

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 - ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) - po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

Fae Group Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Konińska 28
62-045 Pniewy

z dnia 30.12.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 30.12.2025 r.), uzupełniony w dniu 27.02.2026 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na terenie działki o nr ewid. 11/21, 11/22, 11/23, obręb Podpniewki, gmina Pniewy po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
2. rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, przy czym poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) udział powierzchni zabudowy: do 20% powierzchni terenu objętego decyzją dla zamierzonej inwestycji,
 - d) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,32-0,48
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 63% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: od 6,0 m do 14,0m;
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwu lub wielospadowy,
 - i) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 20°-45°,
 - j) wysokość kalenicy budynku: nie wyżej niż 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem
 - k) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku: dowolny;
 - l) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1255 z późn. zm.),

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
 - a) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków,
 - b) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670),
 - c) dla zamierzonej inwestycji Burmistrz Gminy Pniewy wydał decyzję nr BZK.6220.21.2024 z dnia 3 lipca 2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji na środowisko, tym samym ustala się nakaz zachowania założeń wskazanej decyzji;
 - d) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.),
 - e) przedmiotowy teren położony jest poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
 - f) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr 260, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi gminnej) oraz do drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 27, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi wojewódzkiej),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
 - g) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki
 - i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
 - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,

- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji,
9. ustalam okres ważności decyzji: **5 lat od dnia, w którym decyzja stała się prawomocna;**
10. inne warunki:
- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Gminną Spółką Wodną w Pniewach; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;
 - należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i obowiązującymi normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez **teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu**, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

Uzasadnienie

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Postępowanie w powyższym zakresie na rzecz ustalenia warunków zabudowy dla działki objętej wnioskiem przeprowadzone zostało na wniosek Inwestora, zaś chronologia postępowania i jego przebieg wskazane zostały na wstępie decyzji.

W oparciu o materiały pozostające w dyspozycji tut. Organu wyznaczone zostały właściwe **strony przedmiotowego postępowania**, w szczególności w aspekcie przewidywanego oddziaływania inwestycji. Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowana inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko, przez co uznać należy, iż nie będzie znacznie oddziaływała na tereny sąsiednie. Powyższe wraz z charakterem inwestycji pozwala stwierdzić, iż wyznaczenie obszaru oddziaływania, a przez to określenie stron postępowania w postaci właścicieli działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, jest wystarczające dla przedmiotowego postępowania. W tym miejscu wskazać bowiem należy, iż zgodnie z przyjętą i powszechnie obowiązującą praktyką o przymocie strony w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy decyduje fakt sąsiedztwa. Stronami postępowania są więc co do zasady właściciele (użytkownicy wieczysti) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić świadomość faktu, iż o przymocie strony decyduje nie tylko położenie działek poszczególnych właścicieli wobec działki objętej wnioskiem, ale także okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W badanym przypadku szczegółowe wykazanie oddziaływania na sąsiednie nieruchomości planowanej inwestycji jest na etapie ustalania warunków zabudowy praktycznie niemożliwe, jednakże na uwadze można mieć ewentualne oddziaływanie domniemane bądź potencjalne, które zdaniem organu wydającego decyzję dotyczyć będzie wyłącznie działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego strona postępowania p. [REDAKTOWANE] pismem z dnia 25 lutego 2026 r. wniosła o rozważanie ewentualnych konwiktów planowanej inwestycji z obecnym zagospodarowaniem gruntów należących do strony postępowania (upraw ogrodniczo-sadowniczych). Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o środkach ochrony roślin (Dz. U. z 2024 r. poz. 630 z późn. zm.) środki ochrony roślin należy stosować w taki sposób, aby nie stwarzać zagrożeń dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska, w tym przeciwdziałać zniesieniu

środków ochrony roślin na obszary i obiekty niebędące celem zabiegu z zastosowaniem tych środków oraz planować stosowanie środków ochrony roślin z uwzględnieniem okresu, w którym ludzie będą przebywać na obszarze objętym zabiegiem. W związku z powyższym tut. Organ nie uznał ww. uwag strony za niewystarczające do odmówienia ustalenia warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem **obszar analizowany**, w którym przeprowadzono analizę 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. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną analizy.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, są spełnione.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – teren ma dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr 260, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi gminnej) oraz do drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 27, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi wojewódzkiej).

