

**Urząd Gminy Szydłowo**  
**Jaraczewo 2**  
**64-930 Szydłowo**

### **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 2023 roku poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

**WÓJT GMINY**  
**SZYDŁOWO**

Jaraczewo, dnia 25 stycznia 2024 roku

**GPN.6730.188.2023.VII**

### **DECYZJA Nr 30/2024** **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.; zwanej dalej k. p. a.) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.; zwanej dalej u. p. z. p.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 2 października 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 44, obręb ewidencyjny Krępsko, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku gospodarczego, przy udziale stron postępowania: Anny Bergner, Dariusza Bożka, Renaty Bożek oraz Gminy Szydłowo

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy – Pani Anny Bergner zam. ul. Anröthenbacher Landgraben 12, 90451 Nürnberg, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 44, obręb ewidencyjny Krępsko, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku gospodarczego.
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 4,80 do 6,50 m,
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,20 do 2,50 m n.p.t.,
    - e) liczba kondygnacji 1,
    - f) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 4,65 do 5,0 m n.p.t. oraz równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek BC w załączniku nr 1,
    - g) przydomowa oczyszczalnia ścieków: przepustowość – do 5,0 m<sup>3</sup> na dobę;
  - 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,
  - 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 lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
    - c) odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków, 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) zasilanie w energię ciepłą: nie dotyczy
  - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 11, przez drogę wewnętrzną gminną na działce nr 45,
    - 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 2 października 2023 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. 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 sąsiadujących z działką o numerze 44 położonej w obrębie ewidencyjnym Krępsko, 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.). Przepisu art. 34 § 1 k. p. a. nie stosuje się. Stwierdzono, iż teren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz w granicach obszaru NATURA 2000 „Puszcza Nad Gwdą”, z uwagi na rodzaj i parametry inwestycji istnieją przesłanki pozwalające na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronionego krajobrazu, toteż zastosowano działania polegające 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 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) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do obszarów chronionych; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni 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 Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowieniem znak: WGK.6124.524.2023.IV.3 z dnia 8 listopada 2023 r.
- 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; pismem znak: BD.RPP.436.23.2023 KB-N z dnia 8 listopada 2023 r. zwrócono wniosek o uzgodnienie projektu decyzji, z uwagi na to, iż „z dniem 10 listopada 2022 r. wszedł w życie przepis art. 20 ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców. Jego mocą nastąpiła zmiana ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegająca na nadaniu nowego brzmienia przepisowi jej art. 53 w ust. 4 pkt 11. Za sprawą tej zmiany, przestał istnieć obowiązek uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy oraz projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.”
- 5) Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Pile – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono postanowieniem znak: ON-NS.9011.9.81.2023 z dnia 10 listopada 2023 r.
- 6) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej.; uzgodniono bez uwag.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 6, 8, 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 – krajowej nr 11, przez drogę wewnętrzną gminną na działce nr 45;
- 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.

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