

## **O B W I E S Z C Z E N I E**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 1, w związku z art. 4, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
**GPN.6730.107.2022.V**

Jaraczewo, 14 grudnia 2022 roku

### **DECYZJA Nr 228/2022** **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 6 czerwca 2022 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 13/1 w Cyku, obręb ewidencyjny Cyk, gm. Szydłowo, planowaną do podzielenia jako odrębne cztery działki budowlane o powierzchni od 1000 do 2000 m<sup>2</sup>, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (po jednym na każdej planowanej działce), w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy udziale stron postępowania: Mirosławy Wojtasik, Lecha Wojtasik, Beaty Twarowskiej, Gieni Koła, Czesława Koła, Anety Koła, Krzysztofa Koła, Anny Stępień, Cezarego Stępień, Zuzanny Pyrek, Pawła Pyrek, Małgorzaty Koła-Obłozy, Piotra Obłozy, Iwony Iwickiej, Anny Kwiatkowskiej, Tomasza Kwiatkowskiego, Aleksandry Pileckiej, Natalii Kuś, Dawida Kuś, Zofii Rutkowskiej, Krzysztofa Rutkowskiego, Adama Kosik, Patrycji Maluśkiewicz, Piotra Maluśkiewicza, Stanisława Romaniszyn, Tomasza Polcyn, Moniki Marzec, Katarzyny Grabowskiej, Jarosława Polody, WK Projekt Wiktor Wojtasik i Marcin Kociński S.J., ESC Nieruchomości Sp. z o.o. w Pile, NS Rent Sp. z o.o. w Chorzowie, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Powiatowy Zarząd Dróg w Pile oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy, a także Gminy Szydłowo

ustalam

dla Wnioskodawcy – Gminy Szydłowo, Jaraczewo 2, 64-930 Szydłowo, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 13/1 w Cyku, obręb ewidencyjny Cyk, gm. Szydłowo, planowaną do podzielenia jako odrębne cztery działki budowlane o powierzchni od 1000 do 2000 m<sup>2</sup>, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (po jednym na każdej planowanej działce), w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 lub garaż (w bryle ww. budynku), poza tym linie zabudowy nie dotyczą niekubaturowych elementów budynku: schodów zewnętrznych, tarasów, podestów, pochylni, podjazdów, okapów, cokołów itp.,

b) powierzchnia nowej zabudowy (każdego ww. budynku) od 90 do 150 m<sup>2</sup>,

c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy (elewacji od strony frontu terenu inwestycji) od 10 do 14 m,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy (okapu lub gzymsu pod okapem w elewacji od strony frontu terenu inwestycji) od 3 do 4,5 m n.p.t.,

e) dach nad każdym ww. budynkiem dwuspadowy, symetryczny w zakresie kąta nachylenia połąci w profilu poprzecznym, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 8 do 9,5 m n.p.t., równoległą do frontu terenu inwestycji a zarazem odpowiedniej obowiązującej linii zabudowy (wg załącznika 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 terenu inwestycji, a zarazem każdej planowanej działki budowlanej,
  - c) zachowanie i kształtowanie jako terenów łąkowych, bez utwardzeń i osuszania, a także bez nasypywania mas ziemnych i zmiany stosunków wodnych terenów oznaczonych jako łąki do zachowania w załączniku – w celu ochrony przed suszą;
  - d) działka o nr ewid. 13/1 obręb Cyk sąsiaduje bezpośrednio z działką oznaczoną nr ewid. 17 stanowiącą śródlądową wodę płynącą (Kotuńska Struga) – w przypadku zamiaru dokonania zmiany ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód mającej wpływ na warunki przepływu wód, przedmiotowa inwestycja wymagać będzie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycja, zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (zespół stanowisk archeologicznych nr XLI) zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) woda do celów bytowych z własnego ujęcia wody (po jednym na każdą planowaną działkę budowlaną); zgodnie z ustawą Prawo wodne wykonanie urządzenia wodnego w postaci obiektu służącego do ujmowania wód podziemnych (studni wody pitnej) oraz usługa wodna obejmująca pobór wód podziemnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Wyłączenie z tego obowiązku dotyczy jedynie urządzeń wodnych wykonanych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z ujęć wód (służącego zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub gospodarstwa rolnego) o głębokości do 30 m i ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
  - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego (po jednym na każdą planowaną działkę budowlaną) o pojemności do 10 m<sup>3</sup>,
  - d) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
  - e) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie planowanej działki,
  - f) indywidualny system grzewczy;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 1164P,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości nie mniejszej niż dwa na każdy lokal mieszkalny – w granicach każdej planowanej działki budowlanej;
- 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie terenu inwestycji 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 terenu inwestycji, 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 6 czerwca 2022 r. Wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. 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 2 km od granic najbliższego obszaru Natura 2000 oddzielonego od terenu inwestycji lasem, wzgórzem morenowym, drogą, wsią oraz linią kolejową, 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 mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzyśko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu 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:

- 1) Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzanej niniejszą decyzją formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych; postanowienie Nr 229/2022 (znak: Pi-WA.5151.2028.2.2022) z dnia 8 września 2022 r. z uwagą uwzględnioną w projekcie niniejszej decyzji.
- 2) Starostą Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.501.2022.IV.3 z dnia 31 sierpnia 2022 r.
- 3) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: BD.ZPU.2.522.1279.2022.DS z dnia 1 września 2022 r., z następującym zastrzeżeniem:  
*„Działka o nr ewid. 13/1 położona w obrębie Cyk, gmina Szydłowo, graniczy ze śródlądową wodą powierzchniową płynącą – rzeką Kotunianka (działka o nr ewid. 17 obręb Cyk, gmina Szydłowo).  
W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie śródlądowych wód powierzchniowych płynących, uszkodzenie skarpy i brzegów rzeki Kotunianka”.*
- 4) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie w Bydgoszczy – w odniesieniu do inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwe są Wody Polskie; odmowa uzgodnienia – postanowienie znak: BD.RPP.437.1705.2022 AB z dnia 5 września 2022 r. Organ uwzględnił uwagi zawarte w ww. postanowieniu i przekazał projekt decyzji do ponownego uzgodnienia - uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 5) Zarządem Powiatu w Pile – jako zarządca przylegającej do terenu inwestycji drogi powiatowej nr 1164P; uzgodniono - postanowienie znak: PZD.DT.4052.275.2022 z dnia 2 września 2022 r. z następującą uwagą:  
*„inwestor winien wystąpić do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej”.*

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2, 6 i 9 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uzgodnienia nie były konieczne, z uwagi na brak przesłanek do ich dokonania w ww. przepisach art. 53 ust. 4 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – powiatowej nr 1164P;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III 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;
- nie wydano żadnych decyzji na lokalizację strategicznych sieci przesyłowych, ani nie występują w pobliżu inwestycji linie przesyłowe gazu ziemnego i energii elektrycznej.

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.

Strona ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo do Wojewody Wielkopolskiego.

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
*/-/ Tobiasz Wiesiołek*

#### **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 2 - wyniki analizy część graficzna.

#### **Otrzymują (z prośbą niezwłocznej publikacji):**

- 1) UG w/m - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy w Szydłowie,
- 2) Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Cyk,
- 3) BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a