W drugiej kolejności uznać należy, iż przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż obszar analizowany, a więc w sąsiedztwie wnioskowanej działki, obejmuje m.in. tereny położone wzdłuż drogi tj. tereny bliskiego sąsiedztwa wobec działki objętej wnioskiem. Strefa ta zabudowana jest budynkami. Tym samym planowana inwestycja polegająca na realizacji wnioskowanej zabudowy stanowić będzie nawiązanie do istniejącej w tej strefie funkcji zabudowy. Istniejąca więc na terenie sąsiedniej działki zabudowa stanowi podstawę do uznania, iż spełniony jest podstawowy warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w myśl którego **co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy**, między innymi w zakresie kontynuacji funkcji. Zabudowa na wskazanej powyżej działce stanowi zabudowę tożsamą z wnioskowaną inwestycją, co pozwala na potwierdzenie spełnienia zasady „dobrosąsiedzkiej” – nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację zabudowy już istniejącej w kontekście funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Także inne strefy zabudowy znajdujące się w dalszej części obszaru analizowanego stanowią zabudowę korespondującą z zabudową wnioskowaną. W badanym przypadku **budowa zamierzonej inwestycji da się pogodzić z zabudową istniejącą, co pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na działce objętej wnioskiem.**

Ponadto przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co potwierdzone zostało w szczególności poprzez analizę załączonej do wniosku mapy.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy

Odnosnie do ustalonych w niniejszej decyzji **parametrów zabudowy**, tut. Organ pragnie zauważyć, iż poszczególne wskaźniki wyznaczone zostały stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116). Ponadto parametry inwestycji wynikające w pierwszej kolejności z ustaleń przeprowadzonej analizy, nawiązują do wniosku Inwestora, który wskazał na zamiar realizacji zabudowy o określonych parametrach. W związku z przeprowadzoną analizą urbanistyczną uwzględniono wniosek inwestora.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Starostę Powiatu Szamotulskiego – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informacje

1. **Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę**, natomiast zgodnie z art. 55 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Do wykonywania ww. obiektu budowlanego można przystąpić po dokonaniu zgłoszenia zamiaru budowy bądź uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Szamotulskiego załączając trzy egzemplarze projektu budowlanego, wykonanego przez projektanta należącego do odpowiedniej izby samorządu zawodowego inżynierów budownictwa.
3. Niniejsza decyzja zostanie wygaszona, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Łukasz Ślisiński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy Al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań za pośrednictwem Burmistrza Gminy Pniewy w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 (art. 127a §1 i §2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, tj. Burmistrza Gminy Pniewy.

**Z up. BURMISTRZA
Zastępcą Burmistrza**

/-/

Ryszard Napierała

(podpisano elektronicznie podpisem kwalifikowanym)

Załączniki:

1. Załącznik graficzny - mapa zasadnicza w skali 1: 1000
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg spisu w aktach
3. a/a

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Łukasz Ślisiński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zwolnione z opłaty skarbowej, zgodnie z pkt 8 części I wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawek tej opłaty oraz zwolnień, będącego załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.)

Sprawę prowadzi: Maria Skubiszyńska

**BURMISTRZ GMINY
62-045 PNIEWY**

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzona dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy
nr BZT.6730.420.2025 z dnia 29 lipca 2026 r.**

Na podstawie art. 61 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., zwana dalej „ustawą”), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu, na wniosek **Fae Group Sp. z o.o., Sp. k., z dnia 30.12.2025 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na terenie działki o nr ewid. 11/21, 11/22, 11/23, obręb Podpniewki, gmina Pniewy, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:**

- 1. 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół obszaru, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wyznacza się obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej analizy, w odległości trzykrotnej szerokości frontowej granicy przedmiotowego terenu, nie mniejszej jednak niż 50,0 m, tj. 99,0m, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Za front przyjęto część przedmiotowego terenu, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na przedmiotowy teren. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi istniejącymi w sąsiedztwie.
- 2. Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy):** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany.
- 4. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy:**
 - pkt 1 co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – **SPEŁNIONY**,
 - pkt 2 dostęp do drogi publicznej – **SPEŁNIONY**,
 - pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,
 - pkt 4 teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **SPEŁNIONY**,
 - pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **SPEŁNIONY**.
 - pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – SPEŁNIONY

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu– SPEŁNIONY

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu– SPEŁNIONY.

5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego:

Analizą objęto działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego.

Funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego (na podstawie wizji lokalnej, mapy oraz informacji zawartych w Systemie Informacji Przestrzennej dostępnym pod adresem internetowym: <https://pniewy.e-mapa.net/>):

Nr działki	Intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Podziemna intensywność zabudowy	Udział powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość zabudowy [m]	Geometria dachu- kąt nachylenia i układ połaci dachu, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	Udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
11/25	0,4	0,4	-	20	15,5	9,0	dwuspadowy 25-45° równoległy	63
Średnia:	0,4	0,4	-	20	15,5	-	-	63

7. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający):

Teren objęty decyzją ma dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr 260, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi gminnej) oraz do drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 27, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi wojewódzkiej).

8. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa – zgodnie z opinią gestora sieci,
- sieć elektroenergetyczna – zgodnie z opinią gestora sieci,
- sieć kanalizacji sanitarnej – brak sieci, do czasu jej wybudowania odprowadzanie ścieków do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.

9. Ustalenie czy wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowi grunty orne RV, zatem nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne (w zakresie warunku art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy):

Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Dla zamierzonej inwestycji Burmistrz Gminy Pniewy wydał decyzję nr BZK.6220.21.2024 z dnia 30 lipca 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

11. Ustalenie czy zamierzenie budowlane nie znajduje się 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy:**

Inwestycja nie znajduje się w wyżej wskazanym obszarze

- b) **strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu:**

Inwestycja nie znajduje się w wyżej wskazanym obszarze.

- c) **strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.**

Inwestycja nie znajduje się w wyżej wskazanym obszarze.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy)

Pniewy, marzec 2026 r.

Analizę sporządził: mgr inż. Łukasz Ślisiński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy nr BZT.6730.420.2025
z dnia 29 lipca 2026 r.

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działki o nr ewid. 11/21, 11/22, 11/23, obręb Podpniewki, gmina Pniewy, sporządzona w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116, zwanego dalej „rozporządzeniem”).

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 11/30, znajduje się w odległości ok. 7,5m od linii rozgraniczającej drogę.
- c) intensywność zabudowy: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 0,4, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi 0,32-0,48;
- d) nadziemna intensywność zabudowy: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 0,4, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi 0,32-0,48;
- e) udział powierzchni zabudowy: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 20%,
- f) szerokość elewacji frontowej: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 15,5m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 12,4m do 18,6m,
- g) wysokość zabudowy: na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich wynosi do 9,5m,
- h) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych): występują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25-45° i o równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 63%.

Wniosek inwestora obejmuje budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy do 452m² tj. około 20,0% powierzchni terenu dla wnioskowanej inwestycji. Każdy budynek ma posiadać szerokość elewacji frontowej 6-14,0m, liczbę kondygnacji nadziemnych: 2, wysokość 10,0m, rodzaj dachu: dwu, cztero lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych: 0-40°, kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki inny.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w pkt 6 niniejszej analizy, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy - analizowane działki zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu uznano, że jest możliwe dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji o parametrach zgodnych z wnioskiem inwestora.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,32-0,48 dla wnioskowanej inwestycji, w nawiązaniu do średniej wartości wskaźnika występującej w obszarze analizowanym;
- 3) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,32-0,48 dla wnioskowanej inwestycji, w nawiązaniu do średniej wartości wskaźnika występującej w obszarze analizowanym;
- 4) udział powierzchni zabudowy: do 20% dla wnioskowanej inwestycji, jako wartość wskaźnika nie przekraczająca wartości minimalnej i maksymalnej występującej w obszarze analizowanym;
- 5) szerokość elewacji frontowej: 6,0-14,0m, dla wnioskowanej inwestycji, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 6) wysokość zabudowy: do 9,0m, jako wartość wskaźnika nie przekraczająca wartości minimalnej i maksymalnej występującej w obszarze analizowanym;
- 7) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych): dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20-45° o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, zgodnie z wnioskiem inwestora.
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 63% dla wnioskowanej inwestycji, jako wartość wskaźnika nie przekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr 260, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi gminnej) oraz do drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 27, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 11/4 i 82/1 (jednym zjazdem na drogę wewnętrzną z drogi wojewódzkiej).

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust 1 pkt 3 ustawy – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty orne RV, zatem nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Dla zamierzonej inwestycji Burmistrz Gminy Pniewy wydał decyzję nr BZK.6220.21.2024 z dnia 30 lipca 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Załącznik: część graficzna wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy)

Pniewy, marzec 2026 r.

