

## **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 warunkach zabudowy:

Jaraczewo, dnia 7 kwietnia 2023 roku

**GPN.6730.218.2022.VII**

### **DECYZJA Nr 98/2023 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 21 października 2022 roku, uzupełnionego dnia 28 października 2022 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 46/4, obręb ewidencyjny Kłoda, gm. Szydłowo, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

przy udziale stron postępowania: Radosława Jabłońskiego, Mariusza Jurka, Katarzyny Światlak-Jurek, Grzegorza Buderowskiego, Marleny Buderowskiej, Katarzyny Łukowskiej, Jarosława Hołubowskiego, Marii Hałubowskiej, Magdaleny Kot, Piotra Listosza, Małgorzaty Obroślak, Justyny Kity, Dariusza Guzka, Roberta Zdrojewskiego, Rafała Matuszaka, Joanny Matuszak, Sławomira Puchały, Beaty Puchały, Justyny Jakimowicz, Joanny Świerniak, Macieja Pachuty, Marka Chałupnika, Katarzyny Chałupnik, Zuzanny Adamiak oraz firmy 4K Group sp. z o.o.,

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy – Pana Radosława Jabłońskiego, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 46/4, obręb ewidencyjny Kłoda, gm. Szydłowo, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 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 każdego 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 od 80,0 m<sup>2</sup> do 220,0 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 16,70 do 18,30 m,
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,50 do 5,5 m n.p.t.,
    - e) liczba kondygnacji do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
    - f) dach nad pojedynczym budynkiem dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 6,0 do 9,0 m n.p.t. oraz równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek BC w załączniku nr 1, dopuszcza się dach płaski o spadku do 12° nad częścią budynku np. garaż, taras,
    - g) zbiornik bezodpływowy:
      - liczba: do 3 szt.,
      - pojemność: od 5,0 m<sup>3</sup> do 8,0 m<sup>3</sup>,
      - długość: 2,40 – 3,0 m,
      - szerokość: 2,0 – 2,50 m,
      - wysokość: 1,0 – 1,50 m,
    - h) studnia własna:
      - głębokość: do 30,0 m,

- pobór śródroczny nieprzekraczający 5,0 m<sup>3</sup> na dobę,
  - liczba: do 3 szt.;
- 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 46/4,
    - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”, zwany 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 z ujęcia indywidualnego – studni, docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
    - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
    - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego, 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 gminnej nr G131151 poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 46/6 (współwłasność wnioskodawcy) oraz przez dz. nr 341 (stanowiącą własność Gminy Szydłowo),
    - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości dwóch na każdy lokal mieszkalny – 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 21 października 2022 r. Wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony dnia 28 października 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. 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 ok. 5,0 km od granic najbliższego obszaru Natura 2000 oddzielonego od terenu inwestycji lasem oraz linia 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 urbanistę Magdalенę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383, która 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/ze:

- 1) Starostą Pilskim – 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 Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowieniem znak: WGK.6124.683.2022.IV.3 z dnia 29 grudnia 2022 r.
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono z uwagami, które zostały uwzględnione w decyzji.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 5, 6, 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;
- c) działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – drogi gminnej nr G131151 poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 46/6 (współwłasność wnioskodawcy) oraz przez dz. nr 341 (stanowiącą własność Gminy Szydłowo);
- 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 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 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 (-)**

**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 Kłoda,
- 3) BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a