

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

Na podstawie: art. 49a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 roku poz. 2000 ze zmianami),  
Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
**GPN.6730.163.2021.V**

Jaraczewo, dnia 17 lutego 2023 roku

### **DECYZJA Nr 31/2023** **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 30 lipca 2021 roku zmienionego pismem złożonym w dniu 26 maja 2022 r., 05 sierpnia 2022 r. oraz 27 października 2022 r. oraz 7 listopada 2022 r. dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 153/3, 153/5, 153/6, 153/7, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6 i 154/7 obręb ewidencyjny Jaraczewo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie do sześćdziesięciu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na przewidzianych do wyodrębnienia z terenu inwestycji działkach budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy udziale stron postępowania: Henryki Brzezowskiej, Henryka Brzezowskiego, Ryszarda Witulskiego, Grażyny Witulskiej, Marka Hałuszczaka, Marty Hałuszczak, Józefa Grewlinga, Marii Grewling, Safe House Sp. z o.o., Rafała Wieliczko, Agnieszki Wieliczko, Jakuba Ortmanna, Magdaleny Dziedzic-Ortmann, Przemysława Kubiaka, Anny Kubiak, Agnieszki Michalskiej, Macieja Hajse, Rafała Rudzińskiego, Magdaleny Rudzińskiej, Krzysztofa Matyszczyka, Natalii Matyszczyk, Hanny Kozier

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy – Państwa Henryka i Henryki Brzezowskich zam. Szydłowo 135, 64-930 Szydłowo, reprezentowanych przez Pełnomocnika: Pana Michała Fidurskiego zam. ul. Sikorskiego 29/1, 64-920 Piła, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 153/3, 153/5, 153/6, 153/7, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6 i 154/7, obręb ewidencyjny Jaraczewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie do sześćdziesięciu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na przewidzianych do wyodrębnienia z terenu inwestycji działkach budowlanych 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,
    - b) na każdej z nowo wydzielonych działek budowlanych należy zlokalizować jeden projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku od 100 do 200,0 m<sup>2</sup>,
    - d) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy (każdego ww. budynku) od 10,0 do 18,0 m,
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (każdego ww. budynku) od 2,5 do 6,5 m n.p.t.,
    - f) liczba kondygnacji nadziemnych do 2,
    - g) dach nad ww. budynkami dwuspadowy o kącie pochylenia połaci od 25° do 45°, z kalenicą na wysokości od 5,50 do 9,0 m n.p.t., równoległą do obowiązującej linii zabudowy;
  - 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 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie” oraz nr 125 „Wałcz - Piła”, zwanych dalej GZWP,

- d) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.16.2020.III z dnia 12 maja 2021 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków oraz wymagań zawartych w ww. decyzji;
  - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy;
  - 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
  - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) woda do celów bytowych z ujęć indywidualnych, docelowo z sieci wodociągowej; własne ujęcie wody pitnej (studnia) na każdej nowopowstałej działce; 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, po wybudowaniu nowej stacji transformatorowej SN/nn wraz z siecią zasilającą średniego i niskiego napięcia,
    - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych (po jednym na każdej nowopowstałej działce), po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej do tej kanalizacji,
    - 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) indywidualny system grzewczy, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, np. pompy ciepła;
  - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – gminnej (ul. Wspólna), poprzez działki stanowiące własność wnioskodawców nr 154/6 i 153/11 oraz wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 143 i 287),
    - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowane działki budowlane w ilości dwóch na każdy lokal mieszkalny – w granicach każdej nowopowstałej 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 drenażowych, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeniami 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 30 lipca 2021 r. Pełnomocnik Wnioskodawców doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został zmieniony pismem złożonym w dniu 26 maja 2022 r., 5 sierpnia 2022 r. oraz 27 października 2022 r. oraz 7 listopada 2022 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. Wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.16.2020.III z dnia 12 maja 2021 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków oraz wymagań zawartych w ww. decyzji.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 1,2 km od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji terenami zabudowanymi oraz drogami, 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.
- 3) Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6424.694.2022.IV.3 z dnia 3 stycznia 2023 r.
- 4) 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.2.522.1845.2022.MSD z dnia 29 sierpnia 2022 r. (data wpływu do tut. urzędu 29 grudnia 2022 r.).
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej, uzgodniono z uwagą, którą uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 5, 6, 9 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 (ul. Wspólna), poprzez działki stanowiące własność wnioskodawców nr 154/6 i 153/11 oraz wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 143 i 287);
- 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, IVb i VI) 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 Wójty 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*

**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 Jaraczewo,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a