

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

Na podstawie:

art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 53 ust. 1 i ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy:

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
**GPN.6730.206.2023.V**

Jaraczewo, 18 stycznia 2024 roku

### **DECYZJA Nr 13/2024** **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1 i 2, w zw. z art. 64a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w zw. z art. 59 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 12 października 2023 r. dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 880 m<sup>2</sup>, obejmującego część działki oznaczonej numerem 153 w Starej Łubiance, obręb ewidencyjny Stara Łubianka, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku niemieszkalnego - garażowego, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy udziale stron postępowania – Tatiany Ciepluch, Jarosława Cieplucha, Jarosława Kożuchowskiego, Mirosławy Bączkowskiej, Jerzego Bączkowskiego, Powiatowego Zarządu Dróg w Pile, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Piłskiego oraz Gminy Szydłowo,

ustalam

dla Wnioskodawczyni – Pani Tatiany Ciepluch zamieszkałej w Starej Łubiance, przy ul. Kościuszkowców 43, 64-932 Stara Łubianka, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana sposobu zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 880 m<sup>2</sup>, obejmująca część działki oznaczonej numerem 153 w Starej Łubiance, obręb ewidencyjny Stara Łubianka, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku niemieszkalnego - garażowego, 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) powierzchnia nowej zabudowy (ww. budynku) od 30 do 60 m<sup>2</sup>,
- c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy (elewacji południowo wschodniej) od 5 do 7 m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy od 2,2 do 4 m n.p.t.,
- e) dach nad ww. budynkiem jednospadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°, z kalenicą na wysokości od 2,5 do 4 m n.p.t., prostopadłą do frontu działki;

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 45% powierzchni terenu inwestycji;

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycja, jako znajdująca się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (obszar nawarstwień kulturowych wsi) 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, wymaga, w przypadku realizacji robót ziemnych, zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy;

4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
- b) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki;

- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 131160P,
    - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących działkę budowlaną w ilości dwóch na każdy lokal mieszkalny – w granicach ww. działki;
  - 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich;
  - 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 12 października 2023 r. Wnioskodawca doręczył 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. W związku z art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości sąsiadującej z działką o numerze 153 położonej w obrębie ewidencyjnym Stara Łubianka, gm. Szydłowo, organ dokonał zawiadomienia w sposób, o którym mowa w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.).

Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 1,2 km od granic najbliższego obszaru Natura 2000 oraz skale przedsięwzięcia, 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 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) Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzanej niniejszą decyzją formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych; 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) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile – pod względem wymagań higieniczno-sanitarnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.9.89.2023 z dnia 21 listopada 2023 r.
- 3) Starostą Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.551.2023.IV.3 z dnia 20 listopada 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; uzgodnienie znak: BD.ZPU.2.521.1682.2023.MSD z dnia 23 listopada 2023 r.
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo; uzgodniono bez uwag.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a i 6 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 nr 131160P;
- 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) oraz grunty leśne, nie nastąpi więc ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, a przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klasy IVa nie wymaga niczyjej zgody, a zatem planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- dla terenu inwestycji nie ustanowiono zakazów zabudowy decyzjami lokalizacyjnymi dla gazociągów przesyłowych oraz rurociągów strategicznych, teren inwestycji nie wchodzi w zasięg stref kontrolowanych ww. gazociągów i rurociągów.

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 moim pośrednictwem 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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu niniejszej decyzji, do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

*Z up. Wójta  
Kierownik 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 Stara Łubianka,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a