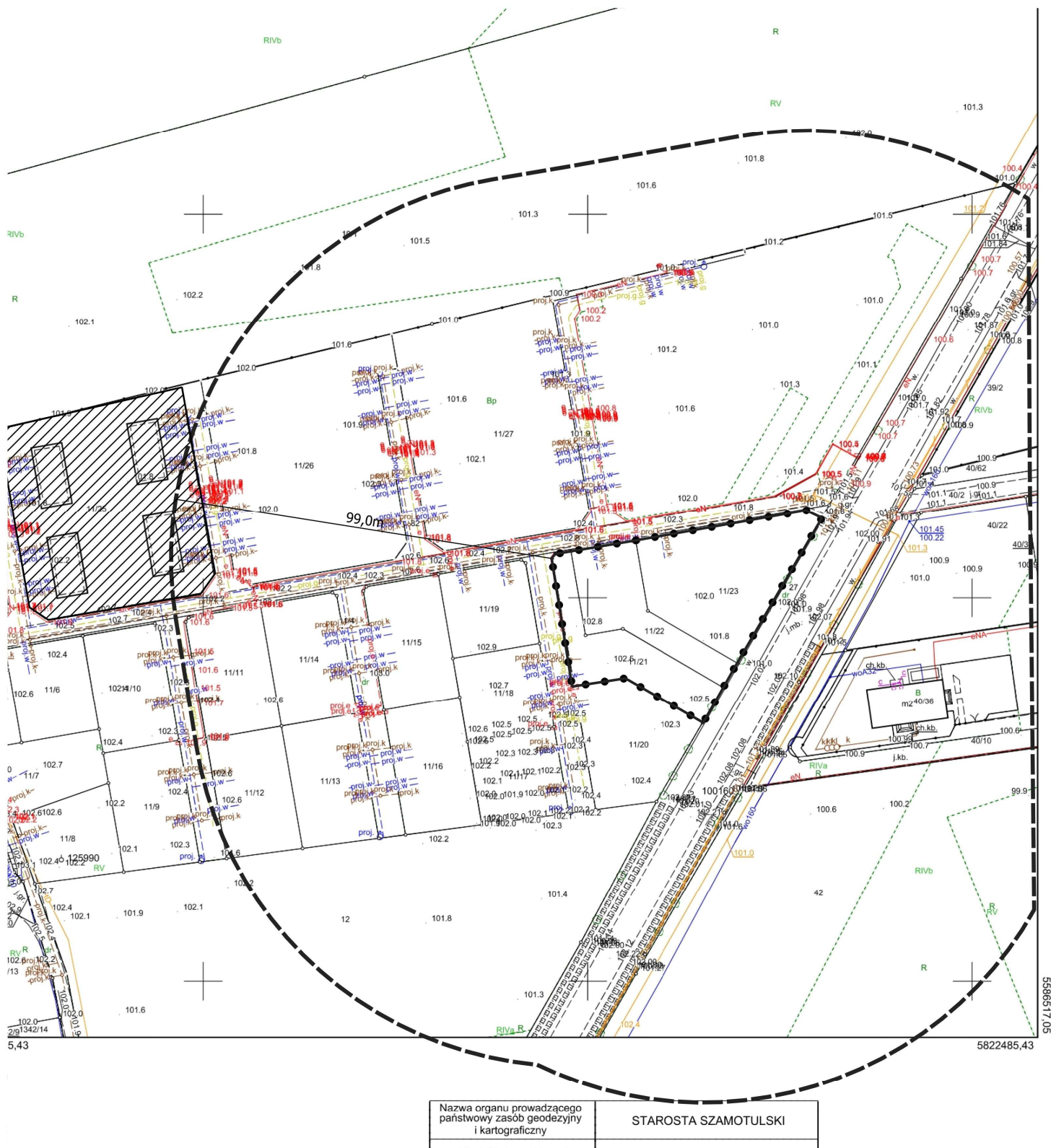
Analizę sporządził: mgr inż. Łukasz Ślisiński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z up. BURMISTRZA
Zastępcą Burmistrza

/-/

Ryszard Napierała

(podpisano elektronicznie podpisem kwalifikowanym)



**BURMISTRZ GMINY
62-045 PNIEWY**

**Z up. BURMISTRZA
Zastępca Burmistrza**

Ryszard Napierała
(podpisano elektronicznie podpisem
kwalifikowanym)

CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU - WYNIKI ANALIZY

-  granica terenu objętego decyzją
-  granica obszaru analizowanego
-  działki analizowane w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Załącznik do decyzji nr BZT.6730.420.2025
z dnia 29 lipca 2026 r.

skala 1:1000