

## **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 rok  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),  
oraz art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego  
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść  
decyzji o warunkach zabudowy:**

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
**GPN.6730.178.2022.VII**

Jaraczewo, dnia 12 stycznia 2023 roku

### **DECYZJA Nr 7/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 19 września 2022 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 116/7, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku garażowego,

przy udziale stron postępowania: Natalii Rychlik, Przemysława Rychlik, Tomasza Joddy, Izabeli Joddy, Tomasza Pasowskiego, Agnieszki Pasowskiej, Marka Saulauf, Mileny Saulauf, Beaty Strzeleckiej, Dawida Bartosz, Martyny Kamińskiej, Grzegorza Byczyk, Cecylii Byczyk, Marcina Małeckiego, Małgorzaty Małeckiej, Kazimierzy Ciszewskiej, Marcina Kułaczewskiego, Agnieszki Kułaczewskiej, Mariusza Szczepaniaka, Edyty Szczepaniak, Darii Sprengel, Justyny Muszyńskiej, Mateusza Kentzer, Marcina Kwieczki, Agnieszki Kwieczki

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy – Państwa Natalii i Przemysława Rychlik zam. ul. Wojska Polskiego 66/6, 78-600 Wałcz, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 116/7, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku garażowego.
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,
    - b) powierzchnia nowej zabudowy od 30,0 m<sup>2</sup> do 35,0 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 5,50 do 6,0 m,
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,0 do 4,50 m n.p.t.,
    - e) liczba kondygnacji - 1,
    - f) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°, z kalenicą na wysokości od 3,0 do 4,50 m n.p.t. oraz równoległą lub prostopadłą do granicy działki oznaczonej jako odcinek AD w załączniku nr 1;
  - 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - a) realizacja i użytkowanie inwestycji w sposób pozostający bez wpływu na parametry wskazujące na zaliczenie jej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki nr 116/7,
    - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożach stanowiących główne zbiorniki wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie” oraz nr 125 „Wałcz - Piła”, zwanych dalej GZWP;
  - 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 – nie dotyczy,
    - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
    - c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
    - 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) energia ciepła – nie dotyczy;
  - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej publicznej działka nr 103, przez działkę nr 116/18 stanowiącą współwłasność Wnioskodawców,
    - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości dwóch – w granicach ww. działki;
  - 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
    - a) zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających przez teren inwestycji lub w jego sąsiedztwie ew. linii uzbrojenia technicznego i urządzeń drenarskich, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń robotami budowlanymi,
    - b) zagospodarowanie, w tym również zabudowa działki, winny uwzględniać przepisy odrębne dot. lokalizowania zabudowy na działce budowlanej;
  - 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 19 września 2022 r. Wnioskodawcy doręczyli 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 340,0 m od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji działkami zabudowanymi oraz drogą, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronionego krajobrazu, 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) Starostą Piłskim – 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.
- 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.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 5, i 11 lit. a oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uzgodnienia nie były konieczne, z uwagi na brak przesłanek do ich dokonania w ww. przepisach art. 53 ust. 4 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – gminnej, działka nr 103 przez działkę nr 116/18 stanowiącą współwłasność Wnioskodawców;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty Bp) 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.

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

*Z up. Wójta  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości  
/-/ Małgorzata Wieczorek*

*Z up. Wójta  
Z-ca Kierownika Referatu  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości  
/-/ Dawid Kuna*

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

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