od 90,0 m^2 do 200,0 m^2
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	ok. 62,2%	niemniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	ok. 0,19, średnia 0,19, tolerancja 20% wskaźnika do 0,23	maksymalna intensywność zabudowy do 0,30 nadziemna intensywność zabudowy od 0,06 do 0,30
Szerokość elewacji frontowej	ok. 12,50 m, średnia 12,50 m, tolerancja od 10,0 m do 15,0 m	od 10,0 m do 16,0 m
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite: ok. 7,0 m npt. - budynki z dachem pochyłym, kalenica równoległa do granic działek	dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° nad główną bryłą budynku; dopuszcza się realizację dachu płaskiego o spadku do 12° na części budynku np. garaż, taras, partie wejściowe itp., wysokość całkowita od 6,0 do 8,0 m n.p.t., kalenica równoległa 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 gminna – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa)	***Warunek spełniony***
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system	***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***

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

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